

Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w RSM „Motor” w Lublinie

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.
4. Ustawa z dnia 14 .02.2003r. o udostępnianiu informacji gospodarczych.
5. Ustawa z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych.
6. Statut RSM „Motor”.

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym Regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w RSM „Motor” dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni. Za opłaty solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 73 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane do końca miesiąca za dany miesiąc, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone są działania windykacyjne.
4. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd oraz komórki organizacyjne Zarządu: Dział Człnów, Dział Członkowsko - Mieszkaniowy, Dział Windykacji oraz Radcę Prawnego, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
5. Postępowanie sądowe – podejmowane jest w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, poprzez kierowanie do sądów pozwów o zapłatę lub eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie, w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego, tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

6. Postępowanie komornicze – jest podejmowane w celu odzyskania przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

7. Dział windykacji prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od członków posiadających lokale mieszkalne i garaże w Spółdzielni oraz windykację należności z tytułu użytkowania lokali użytkowych.

8. Radca Prawny występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym.

9. Od zaległości Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonym odrębnymi przepisami, zgodnie z § 75 ust. 3 Statutu, od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na ostatni dzień każdego miesiąca.

10. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:

1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat eksploatacyjnych,

2) odsetek ustawowych naliczanych jak w pkt. 9,

3) kwot zasądzonych wg procedury jak w pkt. 5,

4) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

11. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty, nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie:

1) zadłużenia podstawowego określonego w pkt. 10.1,

2) odsetek określonych w pkt 10.2,

3) następnie, kwot zasądzonych określonych w pkt.10.3,

4) w końcu, kosztów postępowania określonego w pkt 10.4.

12. Dochodzenie należności Spółdzielni od dłużników zalegających z opłatami za użytkowanie lokali wymaga znajomości procedury windykacyjnej, tj. jej etapów, oraz związanych z nią dokumentów.

Rozdział III. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze

1. Dział Czyszczeń:

1) wysyła potwierdzenia nadpłaty lub niedopłaty występujące w wysokości ponad 1,00 zł na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku,

2) w przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot zostaje ona zaliczona na poczet przyszłych opłat,

3) w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali są zobowiązani uregulować niezwłocznie jej wysokość lub wystąpić do Spółdzielni z podaniem o rozłożenie na raty i

zobowiązać się do spłaty zgodnie z zawartym porozumieniem. Nie stosowanie się do warunków porozumienia, spowoduje oddanie sprawy na drogę postępowania sądowego,

4) występuje do Urzędu Miasta Lublin o regulowanie bieżących odszkodowań (opłat eksploatacyjnych) na podstawie imiennego wykazu lokatorów (osób), które mają przyznane prawa do lokali socjalnych a nie wnoszą opłat eksploatacyjnych,

5) na dzień 31 grudnia każdego roku przekazuje do skrzynek pocztowych wszystkim użytkownikom lokali potwierdzenia sald. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany on jest niezwłocznie uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności na dany dzień. W przeciwnym przypadku saldo uznawane jest za zgodne,

6) na poczet zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali zalicza:

- a) nadpłatę z tytułu kwartalnego rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,
- b) nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów, opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

2. Dział Członkowsko - Mieszkaniowy:

1) wysyła wezwania do osób, które z powodu sześciomiesięcznych zaległości w opłatach kwalifikują się do wykluczenia z grona członków, z informacją o możliwości wstrzymania wniosku do Rady Nadzorczej o wykluczenie w przypadku spłaty zadłużenia. W sytuacji braku spłaty zadłużenia kieruje wniosek o wykluczenie do Rady Nadzorczej z jednoczesnym poinformowaniem zainteresowanej osoby o terminie posiedzenia, na którym wniosek ma być rozpatrzony,

2) w przypadku, gdy wykluczonemu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu wzywa go do dobrowolnego opuszczenia tego lokalu w terminie 3 miesięcy,

3) jeżeli w terminie 3 miesięcy wykluczony nie opuści lokalu, do którego utracił lokatorskie prawo, natychmiast po upływie tego terminu Dział Członkowsko – Mieszkaniowy przekazuje sprawę do Radcy Prawnego w celu skierowania pozwu do sądu o eksmisję,

3. Dział Windykacji:

1) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości. W wykazie tym gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach powyżej 2-ch miesięcy,

2) wysyła wezwania do zapłaty do użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami powyżej 2-ch miesięcy i określa termin 7-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę,

3) wysyła wezwania ostateczne do zapłaty (przedsądowe) i określa 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty,

4) w okresach półrocznych przygotowuje informacje o wielkości zadłużenia (budynkami) za lokale mieszkalne z podziałem na piętra celem zamieszczenia ich w gablotach na klatkach schodowych,

5) na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. W przypadku odstąpienia przez użytkownika lokalu od wnoszenia opłat wg zasad określonych w wyrażonej zgodzie przez Spółdzielnię, Dział Windykacji podejmuje czynności windykacyjne celem odzyskania należności,

6) prowadzi ewidencję osób zajmujących lokale mieszkalne w Spółdzielni, które oczekują po wyrokach eksmisyjnych na lokale socjalne.

6. Zarząd:

1) współpracuje z Urzędem Miasta Lublin celem uzyskania większej ilości lokali dla osób z wyrokami eksmisyjnym,

2) Zarząd Spółdzielni współpracuje z Radami Osiedlowymi poprzez przekazywanie aktualnych wykazów użytkowników lokali zalegających w opłatach. Na posiedzeniach Rad Osiedlowych prowadzone są rozmowy z użytkownikami zalegającymi z opłatami celem ustalenia przyczyny powstania długu wobec Spółdzielni oraz określenia terminu i warunków jego spłaty. W oparciu o protokoły z posiedzeń Rad Osiedlowych, Zarząd podejmuje dalsze czynności windykacyjne,

3) przedstawia kwartalnie Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu odpowiednią informację, w której zamieszczone jest zestawienie dłużników wraz z analizą struktury czasowej zaległości oraz skuteczność windykacji,

8. Zarząd Spółdzielni wobec właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni występuje z pozwem o zapłatę, a następnie podejmuje czynności zmierzające do sprzedaży zajmowanego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego.

Rozdział IV. Wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni

1. Wobec członków Spółdzielni, którzy długotrwale uchylają się od wypełnienia zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu wnoszenia opłat określonych w §73 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków w trybie określonym w § 16 i 17 Statutu.

2. W przypadku podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą o wykluczeniu:

1) Spółdzielnia nalicza wykluczonemu z członkostwa w Spółdzielni opłaty eksploatacyjne powiększone w pozycji fundusz remontowy od pierwszego dnia miesiąca, następującego po dniu bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały o wykluczeniu lub terminu wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia,

2) z chwilą, gdy uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczeniu zadłużonego z członkostwa stanie się ostateczna, Zarząd Spółdzielni:

a) w przypadku, gdy wykluczonemu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni,

b) w przypadku, gdy wykluczony posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu – w trybie procesu żąda sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

3. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu wykluczony nie opuści przedmiotowego lokalu, do którego utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia kieruje pozew o eksmisję wykluczonego oraz zamieszkałych w lokalu osób. Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego (wyroku orzekającego eksmisję z klauzulą prawomocności) Zarząd Spółdzielni składa do Urzędu Miasta Lublin wnioski o przyznanie dłużnikowi właściwego lokalu.

4. Po uzyskaniu z Urzędu Miasta Lublin oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego, Radca Prawny składa do Sądu wraz z w.w. wyrokiem wnioski o nadanie klauzuli wykonalności. Następnie, w przypadku braku dobrowolnego opuszczenia przez dłużnika przedmiotowego lokalu, Zarząd składa wnioski do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego (przeprowadzenie eksmisji).

Rozdział V. Postępowanie sądowe i komornicze

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:

1) zabezpieczenie roszczeń wierzyciela (Spółdzielni), które może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku,

2) sporządzenie pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym i uzyskanie tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.

2. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Radca Prawny kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

3. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym Radca Prawny, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.

4. Radca Prawny występuje do Sądu z pozwem o eksmisję przeciwko osobom, które zajmują lokal bez tytułu prawnego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego sprawa kierowana jest na drogę postępowania egzekucyjnego.

5. Postępowanie komornicze - po uzyskaniu tytułu wykonawczego dłużnik wzywany jest do ostatecznej zapłaty poprzez wysłanie ostatecznego przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty przez Dział Windykacji należności Spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej.

6. W przypadku braku spłaty na podstawie ostatecznego wezwania, orzeczenie Sądu opatrzone klauzulą wykonalności Zarząd Spółdzielni kieruje do komornika z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.



7. Zarząd Spółdzielni kieruje sprawy do komornika o egzekucję z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni Zarząd obciąża lokal dłużnika, dla którego założona jest księga wieczysta, odpowiednią hipoteką (przymusową).

Rozdział VI. Aktualizacja należności, należności nieściągalne

1. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

1) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,

2) należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności,

3) należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,

4) należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,

5) należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.

2. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniem oraz posiadanymi dodatkowymi informacjami.

3. Wierzytelność uznaje się za nieściągalną w dacie uprawomocnienia się postanowienia.

4. Uprawdopodobnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie:

1) protokołem sporządzonym przez Radcę Prawnego stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe albo wyższe od kwoty tej wierzytelności,

2) postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu,

3) postanowieniem Sądu o:

a) oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,

b) umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,

c) ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku.

5. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania w koszty uzyskania przychodów i zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
6. Radca Prawny przygotowuje wniosek z dokładnym opisem i przedkłada Zarządowi Spółdzielni.
7. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział VII. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie na ratałną spłatę zadłużenia.
2. W celu uzyskania zgody na ratałną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z dołączonymi niezbędnymi dokumentami np. utrata pracy przez jedynego żywiciela rodziny poparta zaświadczeniem o zarejestrowaniu jako bezrobotny bez prawa do zasiłku, duże koszty leczenia poparte właściwą dokumentacją medyczną itp., przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratałnej spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia umowy, na które składa się:
 - 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 2) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia umowy,
 - 3) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań (kwoty zasądzone).
4. Dłużnik zobowiązuje się wpłacić łączną kwotę zadłużenia wskazanego w pkt.3 w miesięcznych, równych ratach a także miesięczne bieżące opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu w pełnej wysokości do ostatniego dnia każdego miesiąca. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.
5. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia:
 - 1) zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne,
 - 2) składa wniosek o zawieszenie wszczętego postępowania sądowego oraz egzekucyjnego i nie wnioskuje o wszczęcie nowych postępowań.
6. Przedmiotowe porozumienie automatycznie wygasa, gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z porozumienia.
7. Wygaśnięcie porozumienia skutkuje natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami oraz podjęciem zawieszonych lub wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

Rozdział VIII. Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy muszą być oznaczone między innymi:

- 1) maksymalny okres zwłoki w uiszczeniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
- 2) maksymalna wartość miesięcznej opłaty naliczonej i wymaganej za bezumowne użytkowanie lokalu lub terenu.

2. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy wartość dwumiesięcznego czynszu, Spółdzielnia niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 14 dni i jednocześnie informuje dłużnika, że w razie niedotrzymania warunku określonego wyżej skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę a następnie złoży wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, po uzyskaniu tytułu wykonawczego.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.

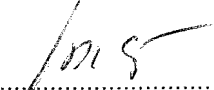
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 2028** z dnia **23.04.2012 r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


.....
mgr Elżbieta Andrzejuk

RADA NADZORCZA
Robotniczej Spółdzielni Produkcyjnej
„MOCY”
w Lublińcu

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


.....
inż. Tadeusz Koziński