

UCHWAŁA NR 6/16

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie z dnia 10.05.2016 r.

w sprawie: wprowadzenia „Zasad windykacji należności za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie”.

§ 1

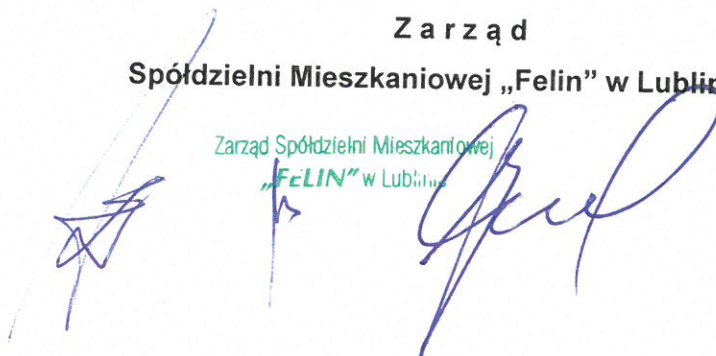
W celu określenia trybu postępowania przy egzekwowaniu należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe oraz spłaty należności z tytułu kredytu – wprowadza się „Zasady windykacji należności za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie”, stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.06.2016 r.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„FELIN” w Lublinie



ZASADY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawy prawne:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1443 ze zm.),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

2. Ilekcóć w niniejszych Zasadach windykacji mowa jest o:

- a) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Felin” w Lublinie,
- b) **wierzytelności** – rozumie się przez to wymagalną kwotę, wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów, ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym do wierzytelności zalicza się należność główną, odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- c) **dłużniku** – rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną, która posiada wobec Spółdzielni wymagalne zobowiązanie,
- d) **windykacji** – rozumie się przez to czynności faktyczne i prawne, zmierzające do odzyskania za pomocą środków, określonych w obowiązujących przepisach prawnych należności, wynikających z nieterminowego regulowania opłat za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego, a także z umów najmu lub dzierżawy,
- e) **windykacji przedsądowej** – polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą windykacji, o charakterze upominawczym lub monitującym,
- f) **windykacji sądowej** – postępowanie mające na celu uzyskanie sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który zaopatrzony w klauzulę wykonalności, jest podstawą prowadzonego postępowania egzekucyjnego,
- g) **opłacie za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu** – wysokość opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego, a także czynszu z tytułu umowy najmu lub dzierżawy oraz normatywu kredytu do spłaty,
- h) **ważnym interesie zobowiązanego dłużnika** – rozumie się przez to nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiły lub uniemożliwiają uregulowanie należności;

muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego. Przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej – nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowie, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe,

- i) **odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się przez to decyzję Zarządu Spółdzielni o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przez dłużnika.
3. Postanowienia Zasad windykacji, mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
- 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, garaży i miejsc postojowych,
 - b) opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - c) spłaty należności z tytułu kredytu przypadającego na dany lokal,
 - d) opłat należnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali (odszkodowanie),
 - e) opłat z tytułu najmu lub dzierżawy.
4. Za opłaty, o których mowa w pkt. 3, lit. a) i b) – solidarnie z członkiem Spółdzielni oraz z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu.

II. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

1. Windykacja przedsądowa

1.1. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali – w pierwszym etapie realizowana jest w następującym trybie:

- pracownik księgowości ds. finansowo-księgowych – niezwłocznie przygotowuje i kieruje przedsądowe wezwania do dłużników, posiadających zadłużenie w wysokości 3 miesięcznych opłat za lokal, z terminem zapłaty należności wraz z odsetkami za zwłokę – w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania,
- pracownik księgowości ds. finansowo-księgowych – w ciągu 14 dni od daty wysłania wezwania do zapłaty, o którym mowa wyżej, sporządza listę dłużników, którzy nie uregulowali zadłużenia w wysokości 3 miesięcznych opłat oraz przygotowuje pisemne zawiadomienia do dłużników, wzywające do zgłoszenia się do siedziby Spółdzielni w sprawie spłaty zadłużenia,
- raz w miesiącu – dokonuje analizy opłat za lokale za miesiąc poprzedni, w celu aktualizacji wykazu zaległości. W wykazie tym są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach do 3 miesięcy i powyżej tego okresu,

- w przypadku braku zapłaty przez dłużnika zaległości, określonej w wezwaniu w wyznaczonym terminie płatności – przekazuje wykaz dłużników Zarządowi,
 - po podjęciu decyzji przez Zarząd o dochodzeniu należności na drodze sądowej, kompletuje dokumenty osób zalegających w spłacie należności i przekazuje do radcy prawnego.
- 1.2. W przypadku nieuregulowania zadłużenia w terminie wskazanym w wezwaniu – Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o zapłatę lub rozłożenie zadłużenia na raty (na pisemny wniosek dłużnika).
 - 1.3. W przypadku nieuregulowania zobowiązania wobec Spółdzielni, zasądzonego orzeczeniem Sądu – Zarząd kieruje wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie dłużnika z członkostwa w Spółdzielni.
Wniosek ten sporządza pracownik ds. członkowsko-mieszkaniowych, w oparciu o pisemne zawiadomienie pracownika księgowości ds. finansowo-księgowych.
 - 1.4. Na każdym etapie postępowania przedsądowego, dłużnik może wystąpić z wnioskiem o zawarcie ze Spółdzielnią ugody, przedstawiając proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.
 - 1.5. W przypadku, gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań, wynikających z zawartej ugody ze Spółdzielnią – pracownik księgowości ds. finansowo-księgowych, niezwłocznie sporządza i wysyła do dłużnika przedsądowe wezwanie do zapłaty.
 - 1.6. W przypadku toczącego się postępowania sądowego, również może zostać zawarta ugoda sądowa. W przypadku jej nierealizowania, zaopatrzona w klauzulę wykonalności, stanowi tytuł wykonawczy.
 - 1.7. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek członka Spółdzielni o odroczenie terminu płatności lub rozłożenie na raty – w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego.
 - 1.8. Windykacja należności za używanie lokali mieszkalnych, w drugim etapie postępowania sądowego – jest realizowana w przypadku bezskutecznego upływu terminu, zawartego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, a także w przypadku nie wywiązywania się przez dłużnika z zobowiązania zawartej ugody.

2. Windykacja sądowa

- 2.1. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Windykacja sądowa – prowadzona jest przez radcę prawnego.
- 2.2. Do podstawowych etapów postępowania sądowego, należy zaliczyć:
 - a) sporządzenie pozwu – w trybie uproszczonym w postępowaniu nakazowym lub upominawczym, celem uzyskania tytułu egzekucyjnego, postanowienia,
 - b) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika.

3. Wszczęcie postępowania egzekucyjnego

- 3.1. Wniosek egzekucyjny sporządza pracownik ds. finansowo-księgowych, po uzgodnieniu z radcą prawnym, załączając tytuł wykonawczy.
- 3.2. We wniosku egzekucyjnym, należy wskazać wszelkie źródła zaspokojenia wierzytelności, jakie Spółdzielnia ustali. Egzekucję komorniczą prowadzi się przede wszystkim z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych lub rentowych, rachunków bankowych, ruchomości, innych praw majątkowych. Ponadto egzekucję można prowadzić:
 - a) ze spółdzielczego prawa do lokalu, przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości,
 - b) z prawa odrębnej własności lokalu, w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości.
- 3.3. W pierwszej kolejności Spółdzielnia powinna skierować egzekucję do rzeczy ruchomych, wynagrodzenia, renty lub emerytury, rachunku bankowego dłużnika.
- 3.4. W przypadku bezskutecznej egzekucji z rzeczy ruchomych dłużnika, należy rozszerzyć wniosek o egzekucję z nieruchomości.

Niniejsze Zasady windykacji zostały zatwierdzone Uchwałą nr 6/16 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie z dnia 10.06.2016 r.