

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI
w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR”
im. Franciszka HELIŃSKIEGO

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Postawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowią odpowiednie przepisy:
 - ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 21/,
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1222/,
 - ustawy z dnia 24. 06. 1994r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1892/,
 - statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "TOWARZYSTWO LOKATOR" im. Franciszka HELIŃSKIEGO" w Łodzi.
2. Niniejszy regulamin określa zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej "TOWARZYSTWO LOKATOR" im. Franciszka HELIŃSKIEGO, wobec wszystkich zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych, garaży, najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenu, powierzchni na reklamy z tytułu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat eksploatacyjnych, czynszowych i innych, należnych Spółdzielni.

§2

Procedury związane z egzekwowaniem zadłużeń należą do kompetencji Zarządu i prowadzone są w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, dzierżawy terenu, powierzchni na reklamy przez Dział Księgowości we współpracy z pracownikiem prowadzącym dokumentację najmu lokali użytkowych i radcą prawnym.

§3

1. Opłaty eksploatacyjne za używanie lokali, o których mowa w §180 statutu Spółdzielni powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do dnia 15 każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Najemcy lokali użytkowych, dzierżawcy terenu i powierzchni na reklamy, regulują opłaty czynszowe w terminie określonym w umowach najmu.

§4

1. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminów określonych w §3, Zarząd podejmuje działania windykacyjne.
2. W ramach podjętych działań windykacyjnych, poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, tj. Dział Księgowości we współpracy z pracownikiem prowadzącym dokumentację najmu lokali użytkowych i radcą prawnym, prowadzą mediacje, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności. W działaniach przedsądowych mogą uczestniczyć członkowie Komisji Społeczno-Windykacyjnej i Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej we współpracy ze specjalistą d/s członkowsko-mieszkaniowych.
3. Postępowanie sądowe - podejmuje się w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności. Spółdzielnia występuje na drogę postępowania sądowego poprzez kierowanie do sądów pozwów o zapłatę, eksmisję lub licytację. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który będzie podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
4. Postępowanie komornicze - celem postępowania komorniczego jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej należności wraz z odsetkami i kosztami sądowymi oraz kosztami związanymi z prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

§5

1. Dział Księgowości prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od użytkowników lokali mieszkalnych, garaży, najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów i powierzchni na reklamy.
2. Radca prawny prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od użytkowników lokali mieszkalnych i garaży, najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów i powierzchni na reklamy, dotyczących postępowania sądowego oraz postępowania komorniczego.

§6

1. Od niewpłaconych w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc należnych opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe, naliczane od wartości zadłużenia, zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. 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.
3. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana kolejno na pokrycie:
 - 1/ kosztów postępowania określonego w ust. 2pkt 3,
 - 2/ odsetek określonych w ust. 2pkt 2,
 - 3/ zadłużenia podstawowego określonego w ust. 2pkt 1.

II. WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE PROCEDURY WINDYKACJI

§7

1. **Dział Księgowości - specjalista d/s ewidencji opłat eksploatacyjnych we współpracy z inspektorem d/s ewidencji wkładów i rozliczeń z członkami - w odniesieniu do użytkowników lokali mieszkalnych i garaży:**
 - 1/ raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości użytkowników lokali mieszkalnych,
 - 2/ wysyła wezwania do zapłaty do użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami do 3-ch miesięcy od terminu wpłaty należności i określa termin 7-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie. Na wezwaniach umieszcza informację, o możliwości ubiegania się przez osoby zadłużone wobec Spółdzielni, o ustawowy dodatek mieszkaniowy w UM ŁODZI. Wysłanie wezwania jest warunkiem koniecznym ewentualnego wystąpienia na drogę postępowania sądowego,
 - 3/ wysyła potwierdzenia występującej nadpłaty lub niedopłaty,
 - 4/ w przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot zalicza się ją na poczet bieżących i przyszłych opłat,
 - 5/ w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali są zobowiązani uregulować jej wysokość w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,

po upływie terminu 3-ch miesięcy:

 - 6/ wysyła wezwania ostateczne do zapłaty /przedsądowe/ i określa 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie. Na wezwaniach umieszcza informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty,
 - 7/ w okresach półrocznych przygotowuje informację, o wielkości zadłużenia budynkami za lokale mieszkalne z podziałem na klatki schodowe /piętra/, celem zamieszczenia w gablotach na klatkach schodowych w administrowanych budynkach,
 - 8/ na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, Zarząd 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, podejmuje się dalsze czynności windykacyjne, celem odzyskania należności,
- 9/ prowadzi ewidencję osób zajmujących lokale mieszkalne w Spółdzielni, które oczekują po wyrokach eksmisyjnych na lokale socjalne. Występuje do UM Łodzi, o regulowanie bieżących odszkodowań /opłat eksploatacyjnych/ na podstawie imiennego wykazu osób, które mają przyznane prawa do lokali socjalnych,
 - 10/ prowadzi indywidualne kartoteki dla lokali mieszkalnych, na które Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie od UM Łodzi zasądzone wyrokiem za niedostarczenie lokali socjalnych dla osób z przyznanym prawem do lokalu socjalnego.
- 2. Dział Księgowości - specjalista d/s czynszów we współpracy z pracownikiem prowadzącym dokumentację najmu lokali użytkowych - w odniesieniu do najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów i powierzchni na reklamy:**
- 1/ raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenu, powierzchni na reklamy i innych. W wykazie tym gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach powyżej 3-ch miesięcy,
 - 2/ wysyła wezwania do zapłaty wszystkim, którzy zalegają z opłatami i określa termin 7-dniowy do zapłaty zaległości,
- po upływie terminu 3 - ch miesięcy:**
- 3/ wysyła wezwania ostateczne do zapłaty /przedsądowe/ i określa 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie. Na wezwaniach umieszcza informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego oraz skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty,
 - 4/ w okresach półrocznych przygotowuje informację, o wielkości zadłużenia najemców lokali użytkowych,
 - 5/ na pisemny wniosek najemcy lokalu zalegającego z opłatami, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. W przypadku odstąpienia przez najemcę lokalu od wnoszenia opłat, wg zasad określonych w wyrażonej zgodzie przez Spółdzielnię, podejmuje się dalsze czynności windykacyjne, celem odzyskania należności.

§8

1. Dział Księgowości - 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 w wyznaczonym terminie uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności na dany dzień. W przeciwnym przypadku saldo uznawane jest za zgodne.
2. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali mieszkalnych Zarząd Spółdzielni zalicza:
 - 1/ nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,
 - 2/ nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
 - 3/ zwrot kosztów poniesionych przez członka Spółdzielni lub właściciela na wymianę stolarki okiennej w lokalu.
3. Zarząd Spółdzielni współpracuje z UM Łodzi celem uzyskania lokali mieszkalnych dla osób z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego.
4. Zarząd Spółdzielni współpracuje z Komisją Społeczno - Windykacyjną i Komisją
4
Rewizyjną RN poprzez przekazywanie aktualnych wykazów użytkowników lokali zalegających w opłatach.
5. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację, o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni, sporządzając w tym celu zestawienie dłużników wraz z analizą struktury

czasowej zadłużenia oraz skuteczności windykacji.

6. 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.

§9

Po bezskutecznym upływie terminów określonych w §7 oraz bezskutecznych próbach podjęcia mediacji, specjalista d/s członkowsko - mieszkaniowych, przygotowuje wnioski Zarządu do Rady Nadzorczej, o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni i zawiadania pisemnie zadłużonych, zgodnie z §19ust. 2 statutu Spółdzielni z wyprzedzeniem, co najmniej 7 dni, o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym będą rozpatrywane w/w sprawy.

Zawiadomienie może być doręczone przez gospodarza domu za pokwitowaniem lub wysłane pocztą listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru /wzór zawiadomienia - zał. nr 1/.

III. MEDIACJA PRZEDSĄDOWA

§10

1. Przed skierowaniem sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego, należy podjąć próbę mediacji przedsądowej z dłużnikiem, mającej na celu rozwiązanie problemu spłaty zadłużenia poprzez zawarcie ugody /wzór ugody - zał. nr 2/.
2. Na każdym etapie wewnątrzspółdzielczego postępowania windykacyjnego może zostać zawarta ugoda między Spółdzielnią, a dłużnikiem, dotycząca ratalnej spłaty zadłużenia w ramach przeprowadzonej mediacji.
3. W wezwaniu do zapłaty, oprócz przypomnienia dłużnikowi, o niezapłaconym długu, należy wezwać go do przystąpienia, do mediacji. Jeżeli wezwany nie wypowie się w wyznaczonym terminie, co do zamiaru zapłaty zaległej kwoty oraz co do tego, czy zamierza przystąpić do mediacji, to w pozwie do sądu wskazuje się, że "pozwany nie wypowiedział się, co do zamiaru przystąpienia do mediacji w terminie, który został określony w wezwaniu do zapłaty".

§11

W mediacji z dłużnikami, rolę mediatorów mogą pełnić pracownicy Działu Księgowości oraz członkowie Rady Nadzorczej wchodzący w skład Komisji Społeczno-Windykacyjnej i Komisji Rewizyjnej.

§12

1. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty, określonego w §7 oraz po bezskutecznej próbie mediacji, Dział Księgowości przekazuje komplet dokumentów radcy prawnemu, celem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
2. Radca prawny w ciągu 30 dni od daty otrzymania w/w kompletu dokumentów, występuje do Sądu z roszczeniem przeciw dłużnikowi.

Załącznik nr 1

Łódź, dnia

Pan /i/

.....
zam.
.....

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "TOWARZYSTWO LOKATOR" im. Franciszka HELIŃSKIEGO" w Łodzi, ul. Lokatorska 9, zawiadamia, że w dniu r., o godz. w siedzibie Spółdzielni, odbędzie się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym będzie rozpatrywany wniosek, o wykreślenie Pana/i/ z rejestru członków n/Spółdzielni, w związku z zadłużeniem w opłatach eksploatacyjnych.

Zgodnie z §19ust. 1 statutu Spółdzielni obecność Pana/i/ jest konieczna w celu złożenia wyjaśnień oraz podjęcia ewentualnych zobowiązań dotyczących uregulowania zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Zarząd informuje, że Rada Nadzorcza może wykreślić Pana/Panią/ z rejestru członków Spółdzielni odstępując od wysłuchania wyjaśnień, jeżeli mimo skutecznego powiadomienia, nie przybędzie Pan /i/ na posiedzenie Rady Nadzorczej.

Załącznik nr 2

UGODA

**zawarta w dniu
w wyniku przeprowadzonych mediacji**

pomiędzy: Spółdzielnię Mieszkaniową "TOWARZYSTWO LOKATOR" im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi, ul. Lokatorska 9, reprezentowaną przez:

1.

2.

zwana dalej "**Wierzycielem**",

a Panią/Panem

będącą/będącym użytkownikiem lokalu mieszkalnego nr przy ul.

w Łodzi zwaną/zwanym dalej "**Dłużnikiem**", o treści następującej:

§1

"**Dłużnik**" uznaje należności "**Wierzyciela**" i potwierdza, że zaległość powstała z tytułu opłat eksploatacyjnych za użytkowany lokal mieszkalny nr położony w Łodzi przy ul.

Należność na dzień wynosi ogółem zł

/słownie złotych:/

i obejmuje:

a/ należność z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny w wysokości: zł

/słownie złotych:/

b/ należność z tytułu odsetek w wysokości: zł

/słownie złotych:/

c/ koszty dochodzenia należności w wysokości: zł

/słownie złotych:/

§2

"**Dłużnik**" zobowiązuje się do zapłaty kwoty określonej w §1 w ratach /słownie:/ ratach miesięcznych, po nie mniej niż zł /słownie złotych:/ każda z nich, płatna bez osobnych wezwań do dnia 15-go każdego miesiąca za dany miesiąc, począwszy od dnia na konto n/Spółdzielni lub w kasie, łącznie z bieżącymi opłatami eksploatacyjnymi za dany miesiąc w pełnej wysokości.

§3

1. "**Wierzyciel**" wyraża zgodę na spłatę określoną w §2 pod warunkiem terminowego wnoszenia bieżących opłat eksploatacyjnych i rat w pełnej wysokości.
2. W przypadku niedotrzymania warunków określonych w §2 niniejszej umowy, cała należność staje się natychmiast wymagalna i w przypadku braku jej wpłaty, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

§4

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WIERZYCIEL

DŁUŻNIK