

Uchwała nr 30/2020
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 08.06.2020 r.

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu windykacji w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 84 ust. 1 pkt. 14 oraz § 121 ust. 3 Statutu Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1.

1. Uchwała Regulamin windykacji w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc Uchwała nr 32/2017 Rady Nadzorczej z dnia 11 maja 2017 r.

Sekretarz RN WSM

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
mgr Barbara Krawczyk

Przewodnicząca RN WSM

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM
mgr Zofia Paderewska

Uzasadnienie:

W związku z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. oraz zmianą Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie z dnia 04 września 2018 r., zaistniała konieczność dostosowania zapisów Regulaminu windykacji w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, do treści obowiązujących przepisów.

REGULAMIN WINDYKACJI W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 532 ze zmianami).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1145 ze zmianami).
6. Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz.389).
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz. U. z 2019 poz. 865 ze zmianami).
8. Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1387 ze zmianami).
9. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).
10. Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 935 ze zmianami).
11. Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) regulaminie – rozumie się przez to niniejszy regulamin;
- 2) Spółdzielni - rozumie się przez to Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową;
- 3) Statucie – rozumie się przez to Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie;
- 4) Zarządzie Spółdzielni – rozumie się przez to Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz;
- 5) osiedlu – dla potrzeb niniejszego regulaminu rozumie się przez to wyodrębnioną organizacyjnie jednostkę Spółdzielni;
- 6) dyrektorze osiedla – rozumie się przez to osobę, której Zarząd udzielił pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli, dotyczących praw i obowiązków majątkowych i niemajątkowych w zakresie wskazanego osiedla i zatrudnił do kierowania jego bieżącą działalnością;
- 7) pracowniku ds. windykacji – rozumie się przez to osobę wyznaczoną do wykonywania czynności windykacyjnych przedsądowych, sądowych i egzekucyjnych zgodnie z zakresem obowiązków i udzielonymi pełnomocnictwami;

- 8) opłatach – rozumie się przez to należności określone w § 2 ust 1;
- 9) 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;
- 10) dłużniku – rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną, zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni;
- 11) 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 w Spółdzielni, dotyczą wszystkich wierzytelności, a w szczególności:
 - 1) opłat z tytułu korzystania z lokali, garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń przynależnych lub innych pomieszczeń, należnych od członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu, miejsca postojowego;
 - c) ekspektatywa odrębnej własności lokalu, garażu, miejsca postojowego;
 - d) prawo odrębnej własności lokalu, garażu, miejsca postojowego, oraz osób, które zawarły ze Spółdzielnią:
 - e) umowę najmu lokalu mieszkalnego,
 - f) umowę najmu lokalu użytkowego lub umowę dzierżawy lokalu, terenów lub innego mienia Spółdzielni,a także innych opłat z tym związanych;
 - 2) opłat należnych z tytułu umownego i bezumownego korzystania z mienia Spółdzielni;
 - 3) kwot należnych Spółdzielni z tytułu zawartych umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ekspektatywy odrębnej własności, prawa odrębnej własności lokalu albo w związku z umową o budowę lokalu;
 - 4) pozostałych należności wynikających z prowadzonej działalności statutowej Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, b, c, d, e solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, b, c, d powinny być wnoszone, co miesiąc z góry do 15 dnia danego 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 doręczanych dokumentach.
5. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie od pierwszego dnia kolejnego miesiąca.
6. Za opóźnienia w płatnościach w transakcjach handlowych, Spółdzielnia od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od dłużnika, od każdej nieopłaconej faktury, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu

euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności. Oprócz powyższej kwoty, Spółdzielnia przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.

7. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, zostanie zaliczona na poczet najstarszego wymagalnego długu. W szczególności wpłata może być zaliczona na zaległe należności uboczne, czyli odsetki, koszty postępowania windykacyjnego, sądowego, egzekucyjnego a następnie świadczenie główne.
Jeśli natomiast strony w zawartej ugodzie uzgodniły inny sposób, to zaliczanie następuje zgodnie ze stosowną klauzulą.
8. Nadpłaty opłat, opisanych w ust. 1 pkt 1 i 2, w przypadku, gdy osoba, która ich dokonała nie wnosi o ich zwrot, zostają zaliczone na poczet bieżących lub przyszłych opłat.
9. Od nadpłat opłat, o których mowa w ust. 1, 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.

§ 3

1. W odniesieniu do następujących wierzytelności Spółdzielni:
 - 1) wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 1, 2 dotyczących osiedli prowadzących działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego, a kierowanych przez Zarząd Spółdzielni;
 - 2) przychodów własnych Zarządu Spółdzielni;
 - 3) wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 3, 4; czynności windykacyjne prowadzone są przez działy: ekonomiczno-księgowy i prawny Biura Zarządu.
2. W odniesieniu do wierzytelności opisanych w § 2 ust. 1 pkt 1, 2 dotyczących należności osiedli kierowanych przez Dyrektorów, czynności windykacyjne prowadzone są przez działy księgowości i pracowników ds. windykacji i nadzorowane przez dyrektorów tych osiedli. W przypadkach wątpliwości związanych z prowadzonymi czynnościami windykacyjnymi, osiedla mogą występować do działów Biura Zarządu, o których mowa w ust. 1 w celu uzyskania opinii lub skierować sprawę do prowadzenia przez dział prawny Spółdzielni.

Rozdział II

Postępowanie przedsądowe

§ 4

1. Działy księgowości prowadzą czynności prewindykacyjne, polegające na:
 - 1) przekazywaniu pracownikom działu członkowsko-lokalowego Biura Zarządu odpowiedzialnym za aktualizację danych osób posiadających prawo do lokalu w Spółdzielni, danych pozyskanych od tych osób;
 - 2) comiesięcznej analizie naliczeń i opłat w celu aktualizacji wykazu wierzytelności i ustaleniu dłużników zalegających powyżej jednego okresu płatności;
 - 3) kontakcie telefonicznym i mailowym z dłużnikami w celu przypominania i mobilizowania do bieżącego regulowania należności wobec Spółdzielni;

- 4) przygotowaniu wezwań do zapłaty do dłużników, którzy zalegają z opłatami od dwóch do trzech miesięcy, z terminem zapłaty wyznaczonym do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, ale nie mniej niż siedem dni. W wezwaniach do zapłaty umieszcza się informacje o możliwości ubiegania się, w przypadku lokali mieszkalnych, o dofinansowanie z Urzędu Dzielnicy m.st. Warszawy oraz Ośrodka Pomocy Społecznej właściwego ze względu na położenie lokalu o uzyskanie pomocy finansowej w formie dodatku mieszkaniowego lub zapomogi losowej, a także, o możliwości wpisu do rejestru dłużników czy ponoszeniu dodatkowych kosztów związanych z czynnościami windykacyjnymi. Wezwania do zapłaty dostarczane są listem zwykłym lub za pośrednictwem uprawnionego pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem lub do skrzynek pocztowych;
 - 5) wysłaniu, co najmniej raz w roku, zawiadomień do wszystkich wnoszących opłaty opisane w §1 ust. 1 pkt 1 z potwierdzeniem salda.
2. W przypadku bezskutecznych działań prewindykacyjnych, pracownik działu księgowości przekazuje pracownikowi ds. windykacji, wykaz dłużników zalegających powyżej trzech miesięcy wraz z informacją o dokonanych czynnościach.

§ 5

1. Pracownik ds. windykacji prowadzi przedsądowe czynności windykacyjne stosunku do dłużników polegające na:
 - 1) comiesięcznej analizie wpłat w celu aktualizacji wykazu wierzytelności i dłużników zalegających powyżej trzech miesięcy;
 - 2) kontakcie telefonicznym, mailowym lub osobistym z dłużnikiem w celu podjęcia negocjacji i prób polubownego załatwienia sporu oraz uświadamiania o konsekwencjach nieregulowania zobowiązań;
 - 3) współpracy ze stosownymi komisjami Rad Osiedli działającymi w danym osiedlu, polegającej na przekazywaniu informacji o lokalach zadłużonych powyżej trzech miesięcy, oraz inicjowaniu spotkań tych komisji z dłużnikami, mających na celu dążenia do polubownego załatwienia sporu lub poinformowaniu o możliwościach i warunkach uzyskania, w przypadku lokali mieszkalnych, pomocy finansowej w formie zapomogi losowej;
 - 4) przygotowaniu i wysłaniu za potwierdzeniem odbioru, do wszystkich zobowiązanych, zalegających powyżej trzech miesięcy, przedsądowych wezwań do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową, zawierających:
 - a) datę i miejsce sporządzenia,
 - b) dane wierzyciela,
 - c) dane dłużnika,
 - d) stosunek prawny, z którego wynika obowiązek zapłaty,
 - e) wyliczoną kwotę zadłużenia wraz z należnymi odsetkami ustawowymi i kosztami manipulacyjnymi,
 - f) ostateczny, siedmiodniowy termin zapłaty,
 - g) numer rachunku bankowego, na który należy dokonać zapłaty,
 - h) zawezwanie do polubownego sposobu załatwienia sprawy (np. poprzez zawarcie ugody),
 - i) podpis osoby działającej w imieniu Spółdzielni.
 - 5) wystawienie i wysłanie do dłużników, będących osobami fizycznymi, przedsądowych wezwań do zapłaty objęte jest każdorazowo opłatą manipulacyjną w wysokości 12,50 zł, na pokrycie kosztów opracowania, wydruku i przesyłki wystawianych wezwań do zapłaty. W przypadku wysyłania tego samego wezwania do kilku dłużników zamieszkujących w tym samym lokalu opłatę nalicza się tylko raz.

Dłużnicy zobowiązani są do zapłaty powyższej opłaty w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty.

2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty lub niewywiązania się z obowiązku wynikającego z zawartych porozumień lub umów, pracownik ds. windykacji niezwłocznie rozpoczyna działania zmierzające do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.
Postępowanie sądowe i egzekucyjne w Spółdzielni prowadzone jest przez pracownika ds. windykacji działającego na podstawie odrębnych pełnomocnictw lub przez dział prawny Spółdzielni.

§ 6

W celu zabezpieczenia roszczeń w postępowaniu przedsądowym, Spółdzielnia może przyjąć oświadczenie dłużnika w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 ze zmianami) lub inne zabezpieczenie (np. weksel, poręczenie) za zgodą Dyrektora Osiedla lub Zarządu Spółdzielni.

§ 7

1. Spółdzielnia przewiduje możliwość umieszczenia danych dłużników Spółdzielni w biurach informacji gospodarczych, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa m.in. w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, ustawie o ochronie danych osobowych i na podstawie umów zawartych z tymi jednostkami o przetwarzaniu danych i zarządzaniu nimi. Decyzję o podpisaniu umowy z biurem informacji gospodarczej podejmuje:
 - 1) Zarząd Spółdzielni w stosunku do kierowanych przez niego osiedli;
 - 2) dyrektorzy osiedli, w stosunku do kierowanych osiedli.Koszty umieszczenia danych dłużników Spółdzielni do biur informacji gospodarczej obciążają dłużnika.
2. Dopuszcza się, za uprzednią akceptacją Zarządu Spółdzielni, możliwość współpracy osiedli z zewnętrznymi firmami windykacyjnymi i kancelariami prawnymi. Zasady współpracy określa umowa zawarta z firmą windykacyjną lub z kancelarią prawną. Nadzór nad realizacją zadań zleconych podmiotom zewnętrznym sprawuje dyrektor osiedla.

Rozdział III.

Wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i postępowanie eksmisyjne

§ 8

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. W przypadku zaległości w opłatach, o których mowa w § 51 ust. 1 Statutu Spółdzielni, za okres, co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 9

1. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Zarząd kieruje do wszystkich zamieszkujących przedmiotowy lokal wezwaniem do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesiące 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, dział prawny na wniosek Zarządu kieruje pozew o eksmisję wszystkich osób zamieszkałych w lokalu.
3. W przypadku uzyskania tytułu egzekucyjnego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu równocześnie orzekającego o uprawnieniu pozwanych do zawarcia najmu socjalnego lokalu, Zarząd Spółdzielni składa do właściwej gminy wniosek o złożenie oferty umowy najmu socjalnego lokalu.
4. W przypadku braku uprawnienia pozwanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub po uzyskaniu potwierdzenia z gminy o realizacji obowiązku złożenia oferty, dział prawny występuje do sądu o nadanie klauzuli wykonalności, a następnie kieruje wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

§ 10

1. Pracownicy ds. windykacji prowadzą rejestr osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego oraz rejestr wniosków do gminy o przyznanie lokalu socjalnego.
2. Spółdzielnia nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy wzywa gminę do zapłaty odszkodowania za niewskazanie lokali socjalnych, a w przypadku niespełnienia roszczenia kieruje do działu prawnego wniosek o uzyskanie nakazu zapłaty i przeprowadzenie egzekucji zgodnie z orzeczeniem.

Rozdział IV

Postępowanie sądowe i egzekucyjne

§ 11

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego, zabezpieczającego należności pieniężne, należy sporządzenie pozwu m.in. w postępowaniu uproszczonym lub upominawczym i uzyskaniu tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.
2. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej i uzyskaniu prawomocnego orzeczenia Sądu, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występowanie z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.
3. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Spółdzielnia składa wniosek do komornika sądowego o wszczęcie i prowadzenie egzekucji, w sposób lub sposoby przez siebie wybrane. Do wniosku dołącza tytuł wykonawczy.
4. Wniosek o wszczęcie egzekucji umożliwia prowadzenie egzekucji według wszystkich dopuszczalnych sposobów, z wyjątkiem egzekucji z nieruchomości. Można oznaczyć rodzajowo składniki majątkowe dłużnika, z których ma być prowadzona egzekucja, np.:
 - 1) z rachunków bankowych lub rachunków w spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych;
 - 2) z wynagrodzenia za pracę, świadczenia emerytalno-rentowego;
 - 3) z ruchomości znajdujących się w miejscu zamieszkania/siedzibie dłużnika;

4) z wierzytelności;

5) innych praw majątkowych,

Jeśli Spółdzielnia posiada informacje, we wniosku należy podać dane umożliwiające identyfikację wskazanych składników majątkowych, np. w razie wskazania ruchomości dłużnika można je wymienić i wskazać miejsce, w którym się znajdują, w razie wynagrodzenia za pracę, podać dane pracodawcy, a w przypadku egzekucji z rachunku bankowego lub z rachunku w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej – podać nazwę banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w której jest prowadzony rachunek dłużnika.

5. W celu skierowania egzekucji z nieruchomości dłużnika oraz składników jego majątku, do których przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, wniosek opisany w ust. 4 uzupełnia się o wniosek o wszczęcie egzekucji z takiego składnika majątkowego lub uzupełnia wniosek wcześniej złożony. We wniosku należy opisać nieruchomość, podać jej położenie i adres; można wskazać numer księgi wieczystej oraz sąd prowadzący księgę wieczystą; należy też wskazać, czy dochodzona wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką ustanowioną na opisanej nieruchomości.
6. W przypadku skierowania przez komornika wysłuchania w trybie art. 827 k.p.c. (przed zawieszeniem lub umorzeniem postępowania), Spółdzielnia może zlecić komornikowi poszukiwanie majątku dłużnika.
7. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada majątek.

§ 12

W celu zabezpieczenia roszczeń, Spółdzielnia może w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu, ustanowić hipotekę przymusową. W stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nieposiadającego założonej księgi wieczystej, Spółdzielnia występuje z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu hipoteki. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy. Koszty założenia księgi wieczystej ponosi Spółdzielnia. Koszty dokonania wpisu hipoteki przymusowej obciążają dłużnika.

§ 13

1. Jeżeli osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu długotrwale zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 51 ust. 1 i 5 Statutu Spółdzielni, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowania tej osoby czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stosuje się odpowiednio. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. W przypadku wygaśnięcia oraz w razie przejścia na Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia dokonuje zbycia lokalu w trybie postępowania przetargowego.

§ 14

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez

swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Rozdział V

Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

§ 15

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę dotyczącą ratalnej spłaty zadłużenia.
2. W celu zawarcia ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni lub dyrektora osiedla podając przyczynę powstania zaległości i proponowane warunki ratalnej spłaty zadłużenia, w tym termin nie dłuższy niż 24 miesiące.
3. Przedmiotem ugody jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia porozumienia, na które składają się:
 - 1) należności wynikające z opłat,
 - 2) odsetki ustawowe od w/w zadłużenia na dzień zawarcia ugody,
 - 3) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego,
 - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Warunkiem zawarcia ugody jest:
 - 1) uznanie przez zobowiązanego całości zadłużenia,
 - 2) zobowiązanie się do ratalnej spłaty zadłużenia w kwotach i terminach określonych w ugodzie lub świadczenia na rzecz Spółdzielni ustalonego zakresu usług,
 - 3) regulowanie bieżących opłat zgodnie ze Statutem,
 - 4) ustalenie, że w przypadku niedotrzymania terminu płatności którejkolwiek z rat, cała niespłacona kwota wraz z odsetkami naliczonymi od dnia powstania zaległości staje się natychmiast wymagalna.
5. W przypadku, gdy w stosunku do dłużnika prowadzonych jest kilka postępowań sądowych lub egzekucyjnych przez osiedla i działy podlegające Zarządowi Spółdzielni, o których mowa w § 3 w ust. 1, zgoda na zawarcie ugody wymaga akceptacji wszystkich prowadzących poszczególne postępowania.
Pracownik ds. windykacji niezwłocznie informuje o zawarciu ugody, która skutkuje zawieszeniem lub umorzeniem postępowań sądowych lub egzekucyjnych, wszystkich prowadzących postępowania.
6. Ugoda przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, bez dalszych wezwań, gdy:
 - 1) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w ugodzie oraz gdy wpłaty dłużnika będą niższe od wynikających z ugody,
 - 2) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu i nie będzie podejmował działań wyjaśniających.
7. Niewykonanie przez dłużnika obowiązków przyjętych w ugodzie powoduje podjęcie przez Spółdzielnię zawieszonych postępowań, oraz wszczęcie dalszych działań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.
8. Pracownik ds. windykacji prowadzi rejestr zawartych ugód i monitoruje ich realizację.

Rozdział VI

Postępowanie w przypadku bezskutecznej egzekucji

§ 16

1. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została uprawdopodobniona i udokumentowana postanowieniem oraz posiadanymi dodatkowymi informacjami.
2. Udokumentowanie uprawdopodobnienia nieściągalności może nastąpić wyłącznie:
 - 1) protokołem sporządzonym przez pracownika ds. windykacji lub 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.
3. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek dyrektora osiedla lub Radcy Prawnego. Do wniosku dołącza się kompletną dokumentację potwierdzającą nieściągalność wierzytelności.

Rozdział VII

Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni oraz wobec dłużników zajmujących lokale bez tytułu prawnego

§ 17

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy oznaczone są między innymi:
 - 1) maksymalny okres opóźnienia w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - 2) maksymalna wartość miesięcznej opłaty naliczanej 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.
3. Wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy następuje po przekroczeniu okresu opóźnienia w uiszczaniu opłat wynikających z umów.
4. Kwota kaucji jest zabezpieczeniem ewentualnych wierzytelności Spółdzielni.
5. Należności pozostałe do zapłaty, po potrąceniu kaucji, Spółdzielnia dochodzi na drodze sądowej i egzekucyjnej.

§ 18

1. W przypadku, gdy zadłużenie przekracza dwumiesięczny czynsz a wynika z najmu lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wzywa dłużnika do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu i udziela dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty.
2. Wypowiedzenie umowy najmu i wyznaczenie terminu przekazania lokalu do Spółdzielni, następuje niezwłocznie po bezskutecznym upływie terminu zapłaty wskazanym w wezwaniu.
3. W przypadku nie przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w wyznaczonym terminie, stosuje się zapisy § 9 ust 2, 3 i 4 i §10 regulaminu.

Rozdział VIII
Postanowienia końcowe

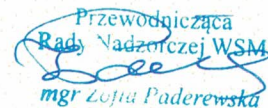
§ 19

Koszty związane z prowadzeniem czynności, o których mowa w Regulaminie obciążają osiedle, które wnioskuje o wszczęcie stosownej procedury.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.


Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
mgr Barbara Krawczyk


Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM
mgr Zofia Paderewska