

Uchwała Nr 11/ 2021
Rady Nadzorczej Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach
z dnia 23 czerwca 2021 r.

w sprawie: Regulaminu windykacji należności w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach

Działając na podstawie § 59 ust. 1 pkt 14 Statutu Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach uchwalonego przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 28 kwietnia 2010 r. zarejestrowanego Postanowieniem Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11 października 2010 r. Rada Nadzorcza uchwała , co następuje:

§ 1

Uchwalić Regulamin windykacji należności w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr 7/47/2011 z dnia 19 grudnia 2011r. w sprawie regulaminu windykacji należności w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....


Beata Demiańczuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....


Marek Biały

Regulamin windykacji należności w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021.648 tekst jednolity z dnia 2021.04.08),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 tekst jednolity z dnia 2020.08.27),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 tekst jednolity z dnia 2021.06.10),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 tekst jednolity z dnia 2020.04.07),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U.2020.1740 tekst jednolity z dnia 2020.10.08),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2020.1575 tekst jednolity z dnia 2020.09.14),
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U.2020.1406 tekst jednolity z dnia 2020.08.18),
- Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019.1781 tekst jednolity z dnia 2019.09.19),
- Statut Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **wierzytelności** – rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości tj. należności nieopłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę oraz ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne, w tym koszty obsługi prawnej,
- 2) **dłużniku** – rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną, zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,

3) **opłatach** – rozumie się przez to należności określone w § 185 Statutu Spółdzielni oraz § 2 ust.1 niniejszego regulaminu,

4) **czynnościach windykacyjnych** – rozumie się przez to czynności faktyczne i prawne podejmowane na drodze przedsądowej, jak również sądowej oraz w postępowaniu egzekucyjnym, zmierzające do odzyskania wierzytelności za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawa.

§ 2

1. Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego Spółdzielni, dotyczą wszystkich wierzytelności, a w szczególności powstałych z tytułu:

1) opłat eksploatacyjnych należnych od członków Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych,

2) opłat eksploatacyjnych należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu bądź miejsca postojowego znajdujących się w zasobach Spółdzielni,

3) odszkodowań, wynagrodzeń z tytułu bezumownego korzystania z lokali i gruntów Spółdzielni,

4) czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni,

5) innych wierzytelności pieniężnych, w tym spłat rat i odsetek od kredytu.

2. Za opłaty, o których mowa w § 2 ust.1 pkt. 1), 2) solidarnie z członkami Spółdzielni oraz osobami, niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Opłaty, o których mowa w ust.1 pkt.1,2 powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni.

4. Najemcy i dzierżawcy regulują opłaty w terminie określonym w umowach. Jeśli termin płatności nie wynika z zapisów umowy, najemcy i dzierżawcy, regulują opłaty w terminach wskazanych w doręczonych dokumentach.

5. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia następnego po terminie wymagalności do dnia zapłaty.

6. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, zostanie zaliczona na poczet najstarszego wymagalnego długu tj:

1) zadłużenia podstawowego – opłaty eksploatacyjnej, opłaty czynszowej, rat kredytu oraz innych należności wraz z odsetkami zasądzonymi postanowieniem sądu,

2) należności ubocznych – odsetek ustawowych za opóźnienie, kosztów procesów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, kosztów egzekucji, kosztów wpisu hipotek przymusowych.

7. Nadpłaty opłat eksploatacyjnych lub czynszowych w przypadku, gdy osoba, która ich dokonała nie wnosi o ich zwrot, zostają zaliczone na poczet bieżących lub przyszłych opłat.

8. Od nadpłat opłat, o których mowa w ust.7, w przypadku, gdy osoba, która ich dokonała nie wnosi o ich zwrot, nie przysługuje roszczenie o odsetki. W przypadku gdy osoba, która dokonała nadpłaty żąda jej zwrotu- nadpłata powinna być zwrócona na wskazane konto w terminie 30 dni. W przypadku opóźnienia w zwrocie nadpłaty – za okres opóźnienia przysługują odsetki ustawowe.

9. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali zalicza się:

- a) nadpłatę z tytułu rozliczenia opłat za wodę i odprowadzanie ścieków,
- b) nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
- c) zwrot kosztów poniesionych na wymianę stolarki okiennej w lokalu.

II. Procedury windykacyjne

§1

1. Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:

- a) postępowanie przedsądowe,
- b) postępowanie sądowe,
- c) postępowanie egzekucyjne.

2. Na każdym etapie postępowania możliwe jest zawarcie z dłużnikiem ugody dotyczącej

ratalnej spłaty zadłużenia,

3. W celu zawarcia ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni wskazując na możliwości spłaty zaległości i proponowane terminy spłaty zadłużenia, na które składają się :
 - a) należności wynikające z opłat za używanie lokalu,
 - b) odsetki ustawowe za opóźnienia w / w zadłużenia ,
 - c) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego, w tym koszty zastępstwa prawnego,
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymaganych zobowiązań.
4. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek dłużnika w przypadku uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
 - a) odroczenie terminu zapłaty zadłużenia lub rozłożenie płatności na raty,
 - b) odstąpienie od naliczania części odsetek w przypadku spłaty należności głównej.
5. Niewykonanie przez dłużnika obowiązków przyjętych w ugodzie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego lub podjęcie przez Spółdzielnię zawieszonych postępowań sądowych i egzekucyjnych.

§2

Postępowanie przedsądowe

1. Działania przedsądowe podejmowane są w celu polubownego uzyskania spłaty należności. Postępowanie prowadzone jest w następującym trybie:
 - a) comiesięczna analiza kartotek opłat za lokale w celu aktualizacji wykazu wierzytelności i dłużników zalegających powyżej **3 miesięcy**,
 - b) wystawianie i wysyłanie do dłużników wezwań do dobrowolnego uregulowania należności pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego; wezwanie wysyłane jest listem zwykłym bądź doręczane do skrzynek pocztowych przez pracowników Spółdzielni,
 - c) wysyłanie przedsądowych wezwań do zapłaty z żądaniem uregulowania należności w terminie nie dłuższym niż **14 dni** w stosunku do osób, które nie uregulowały należności w terminie określonym w zwykłym wezwaniu do zapłaty bądź nie wystąpiły do Zarządu Spółdzielni o odroczenie terminu zapłaty bądź rozłożenie na raty.Przedsądowe wezwania do zapłaty należy wysłać listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. W/w wezwanie obejmuje zaległości z tytułu opłat

eksploatacyjnych, odsetku ustawowe za opóźnienia oraz koszty manipulacyjne ustalone przez Zarząd Spółdzielni.

§3

Postępowanie sądowe

1. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze postępowania sądowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi, który dobrowolnie nie spłacił zadłużenia wobec Spółdzielni.
2. Postępowanie sądowe obejmuje:
 - a) kierowanie do sądu pozwów o zapłatę w postępowaniu uproszczonym nakazowym lub upominawczym, chyba że zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego pozew winien być złożony w trybie zwykłym,
 - b) sporządzanie wniosków o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty,
 - c) wystąpienie do sądu o wydanie dalszego tytułu wykonawczego w celu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności poprzez wpis hipoteki przymusowej. Dla lokali nieposiadających ksiąg wieczystych Spółdzielnia może wystąpić do sądu z wnioskiem o jej założenie i dokonanie wpisu hipoteki,
 - d) wystąpienie do Komornika Sądowego o doręczenie korespondencji zawierającej pozew o zapłatę a zwróconej przez sąd w związku z nieodebraniem przesyłki przez dłużnika,
 - e) skierowanie do sądu wniosku o ustanowienie kuratora sądowego dla doręczenia korespondencji sądowej dłużnikowi nieznanemu z miejsca pobytu,
 - f) kierowanie do sądu wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w odniesieniu do lokali zadłużonych, co do których nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe.

§4

Postępowanie egzekucyjne

1. Postępowanie egzekucyjne wszczynane jest przez Spółdzielnię w stosunku do dłużników, którzy nie wykonują zobowiązań wynikających z prawomocnych orzeczeń sądowych.
2. Procedura egzekucyjna realizowana jest w następującym trybie:

- a) sporządzanie i kierowanie do Komorników wniosków o egzekucję należności pieniężnych,
 - b) sporządzanie i kierowanie do Komorników wniosków o wykonanie eksmisji z lokali,
 - c) kierowanie do Komorników wniosków o egzekucję z nieruchomości lokalowych, tj. spółdzielczych własnościowych praw do lokali bądź lokali stanowiących odrębne własności,
 - d) wystąpienie do sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, iż dłużnik posiada majątek,
 - e) zgłoszenie wierzytelności Spółdzielni w przypadku ogłoszenia przez sąd upadłości konsumenckiej dłużnika Spółdzielni i wykonywanie dalszych czynności wierzycielskich w postępowaniu upadłościowym.
3. Koszty postępowania sądowego / w tym koszty obsługi prawnej / i egzekucyjnego ponoszą dłużnicy.

III. Wygaszanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i postępowanie eksmisyjne

§1

1. W przypadku zaległości w opłatach eksploatacyjnych za zajmowany lokal, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.1, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 2

1. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Zarząd kieruje do wszystkich zamieszkujących przedmiotowy lokal wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.
2. W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które nie opuściły lokalu w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia kieruje pozew o eksmisję wszystkich osób zamieszkałych w lokalu.

3. W przypadku uzyskania tytułu egzekucyjnego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu z równoczesnym orzeczeniem o uprawnieniu pozwanych do zawarcia najmu socjalnego lokalu, Zarząd Spółdzielni składa do właściwej gminy wnioski o złożenie oferty umowy najmu lokalu socjalnego.
4. W przypadku braku uprawnienia pozwanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub po uzyskaniu potwierdzenia gminy o realizacji obowiązku złożenia oferty, Spółdzielnia występuje do sądu o nadanie klauzuli wykonalności, a następnie kieruje wnioskiem do Komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

IV. Działania dodatkowe

1. Co najmniej raz na pół roku wywieszane są na klatkach schodowych informacje, nie zawierające danych osobowych, o łącznym zadłużeniu wraz z należnymi odsetkami za zwłokę wszystkich lokatorów zamieszkujących w danej klatce schodowej oraz informacje o liczbie lokali zadłużonych.
2. W zależności od okoliczności Zarząd Spółdzielni może zapraszać dłużników do siedziby Spółdzielni w celu podjęcia rozmów dotyczących dobrowolnej spłaty zadłużenia oraz określenia terminu i warunków tej spłaty.
3. W przypadku utrzymującego się zadłużenia, dłużnicy mogą być również zapraszani na posiedzenie Rady Nadzorczej celem wyjaśnienia ich sytuacji i możliwości spłaty zadłużenia.

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

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy z uwzględnieniem obowiązujących przepisów muszą być oznaczone między innymi:
 - maksymalny okres zwłoki w uiszczaniu należności, po upływie którego Spółdzielnia wypowiedzi umowę najmu lub dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - maksymalna kwota miesięcznej opłaty naliczanej i wymaganej za bezumowne użytkowanie lokalu lub terenu.
2. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe pomimo wezwań do zapłaty i działań określonych w umowie nie zostanie regulowane, Spółdzielnia kieruje do dłużnika przedsądowe wezwanie do zapłaty zadłużenia z informacją, że w razie niedotrzymania warunków określonych w tym wezwaniu złoży przeciwko niemu

pozew o zapłatę, a następnie, po uzyskaniu tytułu wykonawczego, wystąpi do Komornika o wszczęcie egzekucji.

VI. Aktualizacja należności, należności nieściągalne

1. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizacyjnego, w odniesieniu do:
 - należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
 - należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza lub jedynie wystarcza na zaspokajanie kosztów postępowania upadłościowego w pełnej wysokości należności,
 - należności kwestionowanych przez dłużników, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna -do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
 - należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizacyjnego –do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
 - 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 stosownego organu oraz posiadanymi dodatkowymi informacjami.
3. Wierzytelności uznaje się za nieściągalne w dacie uprawomocnienia się postanowienia.
4. Uprawdopodobnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie:
 - protokołem sporządzonym przez Dział Rozliczeń i Analiz Ekonomicznych we współpracy z Działem Członkowsko-Windykacyjnym stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne byłyby równe lub wyższe od kwoty tej wierzytelności,
 - postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu,
 - 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. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

VII . Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni oraz inne obowiązujące w tym zakresie przepisy.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
Beata Demiańczuk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


.....
Marek Biały