

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 03/12/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie Z dnia 18.12.2018 r.

REGULAMIN
postępowania przy windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki
w Krakowie.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- a) **Regulaminie** - rozumie się przez to niniejszy Regulamin postępowania przy windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie,
- b) **Spółdzielni** - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. T. Kościuszki w Krakowie, w tym także organy uprawnione do działania w imieniu Spółdzielni,
- c) **Lokalu** - rozumie się przez to lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, pomieszczenie gospodarcze oraz inne nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie jej członków albo nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- d) **Użytkownika Lokalu** - rozumie się przez to faktycznych i prawnych użytkowników Lokalu, w szczególności osoby zobowiązane do uiszczania opłat za Lokal, na podstawie odrębnych uregulowań,
- e) **Wierzytelność** - rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- f) **Dłużniku** - rozumie się przez to osobę/podmiot, zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- g) **Windykacji** - rozumie się przez to wszelkiego rodzaju czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Spółdzielnię w celu odzyskania Wierzytelności, zarówno w postępowaniu przed sądownym, jak i sądownym oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- h) **Obsłudze prawnej** - rozumie się przez to osoby wykonujące obsługę prawną Spółdzielni,
- i) **Odroczeniu terminu zapłaty należności** - rozumie się przez to decyzję Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na przesunięcie terminu zapłaty podejmowaną na wniosek Dłużnika,
- j) **Obsłudze rozliczeń lokali mieszkalnych** - rozumie się przez to osoby zajmujące się rozliczeniem opłat za Lokale mieszkalne i pomieszczenia gospodarcze.
- k) **Obsłudze rozliczeń lokali użytkowych** - rozumie się przez to osoby zajmujące się rozliczaniem opłat za Lokale użytkowe oraz dzierżawę terenu i miejsc pod reklamy.
- l) **Najemcy** - rozumie się przez to osobę, z którą Spółdzielnia zawarła, jako wynajmujący, umowę najmu lokalu użytkowego, umowę najmu pomieszczenia gospodarczego lub umowę najmu miejsca pod reklamę,
- m) **Dzierżawcy** - rozumie się przez to osobę, z którą Spółdzielnia zawarła, jako wydzierżawiający, umowę dzierżawy terenu lub miejsca pod reklamę.

§2

Zasady postępowania windykacyjnego, określone w niniejszym Regulaminie, mają zastosowanie w szczególności do Wierzytelności powstałych z tytułu;

- a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- b) opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, w tym garaży,
- c) opłat należnych od najemców lokali użytkowych, najemców pomieszczeń gospodarczych oraz dzierżawców terenu i miejsc pod reklamy,
- d) wynagrodzeń z tytułu bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni mienia należącego do Spółdzielni lub mienia jej członków oraz mienia zarządzanego przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawartych z właścicielami tego mienia.

§3

1. Od niezapłaconych w terminie wierzytelności, Spółdzielnia nalicza i pobiera:
 - a) odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie opłat od użytkowników lokali mieszkalnych, garaży oraz najemców i dzierżawców, osób fizycznych, które zawarły ze Spółdzielnią umowy najmu i dzierżawy, nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,
 - b) odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie w transakcjach handlowych - od dłużników, będących przedsiębiorcami, którzy zawarli ze Spółdzielnią umowy odpłatnej dostawy towarów lub odpłatnego świadczenia usług w związku z wykonywaną działalnością gospodarczą.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty w opłatach, nadpłata ta zaliczana jest przez Spółdzielnię, odpowiednio, na poczet bieżących i przyszłych opłat za lokal, chyba że osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zażąda na piśmie jej zwrotu.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od Spółdzielni.

PROCEDURA WINDYKACJI

§4

Czynności windykacyjne dotyczące dochodzenia wierzytelności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, najmu lokali i dzierżawy terenów oraz miejsc pod reklamy, prowadzone są odpowiednio przez obsługę rozliczeń lokali mieszkalnych oraz obsługę rozliczeń lokali użytkowych, przy udziale obsługi prawnej Spółdzielni.

§5

Działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię, obejmują:

- a) postępowanie przedsądowe, prowadzone przez obsługę rozliczeń lokali mieszkalnych oraz obsługę rozliczeń lokali użytkowych,
- b) postępowanie sądowe, prowadzone przez obsługę prawną Spółdzielni.
- c) postępowanie egzekucyjne, prowadzone przez Komorników Sądowych na podstawie wniosków Spółdzielni.

§6

1. Działania windykacyjne prowadzone przez obsługę rozliczeń lokali mieszkalnych, obejmują:
 - a) comiesięczną analizę opłat według stanu na ostatni dzień poprzedniego miesiąca

kalendarzowego,

b) podział dłużników na trzy kategorie:

- I. dłużników, których zadłużenie jest w wysokości nie większej od jednomiesięcznej opłaty przypadającej na dany lokal,
- II. dłużników, których zadłużenie jest w wysokości przekraczającej jednomiesięczną opłatę przypadającą na dany lokal, ale nie większej, niż dwumiesięczna opłata przypadająca na dany lokal,
- III. dłużników, których zadłużenie jest w wysokości przekraczającej dwumiesięczną opłatę przypadającą na dany lokal.

c) podejmowanie działań wobec dłużników podzielonych na w/w kategorii, według opisanych poniżej zasad.

2. W stosunku do Dłużników należących do :

a) I kategorii - obsługa rozliczeń lokali mieszkalnych wysyła upomnienie. Upomnienie jest generowane po zakończeniu okresu rozliczeniowego (danego miesiąca), nie później niż do dnia 20-tego następnego okresu rozliczeniowego. W w/w upomnieniu, Spółdzielnia informuje dłużnika o stanie zadłużenia wraz z należnymi odsetkami, a także uprzedza o możliwych konsekwencjach w przypadku braku płatności, a to:

– odłączeniu ciepłej wody użytkowej, o ile zadłużenie lokalu przekroczy kwotowo dwumiesięczną opłatę przypadającą na dany lokal;

– odebraniu dostępu do szlabanu (za pośrednictwem telefonu);

– innych powiązanych indywidualnie z dłużnikiem i/lub lokalem.

Upomnienie doręcza dłużnikowi administrator budynku, administrator budynku umieszcza upomnienie w skrzynce pocztowej dłużnika. Dłużnikom, którzy podali Spółdzielni adres do korespondencji, upomnienie wysyła się listem zwykłym, na wskazany adres korespondencyjny.

II kategorii - obsługa rozliczeń lokali mieszkalnych lub obsługa prawna wysyła wezwanie do dobrowolnej zapłaty. W wezwaniu określa się 7-dniowy termin do zapłaty zadłużenia wraz z odsetkami, a także uprzedza się o możliwych konsekwencjach w przypadku braku płatności, a to:

– odłączeniu ciepłej wody użytkowej, o ile zadłużenie lokalu przekroczy kwotowo dwumiesięczną opłatę przypadającą na dany lokal;

– odebraniu dostępu do szlabanu (za pośrednictwem telefonu);

– innych powiązanych indywidualnie z dłużnikiem i/lub lokalem.

Wezwanie jest doręczane dłużnikowi przez administratora budynku, administrator budynku umieszcza wezwanie w skrzynce pocztowej dłużnika. Dłużnikom, którzy podali Spółdzielni adres do korespondencji, wezwanie wysyła się listem zwykłym, na wskazany adres korespondencyjny.

W przypadku braku zapłaty po doręczeniu/wysłaniu wezwania, Spółdzielnia może podjąć wobec dłużnika postępowanie sądowe.

3. III kategorii - obsługa rozliczeń lokali mieszkalnych kieruje sprawę zadłużenia na drogę postępowania sądowego. W przypadku braku zapłaty przez dłużnika w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, obsługa rozliczeń lokali mieszkalnych przekazuje sprawę do obsługi prawnej, w celu wszczęcia przeciwko dłużnikowi postępowania sądowego.

4. Po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty lub wyroku i braku dobrowolnej zapłaty roszczeń objętych tym orzeczeniem przez dłużnika, obsługa prawna występuje z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego do Komornika Sądowego.

§7

1. W stosunku do najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców terenów i miejsc pod reklamę, obsługa rozliczeń lokali użytkowych monitoruje na bieżąco stan rozliczeń i informuje dłużnika (najemcę lub dzierżawcę) o wystąpieniu zadłużenia oraz wzywa go do jego zapłaty wraz z odsetkami w terminie siedmiodniowym.

W przypadku, gdy zadłużenie przekracza dwa pełne okresy płatności, obsługa rozliczeń lokali użytkowych informuje także dłużnika, iż w przypadku jego nie uregulowania w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia może rozwiązać z nim umowę najmu czy dzierżawy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, odłączyć ciepłą wodę użytkową, o ile zadłużenie lokalu przekracza kwotowo dwumiesięczną opłatę przypadającą na dany lokal, odebrać dostępu do szlabanu (za pośrednictwem telefonu), zastosować inne powiązane indywidualnie z dłużnikiem i/lub lokalem restrykcje lub skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

2. Wezwania i pisma określone w ust. 1 i 2 mogą być doręczane przez administratora lub za pośrednictwem poczty listem poleconym.

§8

1. Dłużnicy, którzy podali adres do korespondencji (inny niż administrowany lokal) zobowiązani są do uiszczania dodatkowych opłat za doręczenie im upomnień, wezwań do zapłaty.
2. Opłaty za doręczenie upomnień/wezwań do zapłaty ustalane są przez Zarząd.
3. Opłaty określone w ust. 2 winny być zamieszczone w upomnieniu/wezwaniu i uiszczane przez dłużnika wraz z zapłatą opłat za lokal.

§9

Postępowanie sądowe podejmowane jest w przypadku braku dobrowolnej zapłaty zadłużenia przez dłużnika obejmuje wniesienie do sądu pozwu o zapłatę. Postępowanie prowadzone jest przez obsługę prawną.

§10

Postępowanie egzekucyjne podejmowane jest przez obsługę prawną w przypadku, gdy dłużnik nie spłacił należności wynikających z tytułu wykonawczego wydanego przez sąd na rzecz Spółdzielni.

§12

1. Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek dłużnika, może podjąć decyzję, o:
 - a) rozłożeniu zapłaty wierzytelności na raty,
 - b) przesunięciu terminu zapłaty wierzytelności,
 - c) umorzeniu części lub całości odsetek od niezapłaconych w terminie wierzytelności, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Podjęcie decyzji w sprawie, o której mowa w ust. 1 lit. c, może nastąpić dopiero po całkowitym uregulowaniu przez dłużnika należności głównej, kosztów sądowych i egzekucyjnych, jeżeli koszty te wystąpiły w sprawie.
3. Decyzje, o których mowa w ust. 1, przekazywane są dłużnikowi na piśmie.
4. Na etapie postępowania windykacyjnego prowadzonego w Spółdzielni dłużnik może złożyć do Zarządu pisemny wniosek o zawarcie porozumienia w sprawie ustalenia zasad dobrowolnej zapłaty zadłużenia, zawierający proponowany termin ratalnej jego spłaty.
5. Porozumienie, o którym mowa w ust.1 zawierane jest między dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu, każdorazowo

zindywidualizowanego do sytuacji dłużnika/zadłużenia lokalu i warunków indywidualnie ustalonych pomiędzy stronami.

6. Dłużnik zobowiązuje się wpłacić łączną kwotę zadłużenia w miesięcznych, równych ratach a także miesięczne bieżące opłaty z tytułu użytkowania lokalu w pełnej wysokości do 20 dnia każdego miesiąca. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.

OGÓLNE ZASADY WERYFIKACJI WIERZYTELNOŚCI

§ 13

1. Raz do roku, w terminie określonym w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Spółdzielnia wysyła do użytkowników lokali potwierdzenie salda, zawierające stan rozliczenia pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu.
2. W przypadku wystąpienia zadłużenia, potwierdzenie salda zawiera również wezwanie dłużnika do jego zapłaty wraz z odsetkami.
3. Potwierdzenie salda doręcza się użytkownikowi lokalu przez włożenie go do skrzynki pocztowej adresata, za pośrednictwem poczty, listem zwykłym, w przypadku wskazania przez użytkownika lokalu adresu dla korespondencji lub e-mail w przypadku złożenia wniosku, w którym użytkownik lokalu wyraził zgodę na korespondencję drogą elektroniczną.
4. W razie stwierdzenia przez użytkownika lokalu niezgodności stanu salda wynikającego z potwierdzenia salda ze stanem faktycznym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzgodnienia/wyjaśnienia ze Spółdzielnią prawidłowego stanu salda, w terminie wskazanym w potwierdzeniu salda. W przypadku niezgłoszenia zastrzeżeń, przyjmuje się, że stan salda podany przez Spółdzielnię, jest prawidłowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie, mają zastosowanie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy właściwych ustaw.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie 8/03/2025 z dnia 27.03.2025 roku.

Załącznik Nr 1 do Regulaminu postępowania przy windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie.

Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.

zawarte w dniuw Krakowie

pomiędzy

Spółdzielnią Mieszkaniową im. T. Kościuszki w Krakowie, ul. Lea 19, zwaną dalej „Spółdzielnią”, reprezentowaną przez:

1

2

a

..... zwanym dalej dłużnikiem

§1

Strony zawierają niniejszą ugodę w celu umożliwienia dłużnikowi zapłaty zaległych i bieżących opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego/użytkowego/garażu, zwanego dalej lokalem, położonego w Krakowie ul.....

§2

Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień z tytułu opłat za użytkowanie lokalu wynosi.....zł, z tego:

1. należność głównazł (słownie złotych:.....)
2. odsetkizł (słownie złotych:.....)
3. koszty postępowania sądowego, komorniczegozł (słownie złotych:.....)
4. pozostałe zaległościzł (słownie złotych:.....)

§3

Dłużnik w całości uznaje wierzytelność Spółdzielni określoną w § 2 porozumienia.

§4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie oraz bieżące opłaty za użytkowanie lokalu w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące płatne do 20-go każdego miesiąca.
2. Zaległości określone w § 2 płatne w ratach miesięcznych po zł każda, do 20-go każdego miesiąca począwszy od miesiąca

Każdorazowo wpłaty poszczególnych rat zostaną zaksięgowane na najstarsze zadłużenie, przy czym w pierwszej kolejności na należności uboczne i kolejno na należności główne. Oprócz w/w rat dłużnik

zobowiązuje się do systematycznych i terminowych wpłat bieżących opłat i funduszu remontowego zgodnie z obowiązującym naliczeniem. Do czasu całkowitej spłaty zaległości wymienionych w §2 naliczane będą odsetki ustawowe od zadłużenia. W terminie do 30 dni po wpłacie ostatniej(.....) raty zostaną Państwo powiadomieni o wysokości należnych odsetek i wezwani do zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia.

§5

Porozumienie traci ważność, gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z § 4 pkt 2 lub dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu. W przypadku nie wywiązania się z postanowień porozumienia, o których mowa §4 przez jeden pełny okres płatności (w całości lub w części), należności objęte Porozumieniem stają się natychmiast wymagalne, a Zarząd Spółdzielni wystąpi do Sądu celem zasądzenia należnych kwot oraz skieruje sprawę do postępowania egzekucyjnego do komornika.

§6

Rozwiązanie Porozumienia skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami.
2. Podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

§7

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Spółdzielnia

Dłużnik


Ewa Golińska
advokat




