

Regulamin

zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w SBM WARDOM

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.
4. Ustawa z dnia 09.04.2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.
5. Ustawa z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych.
6. Statut SBM WARDOM.

Rozdział II. Zasady ogólne

§ 1

Definicje:

1. Dłużnik – osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka nie posiadająca osobowości prawnej zobowiązana do zapłaty na rzecz Spółdzielni świadczenia wynikającego z nieuregulowania wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni, z tytułu opłat za używanie lokali,
2. Lokal – lokal mieszkalny, lokal użytkowy, pomieszczenie przynależne, garaż, miejsce postojowe,
3. Nadpłata – uiszczenie sumy wyższej od należnej lub uiszczenie opłat z góry za okresy, co do których nie wystąpiło zobowiązanie do zapłaty opłat,
4. Niedopłata – uiszczenie sumy niższej od należnej lub brak wpłaty za dany okres,
5. Należności – wymagalna kwota opłat z tytułu używania lokalu wraz z kosztami ich dochodzenia oraz odsetkami za opóźnienie,
6. Opłaty – rozumie się przez to należności określone w § 2,
7. Spółdzielnia – SBM WARDOM z siedzibą w Warszawie,
8. Użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędące członkami Spółdzielni, najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego; przez Użytkowników rozumie się też osoby o których mowa w Art.4 ust.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
9. Wierzytelności – przysługująca Spółdzielni wymagalna kwota opłat za używanie lokalu obciążająca Użytkownika lokalu, a wynikająca 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 i ewentualne koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego i prawnego oraz opłaty/koszty egzekucyjne,
10. Windykacja – ogół czynności faktycznych i prawnych zmierzających do spłaty wierzytelności.

§ 2

Określone w Regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni, dotyczą wszystkich wierzytelności, a w szczególności:

1. Opłat należnych z tytułu korzystania z lokali, garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń przynależnych lub innych pomieszczeń, należnych od członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którzy posiadają:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 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 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.

§ 3

1. Niniejszy Regulamin określa zasady prowadzenia monitoringu, windykacji i egzekucji należności w SBM WARDOM oraz wszelkie działania formalno-prawne mające na celu ich odzyskanie.
2. Regulamin stosuje się do dochodzenia zadłużeń z tytułu opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, opłat czynszowych, opłat z tytułu bezumownego użytkowania lokali oraz innych zobowiązań dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń przynależnych lub innych pomieszczeń, a także pozostałych wierzytelności z tytułu świadczonych przez Spółdzielnię usług, wynikających z zawartych umów lub innych czynności prawnych.
3. Za zapłatę Opłat o których mowa w niniejszym Regulaminie odpowiadają solidarnie z najemcami, członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Od niezapłaconych w terminie należności spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie od następnego dnia po dniu wymagalności danej Opłaty.
5. W procesie windykacji należności z tytułu Opłat uczestniczą: Dział Księgowości, Radca Prawny Spółdzielni oraz Zarząd.

Rozdział III. Etapy windykacji

§ 4

Windykacja prowadzona jest w następujących etapach:

1. monitorowanie
2. postępowanie upominawcze przedsądowe
3. postępowanie sądowe
4. postępowanie egzekucyjne

§ 5

Dział Księgowości prowadzi bieżącą analizę naliczeń i opłat oraz podejmuje czynności zmierzające do uzyskania spłaty należności poprzez:

- a) indywidualne rozmowy z Dłużnikami w siedzibie Spółdzielni lub telefonicznie,
- b) wysyłanie co najmniej raz w roku informacji o stanie salda rozliczeń dla wszystkich lokali – w razie stwierdzenia przez użytkownika lokalu niezgodności stanu należności zobowiązany jest on niezwłocznie uzgodnić ze Spółdzielnią saldo na dany dzień; w wypadku niezgłoszenia uwag saldo uznawane jest za zgodne,

- c) na poczet zadłużenia z tytułu opłat należnych od Dłużników zalicza się nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu.

§ 6

W przypadku stwierdzenia zadłużenia, w ramach przedsądowego postępowania upominawczego do Dłużników kierowane są:

1. **Przypomnienie o zapłacie** – wysyłane do wszystkich osób zalegających z opłatami powyżej kwoty 50 zł, gdy kwota zadłużenia nie przekracza wartości 2-miesięcznych opłat, wysyłane mailowo, przekazywane przez Gospodarzy budynków do skrzynek korespondencyjnych lokali lub wysyłane pocztą listem poleconym.
2. **Wezwanie do zapłaty** – kierowane do wszystkich osób zalegających w opłatach powyżej 2 miesięcy, wysyłane mailowo, przekazywane przez Gospodarzy budynków do skrzynek korespondencyjnych lokali lub wysyłane pocztą listem poleconym.
3. **Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z ostrzeżeniem o możliwości przekazania informacji do Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor** – wysyłane w przypadku braku reakcji na Wezwanie do zapłaty dla wszystkich Dłużników zalegających z opłatami powyżej 2 m-cy. Przekazywane jest przez Gospodarza budynku za potwierdzeniem odbioru, a w przypadku innego adresu do korespondencji lub niedoręczenia przez Gospodarza wysyłane jest listem poleconym.

§ 7

1. Wezwania określone w § 6 wysyłane są na ostatni podany przez Dłużnika adres korespondencyjny, przy czym w przypadku wymienionych w § 6 ust. 1 i 2 – do osób, które przekazały adres e-mail kierowane są drogą elektroniczną za potwierdzeniem odbioru.
2. Wszystkie rodzaje wezwań zawierają w szczególności następujące dane:
 - a) imię i nazwisko (lub firmę) Dłużnika,
 - b) kwotę należności głównej oraz informację o wysokości odsetek na dzień wskazany w wezwaniu (ostatni dzień danego miesiąca)
 - c) termin płatności należności do 7 dni od daty otrzymania wraz ze wskazaniem nr rachunku bankowego do spłaty zadłużenia,
 - d) informację o możliwości ratalnej spłaty zadłużenia w formie ugody,
 - e) informację o zagrożeniu skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w przypadku braku zapłaty,
 - f) nr tel. i adres e-mail pracownika odpowiedzialnego za prowadzenie windykacji.
3. W przypadku braku reakcji na Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z ostrzeżeniem o możliwości przekazania informacji do Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor Dział Księgowości przekazuje informację o osobach zadłużonych do Rady Prawnego.

§ 8

1. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który będzie stanowić podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Dłużnikowi.
2. W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, poza należnością główną i odsetkami ustawowymi za opóźnienie, Dłużnik zobowiązany jest ponieść zasądzone koszty, w szczególności opłaty sądowe, koszty opłaty od udzielonego pełnomocnictwa, koszty zastępstwa procesowego. Po skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego żadna z wymienionych należności nie podlega umorzeniu przez Spółdzielnię.
3. Działania postępowania sądowego obejmują:
 - a) złożenie pozwu
 - b) uzyskanie sądowego nakazu zapłaty lub wyroku sądowego zobowiązującego Dłużnika do zapłaty,
 - c) złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności
4. Dokumentacja obejmująca postępowanie sądowe i egzekucyjne oraz pełną korespondencją dotyczącą Dłużnika przechowywana jest dla każdego Dłużnika odrębnie w Dziale Księgowości z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

5. Pracownik Działu Księgowości informuje Dłużnika o kolejnych etapach postępowania sądowego.

§ 9

1. Po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty lub wyroku, zaopatrzeniu takiego nakazu/wyroku przez Sąd klauzulą wykonalności, w przypadku braku dobrowolnej zapłaty należności przez Dłużnika, Spółdzielnia występuje z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie egzekucji.
2. Egzekucja prowadzona jest w szczególności z:
 - a) wynagrodzenia za pracę i umów o charakterze cywilnoprawnym,
 - b) świadczeń emerytalno-rentowych, zasiłków chorobowych,
 - c) wierzytelności z rachunków bankowych,
 - d) ruchomości,
 - e) innych wierzytelności i praw majątkowych,
 - f) praw Dłużnika do zajmowanego przez niego lokalu, tj.:
 - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości,
 - prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości,
 - spółdzielczego prawa do garażu, pomieszczenia gospodarczego, miejsca postojowego przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości,
 - z ekspektatywy prawa własności lokalu, zgodnie z treścią art.19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział IV. Inne postanowienia

§ 10

1. Na każdym etapie windykacji Dłużnik może starać się zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę o dobrowolnej spłacie zadłużenia, także w ratach, z uwzględnieniem zapisów § 8 ust. 2.
2. Uгода określa warunki spłaty zadłużenia, w tym wysokość poszczególnych rat oraz terminy ich wpłat, o ile takie raty uzgodniono.
3. W celu zawarcia ugody Dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. We wniosku Dłużnik winien podać proponowane warunki spłaty zadłużenia, w tym ewentualnie harmonogram rat i terminy ich zapłaty oraz dołączyć dokumenty poświadczające jego sytuację finansową (w szczególności informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznanie roczne PIT, sprawozdania finansowe z prowadzonej działalności gospodarczej) i /lub dotyczące sytuacji życiowej (zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, zaświadczenia lekarskie, informacje o zdarzeniach losowych, itp.).
4. Dłużnik może być poproszony o przedstawienie dodatkowych wyjaśnień lub też może zostać zaproszony na spotkanie z Zarządem Spółdzielni w celu udzielenia dodatkowych wyjaśnień. Ostateczną wysokość rat i terminy przedstawia Zarząd.
5. W przypadku nie uwzględnienia wniosku, Zarząd Spółdzielni informuje Dłużnika pisemnie o przyczynach odmowy.
6. W przypadku uwzględnienia wniosku Dłużnika, Zarząd wysyła pismo informujące Dłużnika o rozłożeniu zadłużenia na raty.
7. W przypadku, gdy Dłużnik nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia, ugoda traci moc i cała niezapłacona kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna.
8. Od niezapłaconych w terminie należności spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienia.

§ 11

W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminie wskazanym w przedsądowym wezwaniu do zapłaty lub gdy Dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartej ugody,

niezależnie od windykacji zadłużenia podejmowane są wszelkie dostępne działania zmierzające do zaprzestania narastania zadłużenia, w szczególności poprzez:

- a) wypowiedzenie lub rozwiązanie w trybie natychmiastowym umowy łączącej Dłużnika ze Spółdzielnią,
- b) podjęcie kroków w celu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- c) podjęcie kroków w celu zaprzestania korzystania z lokalu, pomieszczenia, garażu, miejsca postojowego, terenu przez Dłużnika, w tym przeprowadzenie odpowiednich procedur eksmisyjnych (w odniesieniu do lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu albo lokatorskiego prawa do lokalu)
- d) rozpoczęcie procedur sprzedaży własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności,
- e) zabezpieczenie roszczeń poprzez wszczęcie postępowania zabezpieczającego lub złożenie wniosku o zabezpieczenie w toku postępowania zgodnie z art.747 kpc w tym poprzez ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 12

1. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do:
 - a) należności od Dłużników postawionych w stan likwidacji lub stan upadłości – do wysokości należności objętych kaucją lub innym zabezpieczeniem należności,
 - b) należności od Dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek Dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
 - c) należności, z których zapłatą Dłużnik zalega, a według sytuacji majątkowej i finansowej Dłużnika spłata należności w pełnej wysokości nie jest prawdopodobna,
 - d) należności przeterminowanych o znacznym prawdopodobieństwie nieściągalności w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, na nieściągalne należności.
2. Decyzję o uznaniu należności za nieściągalne podejmuje Zarząd na podstawie udokumentowania nieściągalności wierzytelności:
 - a) protokołem sporządzonym przez pracownika Działu Księgowości / Radcę Prawnego stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe lub 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.
3. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do jej spisania w koszty działalności stanowiącej koszty uzyskania przychodów i zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
4. Dział Księgowości w porozumieniu z Radcą Prawnym przygotowuje wniosek o spisanie w koszty wierzytelności z dokładnym opisem i przedkłada go Zarządowi Spółdzielni.

§ 13

1. W celu zintensyfikowania działań windykacyjnych przewiduje się umieszczanie danych Dłużników Spółdzielni w Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor.

2. Umieszczanie danych Dłużników w Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor następuje zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.

Rozdział V. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Zarząd Spółdzielni co najmniej raz na pół roku przedstawia Radzie Nadzorczej informacje o wysokości zadłużeń użytkowników lokali względem Spółdzielni, obejmujące zaległości wg struktury czasowej i podjętych czynnościach windykacyjnych wraz z informacją o ich skuteczności.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu SBM WARDOM, regulaminów Spółdzielni oraz przepisy właściwych ustaw.
3. Regulamin niniejszy stanowi Załącznik do Uchwały Nr 750/2022 Rady Nadzorczej SBM WARDOM z dnia 28.09.2022 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia przedmiotowej Uchwały.