Regulamin windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „ Krowodrza" w Krakowie

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawy prawne:
   - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1285 z późn. zm.)
   - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.)
   - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 845 z późn. zm.)
   - Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 681 z późn. zm.)
   - Ustawa z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1781)
   - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r., poz. 1145 z późn. zm.)
   - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1460 z późn. zm.)
   - Ustawa z dnia 22 marca 2018r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 2018r., poz. 771 z późn. zm.)
   - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ Krowodrza" w Krakowie.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:
   a) **Spółdzielni** – rozumie się to Spółdzielnię Mieszkaniową „ Krowodrza" z siedzibą w Krakowie
   b) **wierzytelności** – rozumie się przez to wymagalną kwotę pieniężną, której istnienie i wysokość ma oparcie w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz ustanowionych przez właściwe organy Spółdzielni – aktach wewnętrznych (Statut, regulaminy) umowach i zdarzeniach prawnych, przy czym w przypadku zaległości tj. wierzytelności nieopłaconych w terminie do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za opóźnienie, oraz ewentualne koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.
   c) **dłużniku –** rozumie się przez to osobę fizyczną, osobę prawną, jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, wobec której Spółdzielnia posiada wierzytelność;

d) **windykacji** – rozumie się przez to czynności faktyczne i prawne zmierzające do zapłaty przez Dłużnika na rzecz Spółdzielni wierzytelności;
e) **windykacji przedsądowej –** rozumie się przez to polubowne dochodzenie zapłaty wierzytelności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym. Celem stosowanej procedury windykacji przedsądowej jest zaspokojenie przysługującej Spółdzielni wierzytelności w maksymalnie krótkim czasie, niedopuszczenie do powiększania się zadłużenia oraz minimalizacja ponoszonych kosztów przez Spółdzielnię;
f) **windykacji sądowej** – rozumie się przez to postępowanie mające na celu uzyskanie orzeczenia sądowego (nakazu zapłaty lub wyroku lub postanowienia), które po nadaniu klauzuli wykonalności jest podstawą po wszczęcia postępowania egzekucyjnego;
g) **opłacie za używanie lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego –** rozumie się przez to wysokość opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, a także czynszu z tytułu umowy najmu lub umowy dzierżawy oraz wynagrodzenia z tytułu innych rodzajów umów;
h) **odroczeniu terminu płatności** – rozumie się przez to zgodę właściwego organu Spółdzielni na przesunięcie terminu zapłaty, wydaną na wniosek dłużnika złożony przed upływem obowiązującego terminu spełnienia wierzytelności;
i) **ważnym interesie dłużnika** – rozumie się przez to ważne zdarzenia np. wypadki losowe, które uniemożliwiły lub uniemożliwiają zapłatę wierzytelności w terminie, muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego dłużnika, zdarzenia te muszą pojawić się nagle i niespodziewanie. Przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej – nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuację rodzinną;
j) **odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się przez to zgodę organu Spółdzielni na przesunięcie terminu spełnienia wierzytelności na wniosek dłużnika złożony po upływie obowiązującego terminu zapłaty.
k) **Regulaminie –** rozumie się przez to niniejszy program.

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności wynikających z:
   a) opłat należnych od członków spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;
   b) opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni , którym przysługuje tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni

c) opłat należnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali (odszkodowanie)
d) opłat z tytułu najmu lub dzierżawy

Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. a) i b) solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie.

II. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

§ 3

Procedura windykacji przedsądowej (polubownej)

1. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także z tytułu najmu lub dzierżawy, realizowana jest przez pracowników księgowości Spółdzielni.
2. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w pierwszym etapie realizowana jest w szczególności poprzez podejmowanie następujących czynności:
   - pracownik zatrudniony na stanowisku „specjalista ds. eksploatacji i windykacji" w przypadku powstania wymaganego roszczenia niezwłocznie kieruje wezwania do uregulowania zadłużenia do dłużników mających zadłużenie w kwocie przewyższające 2 miesięczne opłaty. W wezwaniu winno być zawarte pouczenie iż wszelkie dokonane wpłaty na konto Spółdzielni zostaną zaliczone na poczet tego zadłużenia;
   - Dokumentację księgową osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, kierowanych do sądu z tytułu zaległości w opłatach należnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży, oraz z tytułu zaległości wynikających z umów, w szczególności umów najmu lub dzierżawy, przekazuje radcy prawnemu Spółdzielni, za potwierdzeniem odbioru, w terminie 10 –ciu dni od uchwały Zarządu w tym przedmiocie, w celu przygotowania stosownego pozwu.
3. Na każdym etapie postępowania przedsądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) o sposobie i terminie spłaty istniejącego zadłużenia. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin spłaty zadłużenia.
4. W przypadku gdy dłużnik nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia ze Spółdzielnią, automatycznie wystawiane jest przedsądowe wezwanie do zapłaty.
5. W przypadku toczącego się postępowania sądowego strony również mogą umówić się co do ugodowego załatwienia sprawy.

6. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek członka Spółdzielni w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
   - odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty bez naliczania dalszych odsetek
   - odroczenie lub rozłożenie zaległości na raty wraz z odsetkami za opóźnienie, na okres nie dłuższy niż 24 miesiące
7. Porozumienie(ugoda) nie może być zawarte częściej niż raz na trzy lata, a u jego podstaw musi leżeć ważny interes zobowiązanego oraz stosowna dokumentacja w tym zakresie
8. Windykacja należności za używanie lokali mieszkalnych w drugim etapie jest realizowana w przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, a także w przypadku niewywiązywania się przez dłużnika z zobowiązania zawartego w porozumieniu (ugodzie).

§ 4

Windykacja sądowa

1. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Sprawy sądowe prowadzi radca prawny Spółdzielni, który niezwłocznie po uzyskaniu prawomocnych orzeczeń sądowych zaopatrzonych w klauzulę wykonalności przekazuje je do komornika z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.
2. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:
   - sporządzenie pozwu celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci orzeczenia sądu;
   - sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który
     stanowić podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika

Windykacja komornicza

1. We wniosku egzekucyjnym należy wskazać wszelkie źródła do zaspokojenia wierzytelności jakie Spółdzielnia zdoła ustalić. Egzekucję prowadzi się przede wszystkim z: wynagrodzenia za prace, świadczeń emerytalnych, rachunków bankowych, ruchomości i innych praw majątkowych.
2. Ponadto egzekucję można prowadzić:
   - ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości (z procedury tej wynikają wydatki związane z opłatą nie tylko na rzecz komornika, ale również biegłych, którzy dokonują oszacowania prawa, zajęte prawo do lokalu podlega sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez komornika;

- z prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości;
- z ekspektatywy prawa własności lokalu, o której mowa w art. 19 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

3. W przypadku bezskutecznej egzekucji prowadzonej zgodnie z ust 1, należy złożyć stosowny wniosek do komornika o przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
4. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada taki majątek. Możliwość ustanowienia hipoteki dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz lokalu o wyodrębnionej własności. Ustanowienie hipoteki możliwe jest dopiero wtedy, gdy na lokalu założona jest księga wieczysta. Dla lokali nie posiadających księgi wieczystej, Spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu do hipoteki do nowo założonej księgi wieczystej. Podstawę dokonania wpisu hipoteki stanowi tytuł wykonawczy. Koszt założenia księgi wieczystej obciąża dłużnika.

Egzekucja z nieruchomości

1. W przypadku umorzenia egzekucji z innych składników majątkowych niż nieruchomość, Spółdzielnia wystąpi do komornika o przeprowadzenie egzekucji z własnościowego prawa do lokalu, bądź prawa własności lokalu, jeśli wysokość zadłużenia przekracza 5 000,00 zł, łącznie z zasądzonymi kosztami sądowymi i odsetkami.
2. Pracownik zatrudniony na stanowisku specjalisty ds. kosztów i windykacji prowadzi na bieżąco rejestr postępowań egzekucyjnych.

§ 5

1. Niniejszy regulamin uchwalono uchwałą Rady Nadzorczej numer 122/19/575/2019 z dnia 27.11.2019 roku (protokół numer 19/575/2019) i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Program postępowania przy windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „ Krowodrza" w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.03.2013r. uchwałą nr 108/12/487 (protokół nr 12/487/2013) z późniejszymi zmianami.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
SM "KROWODRZA"
Helena Jędras-Brzęda

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
SM „KROWODRZA"
Lucyna Zięba