

REGULAMIN

windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. Nr 101 poz. 926 ze zm.)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.
6. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu dotyczą wszystkich użytkowników lokali, tj. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, współwłaścicielami lokali, nie będących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach, najemców lokali, zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni.
2. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność w/w osób ogranicza się do opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 13 pkt 4 i § 92 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-go każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy lub do kasy Spółdzielni. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
4. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone są działania windykacyjne.
5. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez pracowników do spraw ewidencji i windykacji należności, Zarząd, Radę Nadzorczą oraz radcę prawnego, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
6. Postępowanie sądowe jest podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności i obejmuje 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.
7. Postępowanie komornicze jest podejmowane w celu odzyskania przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
8. Pracownicy d/s ewidencji i windykacji należności prowadzą całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników.
9. Radca prawny występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.
10. Od niewpłaconych w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonym odrębnymi przepisami, zgodnie z § 92 pkt 1 Statutu Spółdzielni, od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.
11. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,

- 2 odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - 3 kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.
12. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, jest zaliczana w kolejności na pokrycie:
- 1 kosztów postępowania określonego w pkt 11.3,
 - 2 odsetek określonych w pkt 11.2,
 - 3 zadłużenia podstawowego określonego w pkt 11.1.

Rozdział III. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielczej

1 Pracownicy ds. czynszów:

- 1 raz w miesiącu dokonują analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości, w którym figurują wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach,
 - 2 raz na kwartał wysyłają monity do dłużników, którzy zalegają z opłatami do 2-óch miesięcy od terminu wpłaty należności i określają termin 7-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.
 - 3 wysyłają informacje o nadpłatach lub niedopłatach występujących od kwoty 2,00 zł przynajmniej I raz w roku,
 - 4 w przypadku wystąpienia niedopłaty dłużnicy są zobowiązani uregulować jej wysokość w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
- 2 Na poczet zadłużenia z tytułu opłat dłużników Zarząd Spółdzielni zalicza nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu.
- 3 Rada Nadzorcza jest informowana przez Zarząd o stanie zadłużenia kwartalnie.
- 4 Osoby zalegające z opłatami powyżej 3-ech miesięcy wzywane są na posiedzenie Rady Nadzorczej celem wyjaśnienia powodów nie płacenia czynszu. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości podpisania przez dłużników ugody spłaty zadłużenia. Nie zgłoszenie się dwukrotnie na posiedzenie Rady Nadzorczej, nie podpisanie ugody i brak zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, bez ponownego wezwania.

Rozdział IV. Postępowanie sądowe i komornicze

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym radca prawny kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
2. Zarząd Spółdzielni może wystąpić 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, o ile pozwany dobrowolnie nie wykona orzeczenia.
3. W przypadku braku zapłaty na podstawie tytułu wykonawczego, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego celem przeprowadzenia egzekucji ze wszystkich składników majątkowych dłużników.

Rozdział V. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę co do ratalnej spłaty zadłużenia. Wzór „Ugody” stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.
2. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia ugody, na które składa się:
 - 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 2) odsetki ustawowe od w/w zadłużeń na dzień zawarcia ugody,
 - 3) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
3. Po zawarciu ugody możliwe jest zawieszenie prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym sądowych i egzekucyjnych w określonych przez Zarząd terminach.
4. Ugoda przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy:
 - 1) dłużnik spóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat, na które została rozłożona spłata zadłużenia,
 - 2) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody.

- 5 Zerwanie ugody powoduje podjęcie zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.

Rozdział VI. Umorzenie odsetek

W szczególnych przypadkach, po zasięgnięciu opinii radcy prawnego oraz uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, Spółdzielnia może umorzyć w całości lub w części odsetki od zaległości na poniższych zasadach: po roku terminowego regulowania opłat bieżących, w wysokości uzależnionej od dochodów przypadających na jednego członka rodziny.

Tabele wysokości dochodów określa Rada Nadzorcza w odrębnej Uchwale.

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

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy musi być oznaczony między innymi maksymalny okres zwłoki w uiszczeniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
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 VIII. Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Ugoda” - stanowiący załącznik Nr 1.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15.09.2015 r. i obowiązuje od dnia 1.01.2016 r.

UCHWAŁA NR 18

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

z dnia 14.09.2022 r.

o zatwierdzeniu Aneksu do Regulaminu windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu z dnia 15.09.2015 r.

Działając w oparciu o § 110 ust.1 pkt 9 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu zatwierdza Aneks do Regulaminu windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu z dnia 15.09.2015 r. Aneks stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Uzasadnienie

1. W związku ze wzrostem kosztów dostarczenia powiadomień o nadpłatach/niedopłatach, podwyższa się wartość, od której takie powiadomienia będą wysyłane do kwoty 5,- zł.
2. Zgodnie z ust. 4 Rozdziału III w/w Regulaminu: „Osoby zalegające z opłatami powyżej 3-ech miesięcy wzywane są na posiedzenie Rady Nadzorczej celem wyjaśnienia powodów nie płacenia czynszu. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości podpisania przez dłużników ugody spłaty zadłużenia. Nie zgłoszenie się dwukrotnie na posiedzenie Rady Nadzorczej, nie podpisanie ugody i brak zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, bez ponownego wezwania.”

Zdaniem Zarządu Spółdzielni stosowanie powyższej procedury w znacznym stopniu wydłuża spłatę przez lokatorów wymagalnych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale. Procedura nieraz jest wykorzystywana przez lokatorów w celu odwleczenia momentu wystąpienia przez Spółdzielnię z powództwem o zapłatę. By to osiągnąć, wystarczające jest niestawianie się na posiedzenia Rady Nadzorczej, które z reguły odbywają się raz w miesiącu.

Ponadto, w związku ze spodziewanym wzrostem wysokości opłat eksploatacyjnych podyktowanym znaczącym wzrostem kosztów dostawy energii cieplnej oraz kosztów utrzymania nieruchomości należy się spodziewać, że liczba spraw windykacyjnych w przeciągu najbliższych kilku miesięcy znacząco się powiększy. Doprowadzenie do sytuacji, w której duża liczba lokatorów nie wnosi na rzecz Spółdzielni należnych opłat związanych z użytkowaniem lokali może potencjalnie wpłynąć na trudności w zarządzaniu lokalami, a nawet na płynność finansową Spółdzielni.

Mając na względzie praktykę w zakresie windykacji należności stosowaną przez inne podmioty należy podejmować starania, by dłużnicy traktowali zobowiązania względem Spółdzielni jako priorytetowe. W innym przypadku, zwłaszcza gdy uzyskanie zgody na przesunięcie terminów płatności lub na płatność w ratach będzie bardzo ułatwione, lokatorzy będą przeznaczali posiadane środki pieniężne na zaspokojenie w pierwszej kolejności zobowiązań wobec innych podmiotów, które w sposób aktywny i zdecydowany dążą do uzyskania spłaty zadłużenia.

Ponadto rezygnacja z wyżej opisanej procedury jest uzasadniona znaczącymi opóźnieniami w rozpoznawaniu spraw cywilnych przez sądy powszechne. Obowiązująca procedura cywilna przewiduje konieczność doręczania pierwszych pism w sprawie sądowej (w szczególności pozwów) osobom pozwany za pośrednictwem komornika sądowego w przypadku, gdy pozwani nie odbiorą korespondencji przesyłanej przez sąd i zostanie ona zwrócona przez operatora pocztowego jako niepodjęta w terminie. Sprawia to, że uzyskanie prawomocnego orzeczenia o zasądzeniu określonych kwot odwleka się nawet do 6-ciu miesięcy. W wielu przypadkach osoby pozwane nie uiszczają w tym czasie opłat za kolejne okresy rozliczeniowe i ich zadłużenie rośnie do kwot, których w żaden sposób nie są w stanie spłacić, co w skrajnych przypadkach prowadzi do konieczności wszczęcia egzekucji z nieruchomości i licytacyjnej sprzedaży lokalu.

Reasumując, Zarząd zdecydowanie opowiada się za rozwiązaniem umożliwiającym Spółdzielni prowadzenie jak najszybszej windykacji zadłużenia w celu zapewnienia bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni. Wykreślenie z Regulaminu w/w postanowień przysłuży się osiągnięciu tego celu.

3. Umarzanie odsetek jest działaniem dyskryminującym osoby, które wnoszą regularnie opłaty do Spółdzielni, uszczupla zasoby finansowe i stanowi nieodpłatne kredytowanie tych mieszkańców, którzy generują zadłużenia.

Ponadto u wielu osób zadłużonych, perspektywa umorzenia odsetek powodowała, że nie czuły one obowiązku ani potrzeby regularnego wnoszenia opłat.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gosiewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Dariusz Kowalski

ANEKS

do Regulaminu windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu z dnia 15.09.2015 r.

§1

W Regulaminie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu wprowadza się następujące zmiany:

1. Zmienia się treść pkt 1. ppkt 3) Rozdziału III, który otrzymuje brzmienie:
 - 3) wysyłają informacje o nadpłatach lub niedopłatach występujących od kwoty 5,00 zł przynajmniej jeden raz w roku,
2. Uchyla się zapis Rozdziału III. pkt 4. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielczej.
3. Uchyla się Rozdział VI. Umorzenie odsetek.

§2

Pozostałe postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

§3

Aneks wchodzi w życie z dniem podjęcia odpowiedniej uchwały przez Radę Nadzorczą.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gósciewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Dariusz Kowalski