

**Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Sanoku**

**Regulamin
zasad windykacji należności
z tytułu opłat za użytkowanie lokali**

Sanok 2020 r.

Spis treści:

I. Postanowienia ogólne	2
1. Podstawy prawne	2
2. Zasady ogólne	2
II. Procedury windykacji przedsądowej	4
1. Działania w zakresie windykacji przedsądowej przez Dział Czynnów	4
2. Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali, garaży lub terenów Spółdzielni	5
3. Działania Zarządu Spółdzielni w zakresie windykacji przedsądowej	5
III. Postępowanie sądowe i komornicze prowadzone przez Radcę Prawnego	6
IV. Aktualizacja należności, należności nieściągalne	7
V. Zawieranie porozumień o spłatę zadłużenia w ratach i odroczenie terminu spłaty	8
VI. Postanowienia końcowe	9

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze

(Dz.U.z 2020 r. poz. 275 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

(Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 t.j.)

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali

(Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 t.j.)

Ustawa z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych

(Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 t.j.)

Statut Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku,

wpisany do KRS dnia 17.09.2018 r. -

uchwalony przez Walne Zgromadzenie dnia 22.06.2018 r. na podstawie uchwały 11/2018 r.

Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego

(Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

(Dz. U. z 2020 poz. 611 t.j.)

2. Zasady ogólne

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku dotyczącego wszystkich osób posiadających tytuł prawny do lokalu lub zajmujących lokal bez tytułu prawnego zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni. Za opłaty odpowiadają solidarnie wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu lub osoby posiadające roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu bądź faktycznie korzystające z lokalu.

2. Opłaty za użytkowanie lokali, o których mowa w § 84 Statutu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20-go każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto bankowe Spółdzielni. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu lub w fakturach wystawianych za media.

3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w terminie określonym w pkt. 2 prowadzone są działania windykacyjne.

4. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Dział Czynszów i Dział Finansowo-Księgowy oraz Radcę Prawnego zatrudnionego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku, reprezentującego Sanocką Spółdzielnię Mieszkaniową w postępowaniach sądowych o zapłatę i w postępowaniach egzekucyjnych.

5. Postępowanie sądowe podejmowane jest w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności. 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 ma na celu odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego, oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

7. Zadłużenie określonego dłużnika jest sumą:

- zadłużenia podstawowego, równego kwocie wszystkich nie uiszczonych w ustalonym terminie opłat,
- odsetek ustawowych za opóźnienie, naliczonych od każdego zadłużenia podstawowego,
- kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego,
- odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od zadłużenia oraz kosztów postępowania sądowego wynikającego z nakazów zapłaty (wyroków).

8. Zasada zaliczania wpłat komorniczych na poczet prowadzonych postępowań egzekucyjnych.

Przekazane przez komornika kwoty, zalicza się kolejno na następujące tytuły:

1. należność główną (według przyjętej kolejności zaspokajania tj. opłata eksploatacyjna, woda, odsetki ustawowe za opóźnienie),
2. koszty postępowania,
3. odsetki ustawowe za opóźnienie wynikające z nakazów zapłaty (wyroków).

9. Każda wpłata dłużnika, bez określenia w tytule płatności jakiego okresu czy tytułu dotyczy, Spółdzielnia w pierwszej kolejności zachowuje płatność na rzecz aktualnego najstarszego zadłużenia – nie objętego pozwem. Jedynie w sytuacji kiedy takie zachowanie jest bezprzedmiotowe, winno zostać dokonane na rzecz długu objętego pozwem. Należność główna objęta pozwem zostaje wówczas ograniczona o wysokość dokonanej wpłaty.

10. W przypadku dokonanej przez dłużnika wpłaty na poczet zadłużenia w kwocie ogólnej, bez określenia tytułu płatności (dotyczy dłużników nie objętych postępowaniem sądowym). Spółdzielnia w formie pisemnej informuje użytkownika lokalu, o dyspozycji dotyczącej zachowania wpłaty na pokrycie najstarszych zaległości w opłatach w następującej kolejności wg tytułów:

1. opłaty eksploatacyjnej,
2. należności za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz za c.c.w.,
3. odsetek ustawowych za opóźnienie.

11. Na poczet spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal mieszkalny Spółdzielnia zalicza:
- nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów: opłat za zimną wodę, odprowadzenie ścieków i c.c.w.,
 - nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie,
 - dofinansowanie kosztów poniesionych za wymianę stolarki okiennej w lokalu przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu – jeżeli nota uznaniowa jest wystawiona w okresie zadłużenia.

II. PROCEDURY WINDYKACJI PRZEDSĄDOWEJ

1. Działania w zakresie windykacji przedsądowej prowadzone przez Dział Czyszczeń:

- a) Dokonywanie analizy naliczeń i wnoszonych opłat w celu aktualizacji wykazu dłużników posiadających zaległości w opłatach.
- b) Wysyłanie monitów do dłużników, którzy zalegają z opłatami co najmniej 3 m-ce do 6 m-cy i powyżej od wymaganego statutowo terminu wpłat należności, z określeniem 14-dniowego terminu zapłaty wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.
Na wezwaniach umieszczona jest informacja o obowiązku podjęcia pozasądowego-polubownego załatwienia sprawy zadłużenia, oraz że istnieje możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na raty, po pisemnym wniosku do Zarządu Spółdzielni, a także możliwość złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego w Urzędzie Miasta.
- c) Wysyłanie ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty i wyznaczenie 14-dniowego terminu do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Dodatkowo wezwanie, oprócz określonej pod. lit. c treści, zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego bez dodatkowego wezwania.
Wysłanie wezwania jest warunkiem koniecznym do ewentualnego wystąpienia na drogę postępowania sądowego z pozwem o zapłatę.
Wezwania wymienione w pkt. b i c opatrzone są pieczęcią Krajowego Rejestru Długów.
- d) Przygotowanie 2 razy w roku informacji o wysokości zadłużenia w lokalach mieszkalnych, w poszczególnych budynkach, celem umieszczenia tych informacji na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych budynków administrowanych przez Spółdzielnię.
- e) Wysyłanie potwierdzenia sald z tytułu opłat za lokale mieszkalne (nadpłaty lub niedopłaty oraz salda zerowe), na dzień rozliczeń mediów tj. c.o. i wody w terminach wg stanu na 31 III i 30 IX danego roku.
 - Salda wykazujące nadpłatę, przy braku pisemnej dyspozycji użytkownika lokalu

- o jej zwrot, zaliczone zostaną na poczet bieżących opłat.
 - Salda wykazujące niedopłatę, winny być uregulowane przez dłużnika lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie w piśmie o rozliczeniu mediów.
- f) Naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie od nieterminowych wpłat, zgodnie z § 85 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

2. Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali, garaży lub terenów Spółdzielni.

- a) W umowie najmu lub dzierżawy określa się:
- maksymalny okres zwłoki w uiszczeniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę z zachowaniem terminów wypowiedzenia, określonych w umowie najmu lub dzierżawy,
 - termin wpłaty oraz wysokość kaucji będącej zabezpieczeniem ewentualnych wierzytelności Spółdzielni wynikających z zadłużenia najemcy lub dzierżawcy.
- b) W przypadku zadłużenia przekraczającego wartość trzymiesięcznej opłaty z tytułu użytkowania lokalu, dzierżawy terenu, wzywa się dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni i informuje, że w razie niedotrzymania warunku określonego jak wyżej, Spółdzielnia niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wniesie pozew o zapłatę do sądu, a następnie wystąpi z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.
- c) Wysyłanie potwierdzeń sald (nadpłaty, lub niedopłaty, oraz salda zerowe) na dzień 31 grudnia każdego roku.

3. Działania Zarządu Spółdzielni w zakresie windykacji przedsądowej:

- a) Na pisemny wniosek dłużnika, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. W przypadku odstąpienia dłużnika od wnoszenia opłat według zasad określonych w wyrażonej przez Spółdzielnię pisemnej zgodzie, Dział Czynnów podejmuje czynności windykacyjne, celem odzyskania należności, określone w rozdz. II pkt. 1.
- b) Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację o ogólnym stanie zadłużenia lokali na koniec każdego kwartału bieżącego roku, według poszczególnych tytułów zadłużenia z podaniem okresu ich powstania, oraz skuteczności windykacji tych zaległości.

III. POSTĘPOWANIE SĄDOWE I KOMORNICZE PROWADZONE PRZEZ RADCĘ PRAWNEGO

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w ostatecznym przedsądowym wezwaniu do zapłaty Dział Czynszów przekazuje sprawę do Radcy Prawnego, a Radca Prawny kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

2. Po zakończeniu postępowania sądowego prawomocnym orzeczeniem sądowym i w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, Radca Prawny Spółdzielni występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.

3. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego, Dział Księgowości wzywa dłużnika do ostatecznej zapłaty należności wobec Spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, wynikającymi z orzeczenia, poprzez wysłanie ostatecznego przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty. Wezwanie zawiera informację o skierowaniu sprawy na drogę egzekucji komorniczej w przypadku braku wpłaty w określonym terminie.

W przypadku braku dobrowolnej spłaty zadłużenia, Radca Prawny występuje do Komornika z wnioskiem egzekucyjnym.

Egzekucja prowadzona jest w szczególności z:

- wynagrodzenia za pracę i umów w charakterze cywilnoprawnym
- świadczeń emerytalnych i rentowych
- rachunków bankowych
- papierów wartościowych
- ruchomości
- nieruchomości
- innych wierzytelności i praw majątkowych
- ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu.

4. W porozumieniu z Zarządem, Radca Prawny kieruje do Komornika wnioski egzekucyjne o wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub egzekucji nieruchomości tj. prawa odrębnej własności lokalu. Celem zabezpieczenia wierzytelności przysługującej Spółdzielni może być skierowany wniosek do Sądu Wieczysto-Księgowego o ustanowienie hipoteki przymusowej.

5. Radca Prawny występuje do Sądu z pozwem o eksmisję przeciwko osobom, które zajmują lokal bez tytułu prawnego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego z prawem do lokalu socjalnego, wzywa się dłużnika do dobrowolnego opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego. W przypadku braku dobrowolnej przeprowadzki do wskazanego przez Gminę lokalu socjalnego, Radca Prawny kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego celem wykonania przymusowej eksmisji.

IV. AKTUALIZACJA NALEŻNOŚCI, NALEŻNOŚCI NIEŚCIAĞALNE

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

- należności od dłużników postawionych w stan upadłości lub likwidacji – do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji 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 aktualizującego – 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, na nieściągalne należności.

2. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniem o nieściągalności właściwego organu egzekucyjnego oraz posiadanymi dodatkowymi informacjami. Wierzytelności uznaje się za nieściągalne w dacie uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego.

3. Uprawdopodobnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie:

- a) protokołem sporządzonym przez Dział Księgowości stwierdzający, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe, albo wyższe od kwoty tej wierzytelności,
- b) postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu,
- c) postanowieniem Sądu o:
 - oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku,
- d) udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania jej w koszty uzyskania przychodów i zaliczenia odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni,
- e) Dział Finansowo-Księgowy przygotowuje wniosek w oparciu o opinię Radcy Prawnego,

- o spisanie w koszty nieściągalnej wierzytelności i przedkłada Zarządowi Spółdzielni,
- f) decyzję o wpisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

V. ZAWIERANIE POROZUMIEŃ O SPŁATE ZADŁUŻENIA W RATACH I ODROCZENIE TERMINU SPŁATY

1. Dłużnik na każdym etapie procedury windykacyjnej może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia, bądź odroczenia terminu spłaty części, lub całości zadłużenia. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty, bądź odroczone tylko w przypadkach, gdy zadłużenie dotyczy obowiązku wnoszenia opłat za lokale mieszkalne.

2. Na pisemny wniosek dłużnika zawierający propozycje spłaty zadłużenia do wysokości kwoty nie przekraczającej okresu 6 m-cy zadłużenia, Dział Czynszów lub Dział Finansowo-Księgowy przygotowuje pisemną odpowiedź dla dłużnika, wyrażającą zgodę na ratalną spłatę zadłużenia, zaakceptowaną przez Zarząd Spółdzielni.

3. W przypadku kwoty zadłużenia powyżej okresu 6 m-cy, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia, na zasadach zawartej Umowy-Ugody (wzór Umowy-Ugody – załącznik nr 1.) W celu uzyskania zgody na zawarcie Umowy-Ugody, dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z zawartą w nim propozycją wysokości miesięcznej raty, lub innej formy spłaty zadłużenia. Do wniosku dłużnik może dołączyć oświadczenie o stanie rodzinnym, dochodach i źródłach utrzymania dłużnika.

4. Przedmiotem zawartej Umowy-Ugody dotyczącej spłaty zadłużenia w ratach jest łączna kwota zadłużenia, na którą składa się:

- zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu,
- odsetki ustawowe za opóźnienie,
- koszty postępowania sądowego i komorniczego,
- zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.

5. Po zawarciu Umowy-Ugody Spółdzielnia dokonuje czynności polegające na:

- zawieszeniu prowadzonego postępowania windykacyjnego,
- złożeniu wniosku o zawieszenie wszczętego postępowania egzekucyjnego i nie wnioskowaniu o wszczęcie nowych postępowań.

6. Umowa-Ugoda będzie automatycznie rozwiązana, gdy:

- wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu spłaty zadłużenia będą niższe od określonych wpłat wynikających z Umowy-Ugody,
- dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami.

7. Rozwiązanie Umowy-Ugody skutkuje:

- natychmiastową wymagalnością spłaty całego zadłużenia wraz z odsetkami,

- podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór:

- Umowy-Ugody (załącznik Nr 1)

2. W sprawach nieuregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia określone w Statucie Spółdzielni i ustawach wykazanych w rozdziale I niniejszego Regulaminu oraz przepisach ogólnie obowiązujących.

3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr 16/2020 r. z dnia 29.12.2020 r. i obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia.