

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej

nr ...1/2021... z dnia ...24...01...2021r.

**REGULAMIN PROWADZENIA WINDYKACJI
WIERZYTELNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BESKID”
W NOWYM SĄCZU**

I. Podstawa prawna

§ 1

Podstawy prawne dla obowiązywania niniejszego Regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2020r. poz. 275).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. 2020r. poz. 1465).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1910r.).
4. Ustawa z dnia 10.05.2018r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. 2019r. poz. 1781).
5. Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1740)
6. Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U z 2020r. poz. 1575)
7. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO).
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

Regulamin określa sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania wierzytelności Spółdzielni od dłużników.

§ 3

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu :
 - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni „BESKID”, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych oraz spłatą zobowiązań kredytowych dotyczących tych lokali,
 - b) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej
 - c) opłat należnych od członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - d) opłat należnych od najemców użytkujących lokale w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą
 - e) opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pozostałego mienia Spółdzielni.
 - f) spłaty rat i odsetek od kredytu,
 - g) pozostałych należności wynikających z prowadzonej statutowej działalności Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w ust 1 litera a/, b/, c/ i e/ solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 4

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

- a) **Regulaminie** – rozumie się przez to niniejszy Regulamin prowadzenia windykacji wierzytelności przez Spółdzielnię Mieszkaniową „BESKID” w Nowym Sączu,
- b) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „BESKID” w Nowym Sączu,
- c) **Lokalu** – rozumie się przez to lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, pomieszczenie gospodarcze oraz inne nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie jej członków albo nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- d) **Użytkownikowi Lokalu** – rozumie się przez to faktycznych i prawnych użytkowników Lokalu, a w szczególności osoby zobowiązane do uiszczania opłat za Lokal na podstawie odrębnych uregulowań,
- e) **Wierzytelności** – rozumie się wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłaconych w terminie płatności, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości i ewentualne koszty sądowe oraz egzekucyjne,
- f) **Dłużnikowi** – rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną, która posiada wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- g) **Odroczeniu terminu płatności** – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty,
- h) **Odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,
- i) **Ważnym interesie dłużnika** – rozumie się nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiają uregulowanie wierzytelności, muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego, trudności 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, zdarzenia losowe.

III. Procedura windykacji

§ 5

Dochodzenie należności Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu, a wszystkie czynności z tym związane prowadzone są przez Dział Księgowości Spółdzielni.

§ 6

1. Od niezapłaconych w terminie należności, Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty w należnościach, nadpłata ta zaliczana jest przez Spółdzielnię odpowiednio, na poczet bieżących i przyszłych opłat za Lokal, chyba, że osoba posiadająca tytuł prawny do Lokalu zażąda na piśmie jej zwrotu.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty, Użytkownikowi Lokalu nie przysługują odsetki od Spółdzielni.
4. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat należnych od dłużników zalicza się nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

§ 7

1. Pracownicy Działu Księgowości na bieżąco monitorują terminowe uiszczanie opłat przez Użytkowników Lokali.

2. W razie wystąpienia niedopłaty Spółdzielnia kieruje wezwaniem do zapłaty do Użytkownika Lokalu, który zobowiązany jest do jej uiszczenia wraz z odsetkami za zwłokę w terminie 7 – miu dni licząc od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie zawiera informację o możliwości złożenia wniosku do Zarządu Spółdzielni o ewentualne rozłożenie spłaty zaległości na raty bądź odroczenie terminu zapłaty zaległości, a także o możliwości ubiegania się przez osoby zadłużone o dodatek mieszkaniowy w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej. Wezwanie do zapłaty doręczane jest poprzez umieszczenie w euroskrzynce adresata, mailem lub listem zwykłym.
3. Zarząd podejmuje decyzję o możliwości spłaty zaległych zobowiązań poprzez odroczenie terminu zapłaty lub rozłożenie zobowiązań na raty w oparciu o pisemny wniosek złożony przez dłużnika.
4. Do dłużników zalegających z opłatami za trzy lub więcej miesięcy wysyłane są ostateczne wezwania do zapłaty. W wezwaniu ostatecznym określa się 7 – dniowy termin dokonania spłaty zadłużenia wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie ostateczne zawiera informację, iż zwłoka w spłacie zadłużenia spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego oraz że istnieje możliwość polubownego załatwienia sprawy w drodze zawarcia porozumienia i rozłożenia na raty zaległych opłat. Wezwanie ostateczne dostarczane jest dłużnikowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.
5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty określonego w wezwaniu ostatecznym Zarząd Spółdzielni na wniosek pracownika Działu Księgowości podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego.
6. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym i w przypadku braku spłaty zadłużenia wynikającego z tytułu wykonawczego w wyznaczonym terminie sprawa zostaje skierowana do egzekucji komorniczej.
7. W ramach egzekucji Zarząd Spółdzielni jest uprawniony także między innymi do:
 - a) wystąpienia z wnioskiem o wyjawienie majątku dłużnika;
 - b) zabezpieczenie roszczenia poprzez wpisanie hipoteki przymusowej zwykłej do Księgi Wieczystej prowadzonej dla lokalu dłużnika, jeśli zaległość dłużnika wynikająca z tytułu wykonawczego przekracza kwotę 5.000,00 zł;
 - c) wystąpienia do sądu z żądaniem wyrażenia zgody na sprzedaż Lokalu w drodze egzekucji komorniczej.
8. Koszty postępowania sądowego, egzekucji i wpisu hipoteki do Księgi Wieczystej oraz koszty jej wycofania (po całkowitej spłacie zadłużenia) obciążają dłużnika.
9. Rada Nadzorcza jest informowana przez Zarząd o stanie zadłużenia minimum raz na 3 miesiące.

§ 8

Na zadłużenie określonego dłużnika składa się:

- a) należność główna równa kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
- b) odsetki ustawowe za opóźnienie naliczane od każdego zadłużenia podstawowego,
- c) koszty odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

§ 9

Każda wpłata dłużnika na poczet należnych opłat, jeżeli dłużnik nie określił tytułu płatności czy okresu, którego wpłata dotyczy jest zaliczana na pokrycie:

- a) najdalej wymagalnej należności głównej,
- b) należności ubocznych takich jak odsetki, koszty postępowania windykacyjnego, sądowego, egzekucji.

IV. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

§ 10


1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia. Wzór „Porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia” zwanego dalej „Porozumieniem” stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.
2. W celu zawarcia Porozumienia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni podając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem Porozumienia jest łączna kwota zadłużenia dłużnika na dzień zawarcia Porozumienia, na które składa się:
 - a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie Lokalu,
 - b) odsetki ustawowe od w/w zadłużeń na dzień zawarcia porozumienia,
 - c) zasądzone koszty postępowania sądowego,
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Po zawarciu Porozumienia możliwe jest zawieszenie prowadzonych z wniosku Spółdzielni postępowań windykacyjnych, w tym sądowych i egzekucyjnych.
5. Porozumienie przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna gdy:
 - a) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w Porozumieniu oraz gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe do wynikających z Porozumienia,
 - b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu Spółdzielni i nie będzie podejmował działań wyjaśniających,
 - c) brak realizacji Porozumienia ze strony dłużnika mimo pisemnego wezwania.
6. Zerwanie zawartego Porozumienia powoduje podjęcie przez Spółdzielnię zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.
7. Okres spłaty zadłużenia w ratach nie może przekroczyć 12 miesięcy, a termin odroczenia zapłaty zaległości nie może przekroczyć 6 miesięcy od dnia zawarcia Porozumienia. W szczególnych wypadkach, w stosunku do zaległości powstałych na skutek trudnej sytuacji życiowej lub losowej, Zarząd może wydłużyć okres spłaty zadłużenia, nie dłużej jednak niż do 24 miesięcy. Dłużnik zobowiązany jest do udokumentowania podawanych przez siebie okoliczności związanych ze szczególnie trudną sytuacją życiową lub losową i w tym celu zobowiązany jest przedłożyć niezbędne dokumenty np. zaświadczenie z Sądeckiego Urzędu Pracy.
8. Porozumienie zawiera się z wszystkimi osobami, które są zobowiązane do wnoszenia opłat.

§ 11

Decyzję o odstąpieniu (z uwagi na ważny interes Dłużnika) od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od niewpłaconych w terminie należności w wysokości nie przekraczającej 50 procent naliczonych odsetek podejmuje Zarząd, a powyżej 50 procent naliczonych odsetek Rada Nadzorcza. Warunkiem odstąpienia od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie jest całkowita spłata należności podstawowych.

§ 12

W odstępach kwartalnych wywieszane są na klatkach schodowych informacje nie zawierające danych osobowych o zadłużeniu wszystkich lokatorów zamieszkujących w danym budynku.



V. Postanowienia końcowe

§ 13

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia” stanowiący załącznik nr 1.
2. Traci moc Regulamin prowadzenia windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 43/2007 w dniu 4 lipca 2007r.
3. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i obowiązujące przepisy prawa.
4. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr1/2021..... z dnia 27.01.2021r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Baran Ewa
Ewa Baran

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Antoni Tomczyk
Antoni Tomczyk

POROZUMIENIE W SPRAWIE RATALNEJ SPŁATY ZADŁUŻENIA

Zawarte w dniu w Nowym Sączu pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „BESKID” w Nowym Sączu reprezentowaną przez:

1. – Prezesa Zarządu
2. – Pełnomocnika Zarządu

zwaną w dalszej części porozumienia Spółdzielnią, a
Panią/Panem zamieszkałym w
przy ul., PESEL

zwaną/nym w dalszej części porozumienia Dłużnikiem.

§ 1

Strony zawierają niniejsze Porozumienie w celu umożliwienia Dłużnikowi ratalnej zapłaty zaległych i bieżących należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Nowym Sączu przy ul.

§ 2

Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień z tytułu opłat za korzystanie z lokalu wynosi (słownie: w tym:

1. Należność główna zł.
2. Odsetki ustawowe zł.
3. Zaległości sądowe zł.
4. Pozostałe koszty zł.

§ 3

Dłużnik w całości uznaje wiarygodność Spółdzielni określoną w § 2 niniejszego Porozumienia.

§ 4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić w całości zadłużenie określone w § 2 niniejszego Porozumienia oraz wносить bieżące opłaty za korzystanie z lokalu w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące dłużnik będzie uiszczał w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Zaległości określone w § 2 dłużnik zobowiązuje się uiszczać w ratach miesięcznych po zł, płatnych bez wezwania do ostatniego dnia każdego miesiąca począwszy od

§ 5

Przedmiotowe Porozumienie przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w Porozumieniu oraz gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z Porozumienia, bądź gdy dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię.

§ 6

Rozwiązanie Porozumienia skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością całego pozostałego do spłaty zadłużenia wraz z odsetkami ustawowymi.
2. Podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych, komorniczych.

§ 7

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Spółdzielnia:

Dłużnik: