

zuz. nr. 5
(str. 1-4)

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Cypriana Kamila Norwida
w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4

UCHWAŁA NR 31/2019
z dnia 04-12-2019 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni na posiedzeniu w dniu 04-12-2019r. na podstawie § 46 pkt 28 Statutu Spółdzielni:

§1.

Zatwierdza się Regulamin windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej imienia Cypriana Norwida w Gdyni – regulamin w załączeniu.

§2.

Regulamin windykacji należności w SM im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni z dnia 22-01-2018 zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/2018r. przestaje obowiązywać.

§3.

Uchwała ma moc obowiązującą z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu udział wzięło 5 osób

głosów „za” 5

głosów „przeciw” 0

Sekretarz

Przewodniczący
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Cypriana Kamila Norwida
w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4

Sprawdzanie pod kątem formalnym
r.pr. Pauline Zerańska

2
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
im. Cypriana Norwida w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4
NIP 589-21-09-306, tel/fax 058 522 30 09

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. C. K. NORWIDA
W GDYNI**

**REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ IMIENIA CYPRIANA NORWIDA W GDYNI**

Gdynia, *04 grudnia 2019*

Niniejszy regulamin oparty został na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 24 czerwca 94 o własności lokali, Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej imienia Cypriana Norwida w Gdyni oraz Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej imienia Cypriana Kamila Norwida w Gdyni

Rozdział I Zasady Ogólne

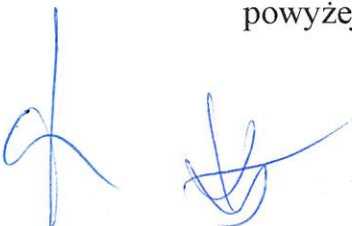
1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej imienia CK Norwida w Gdyni (dalej Spółdzielnia) dotyczą wszystkich użytkowników oraz najemców lokali zobowiązanych do:
 - a. uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - b. uiszczania opłat na podstawie zawartych umów najmu i dzierżawy,
 - c. uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali na rzecz Spółdzielni, a którzy pozostają w opóźnieniu lub zwłoce z wnoszeniem wyżej wymienionych opłat (dalej Dłużnicy)
2. Za opłaty solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Wobec dłużników prowadzone są działania windykacyjne. Czynności windykacyjne prowadzone są przez Zarząd, komórki organizacyjne Spółdzielni lub podmiot prawny upoważniony przez Spółdzielnię, w tym przez radcę prawnego.
4. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi comiesięczne opłaty w wysokości 200% należności określonej w ustępie pierwszym. osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
5. Postępowanie sądowe podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, prowadzone jest poprzez kierowanie do sądu pozwów o zapłatę lub eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.



6. Postępowanie egzekucyjne - celem postępowania egzekucyjnego jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzenie postępowania egzekucyjnego.
7. Radca Prawny - Kancelaria Prawna uczestniczy w sprawach związanych z windykacją należności, o których mowa w ustępie pierwszym. Radca prawny występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym, także w przypadku spraw odwoławczych i sprzeciwów osób zalegających z opłatami. Realizując zapisy niniejszego regulaminu Zarząd upoważnia radcę prawnego do realizacji tych zadań w imieniu Spółdzielni. Nie zwalnia to Zarządu z odpowiedzialności i nadzoru nad skutecznością działań windykacyjnych
8. Od opłat niewpłaconych w terminie, Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonych odrębnymi przepisami (Kodeksem cywilnym)
- a. odsetki są naliczane od dnia następującego po dniu wymagalności zapłaty należności głównej. Na potwierdzenie powstania odsetek wystawiana zostaje nota odsetkowa. Nota odsetkowa zostaje zaksięgowana i przeniesiona do kartoteki konta;
 - b. od decyzji (noty odsetkowej) przysługuje odwołanie do Zarządu;
9. Zadłużeniem każdego dłużnika jest suma nie mniejsza niż:
- a. zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie należności,
 - b. odsetek ustawowych naliczanych od zadłużenia,
 - c. kosztów postępowania windykacyjnego sądowego oraz egzekucyjnego
10. W przypadkach uzasadnionych sytuacją dłużnika, Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do anulowania części lub całości odsetek:
- a. jeżeli Użytkownik spłaci całość zadłużenia wraz z odsetkami w wyniku spisanej z Zarządem Spółdzielni ugody i wywiąże się z postanowień ugody (w szczególności terminu spłaty), Zarząd spółdzielni może anulować naliczone odsetki po spłacie zadłużenia maksymalnie do 30% naliczonych odsetek,
 - b. jeżeli odsetki nie były należne,

Rozdział II Procedury windykacji wewnątrzspółdzielczej

1. Upoważniony pracownik Spółdzielni/upoważniona osoba trzecia:
- a. raz na kwartał dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji stanu zaległości,
 - b. wysyła do dłużników wezwanie do zapłaty, którzy zalegają z opłatami powyżej 1000 zł. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości

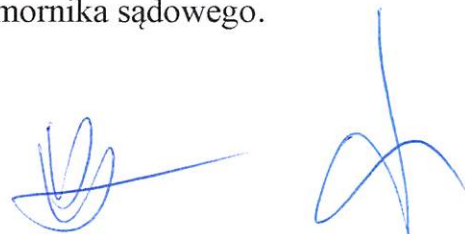


ubiegania się przez dłużników o ustawowy dodatek mieszkaniowy w Urzędzie Miasta Gdyni,

2. Na pisemny wniosek dłużnika Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Upoważniony pracownik Spółdzielni/upoważniona osoba trzecia przekazują do dnia 31 stycznia każdego roku pocztę elektroniczną lub skrzynek pocztowych przy oświadczeniu ze zgodą na korespondencję elektroniczną lub do skrzynek pocztowych albo listem poleconym, gdy użytkownik nie wyraził zgody na dostarczenie korespondencji drogą elektroniczną lub do skrzynki pocztowej, wszystkim użytkownikom lokali potwierdzenia sald na dzień 31 grudnia poprzedniego roku. 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.
4. Na poczet zadłużenia Zarząd zalicza:
 - a. nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie wpłat za użytkowanie lokali,
 - b. nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie wpłat za użytkowanie lokali,

Rozdział III postępowanie sądowe i komornicze

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:
 - a. zabezpieczenie roszczeń w Spółdzielni, które może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego i jak również w jego toku,
 - b. sporządzenie pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym i uzyskanie tytułu egzekucyjnego w wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.
2. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Spółdzielnia/upoważniony pracownik w Spółdzielni/upoważniona osoba trzecia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
3. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym Spółdzielnia/upoważniony pracownik Spółdzielni/upoważniona osoba trzecia, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.
4. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego (orzeczenia sądowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności), w wypadku braku spłaty jest on skierowany na drogę postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego.



5. Egzekucja może być prowadzona wszelkimi dostępnymi środkami, również w drodze egzekucji z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub wyodrębnionej własności lokalu.
6. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w artykule 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, zastosowanie znajduje przepis artykułu 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (przymusowa sprzedaż). Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
7. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, Zarząd kieruje pozew o eksmisję wszystkich zajmujących lokal osób. Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego (wyroku orzekającego eksmisję z klauzulą prawomocności), Zarząd Spółdzielni składa wniosek o przeprowadzenie jego egzekucji przez komornika sądowego.
8. W przypadku zasądzenia w wyroku eksmisyjnym prawa do lokalu socjalnego, informacja o tym fakcie jest przekazywana do właściwej komórki Urzędu Miasta. W wypadku niewskazania przez Urząd lokalu socjalnego dla dłużnika, Zarząd Spółdzielni występuje do Urzędu Miasta Gdyni z żądaniem zapłaty odszkodowania z tego tytułu.

Rozdział IV Rozłożenie spłaty zadłużenia na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę w zakresie ratalnej spłaty zadłużenia. Z dłużnikiem może zostać zawarta też ugoda sądowa na ratalną spłatę zadłużenia na zasadach i po spełnieniu warunków opisanych poniżej:
 - a. spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadkach, gdy zadłużenie powstało w związku z obowiązkiem wnoszenia opłat za lokale w zasobach Spółdzielni,
 - b. podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarta między dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni ugoda na ratalną spłatę zadłużenia,
 - c. w celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa uzasadniony pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, przedstawiając proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia,
 - d. przedmiotem ugody jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia umowy,
 - e. dłużnik zobowiązuje się wpłacić terminowo łączną kwotę zadłużenia w miesięcznych ratach oraz bieżące opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu,

- f. po zawarciu ugody Spółdzielnia zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne, sądowe oraz egzekucyjne (z wyjątkiem postępowań egzekucyjnych, których przedmiotem jest opróżnienie lokalu) i nie wnioskuję o wszczęcie nowych postępowań
2. Przedmiotowa ugoda będzie automatycznie zerwana, gdy:
 - a. wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikającej z ugody,
 - b. dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami za lokal,
 - c. nie zostaną dotrzymane przez dłużnika terminy spłaty
3. Rozwiązanie lub zerwanie ugody skutkuje natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami i podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

Rozdział V Postanowienia dotyczące 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 uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy wartość 2 miesięcznego 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 terminu spłaty, skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę, a następnie złoży wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego po uzyskaniu tytułu wykonawczego

Rozdział VI Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w tym regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego, przede wszystkim Kodeksu cywilnego, Ustawy Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W procesie windykacji może uczestniczyć Rada Nadzorcza zgodnie z regulacjami przewidzianymi jej Regulaminem lub Regulaminami komisji przez Radę powołanych.
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 31 z dnia 04-12-2019 i obowiązuje od dnia podjęcia

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej



PRZEWODNICZĄCY RĄDY NĄDZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Cypriana Kamila Norwida
w Gdyni
81-434 Gdynia, ul. Norwida 4