



UCHWAŁA nr 4/RN/2021
z dnia 23.03.2021
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RADNA”
Warszawa, ul. Radna 15a

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” uchwała Regulamin windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi.

Uzasadnienie

Zadecydowana większość Członków i nie-członków SM Radna płaci regularnie i terminowo należne SM Radna opłaty, niemniej jednak dla celów informacyjnych i dla uporządkowania tej tematyki zaszła potrzeba uchwalenia w/w Regulaminu.

Podstawa prawna:

§ 73 ust. 1 pkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna”

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Kaja Gzyło

Krzysztof Gerus

REGULAMIN WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna”

§ 1

Regulamin określa sposób postępowania prowadzonego w celu wyegzekwowania wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” siedzibą w Warszawie (dalej jako: Spółdzielnia) od dłużników, co oznacza osoby fizyczne i osoby prawne, które posiadają tytuły prawne tj. spółdzielcze prawa lub /i prawo własności do nieruchomości znajdujących się w zasobie Spółdzielni, a także członków i nie-członków Spółdzielni będących najemcami lub bezumownie korzystających z nieruchomości lub/i części nieruchomości znajdujących się w zasobie Spółdzielni dla celów mieszkalnych, z wyłączeniem lokali użytkowych w najmie lub w bezumownym korzystaniu albo innych nieruchomości lub części nieruchomości wynajmowanych lub zajmowanych bez tytułu prawnego nie dla celów mieszkalnych.

§ 2

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- a. 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 opóźnienie w ustawowej wysokości i ewentualne koszty wezwania przedsądowego, koszty sądowe, w tym koszty zastępstwa procesowego oraz egzekucyjne,
- b. użytkownikowi - rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną, wobec której Spółdzielnia posiada wymagalną wierzytelność wynikającą z jej zobowiązań wobec Spółdzielni,
- c. dłużnikowi - rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną, wobec której Spółdzielnia posiada wymagalną wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- d. porozumieniu/ugodzie – rozumie się porozumienie podpisane przez Spółdzielnię oraz dłużnika o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności, podpisaną na wniosek złożony przez osobę zobowiązaną do uiszczenia należności lub z inicjatywy Spółdzielni.

§ 3

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
 - a. opłat należnych z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni należnych od:
 - Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - osób niebędących Członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - Członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - b. opłat należnych od najemców pracowni, garaży i miejsc postojowych, piwnic, schowków, komórek, itp. z wyłączeniem czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe i pomieszczenia pomocnicze, co do których zasady i terminy ich wnoszenia opłat regulują poszczególne umowy najmu,
 - c. opłat należnych z tytułu umownego, jak i bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych, innych pomieszczeń lub działek gruntu lub ich części.
2. Za opłaty, o których mowa w ust 1 a) - c), 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

1. Opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego, pomieszczeń przynależnych, garaży i miejsc garażowych w garażu podziemnym uiszczą się co miesiąc, w terminie do 20-go (dwudziestego) dnia miesiąca, którego dotyczy płatność.

Opłaty za wynajmowane miejsca postojowe, garaże oraz pracownie, piwnice, schowki, komórki, itp. uiszczą się co miesiąc, w terminie wskazanym w umowie, a jeżeli nie wskazano w umowie obowiązuje termin do 10-go (dziesiątego) dnia miesiąca, którego dotyczy płatność.

Od pierwszego dnia następującego po terminie płatności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

Za datę uregulowania zobowiązania uznaje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni.

2. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy są zobowiązani uregulować jej wysokość na rachunek Spółdzielni w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot w terminie 14 dni od jej wystąpienia, zostanie ona zaliczona na poczet odsetek z tytułu nieterminowego regulowania opłat, a następnie na poczet ewentualnych kosztów wezwania przedsądowego, kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz egzekucyjnych, a następnie na poczet bieżących lub przyszłych opłat.
4. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty.
5. W sprawie zaliczeń wpłat od dłużników należy stosować się do art. 451 Kodeksu Cywilnego [zaliczenie zapłaty].
6. W pierwszej kolejności wpłaty będą zaliczane na poczet odsetek.

§ 5

Procedura egzekwowania należności wobec dłużników przebiega w następujący sposób:

1. Przypomnienie do zapłaty jest kierowane do użytkowników, u których kwota wymagalnych, nieregulowanych należności nie przekracza 2 (dwu) miesięcznych należnych opłat. W przypomnieniu określa się termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie, nie krótszy niż 7 dni.

Przypomnienie doręczane jest pocztą elektroniczną oraz/lub poprzez umieszczenie w skrzynce adresata oraz/lub pocztą, jeśli adres zamieszkania jest inny niż adres nieruchomości znajdującej się w zasobach Spółdzielni.

2. Wezwanie do zapłaty jest kierowane do użytkowników, u których kwota wymagalnych, nieregulowanych należności odpowiada co najmniej wysokości 1 (jedno) miesięcznym należnym opłatom. W wezwaniu określa się termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie, nie krótszy niż 7 dni. Wezwanie doręczane jest pocztą elektroniczną oraz/lub poprzez umieszczenie w skrzynce adresata oraz/lub pocztą, jeśli adres zamieszkania jest inny niż adres nieruchomości znajdującej się w zasobach Spółdzielni.

3. W przypadku braku zapłaty w terminie określonym w przypomnieniu/wezwaniu lub braku złożenia przez dłużnika, wniosku, o którym mowa w § 6 ust.1 bądź niewywiązania się ze spłaty zadłużenia w sposób wynikający z podpisanej ugody/porozumienia lub/i braku uiszczenia bieżących opłat, Spółdzielnia zleci dalsze dochodzenie w jej imieniu należności obsłudze prawnej, w tym w szczególności wysłanie przedsądowego wezwania do zapłaty, co będzie wiązało się dla dłużnika

W. d. g. m.

z obowiązkiem poniesienia dodatkowej opłaty windykacyjnej w wysokości 15,00 zł (piętnaście złotych zero groszy) netto plus VAT, podlegającej corocznej waloryzacji o wskaźnik GUS poczynając od dnia 1 stycznia 2022 roku za rok poprzedni. W przypadku użytkownika nie będącego Członkiem Spółdzielni, a będącego osobą prawną i jednocześnie najemcą, to w odniesieniu do zawartych z nim umów najmu lub/i bezumownego korzystania stosuje się opłatę windykacyjną w wysokości ustalonej odrębną ustawą.

4. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w przedsądowym wezwaniu do zapłaty obsługa prawna może na zlecenie Spółdzielni wszcząć procedurę dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego, przy czym koszty postępowania sądowego obciążają wyłącznie dłużnika.

5. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym i w przypadku braku spłaty zadłużenia wynikającego z tytułu wykonawczego w wyznaczonym terminie sprawa może zostać ponownie skierowana do obsługi prawnej w celu prowadzenia dalszych czynności windykacyjnych w imieniu Spółdzielni, w tym w szczególności wszczęcia postępowania egzekucyjnego, przy czym koszty postępowania egzekucyjnego obciążają wyłącznie dłużnika.

6. Jeżeli zaległość dłużnika wynikająca z tytułu wykonawczego przekracza kwotę 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych zero groszy) lub/i jest to zaległość starsza niż 12 (dwanaście) miesięcy, Spółdzielnia, niezależnie od wszczęcia postępowania egzekucyjnego lub przed jego wszczęciem, może złożyć wniosek o wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Po podjęciu decyzji o zamiarze złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej Spółdzielnia informuje o niej obsługę prawną, zlecając jej podjęcie stosownych działań. Koszty wpisu hipoteki do księgi wieczystej oraz koszty jej wykreślenia (po całkowitej spłacie zadłużenia) obciążają wyłącznie dłużnika.

7. Kolejność egzekucji z poszczególnych składników majątku dłużnika reguluje odrębna Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna”, z zastrzeżeniem jednak, że wobec uporczywego dłużnika i po wyczerpaniu innych możliwości egzekucyjnych, Spółdzielnia może skierować egzekucję z przysługującego mu własnościowego spółdzielczego prawa nawet wówczas, gdy należności Spółdzielni nie przekraczają rocznego wymiaru należnych Spółdzielni opłat.

§ 6

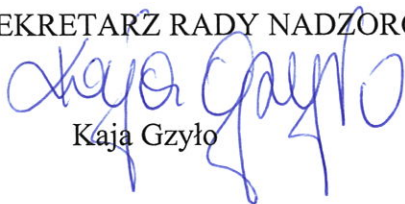
1. Przed skierowaniem sprawy dłużnika na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie/ugodę o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia, przy czym termin odroczenia zapłaty zaległości nie może przekroczyć 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zawarcia porozumienia/ugody. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Spółdzielni z proponowanym terminem lub/i harmonogramem ratalnej spłaty wierzytelności.

2. Spółdzielnia na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez dłużnika oraz w wyniku rozmów lub/i negocjacji z dłużnikiem może podjąć decyzję o możliwości spłaty zaległych zobowiązań poprzez odroczenie terminu płatności lub rozłożenie zobowiązań na raty. Po podjęciu decyzji, o której mowa w zdaniu poprzednim podpisywane jest porozumienie/ugoda z dłużnikiem, określająca zasady spłaty zadłużenia.
3. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika przynajmniej jednego z terminów określonych, podpisaną Ugoda, Spółdzielnia uprawniona jest do wszczęcia procedury windykacyjnej i wystąpienia na drogę sądową w sposób określony w niniejszym Regulaminie.
4. O odroczenie terminu lub rozłożenie na raty płatności wymagalnych lub przyszłych należności wraz z odsetkami dłużnik może ubiegać się ponownie nie wcześniej niż po 6 (sześciu) miesiącach od całkowitej spłaty wymagalnych należności wraz z odsetkami na zasadach określonych w porozumieniu/ugodzie zawartej ze Spółdzielnią. W przypadku powstania kolejnych zaległości w zapłacie przed upływem 6 (sześciu) miesięcy, o których mowa w zdaniu poprzednim, Spółdzielnia stosuje procedurę egzekwowania należności określoną w § 5 bez możliwości złożenia przez dłużnika wniosku, o którym mowa w § 6.

§ 7

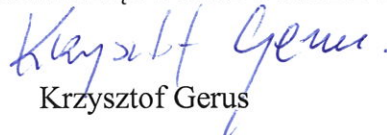
Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna”.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ



Kaja Gzyło

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ



Krzysztof Gerus