

**REGULAMIN PROCEDURY WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH” W ZAKRESIE OPŁAT Z TYTUŁU
EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

Regulamin został opracowany na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalonego uchwałą numer 6/2015 z dnia 24 kwietnia 2015 r. z późn. zm. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”

ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Zasady procedury windykacji mają zastosowanie do wymagalnych wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” powstałych z następujących tytułów:
 - a) opłat należnych od członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - b) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
 - c) opłat należnych od osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
 - d) opłat należnych od członków spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
 - e) opłat należnych od osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu;
 - f) opłat z tytułu zawartych przez Spółdzielnię umów najmu.
2. Za opłaty, o których mowa w punkcie 1 a) – e) odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi 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.

**REGULAMIN PROCEDURY WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH” W ZAKRESIE OPŁAT Z TYTUŁU
EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w punkcie 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Opłaty, o których mowa w punkcie 1 a) – e) powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 10-tego każdego miesiąca. Opłaty, o których mowa w punkcie 1 f) powinny być uiszczane zgodnie z podpisaną ze Spółdzielnią umową. Za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
5. Spółdzielnia od nieterminowych wpłat nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 2

Lokalem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przepisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje udział we współwłasności lokalu – garażu wielostanowiskowym oraz prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w tym garażu lub prawo do garażu wolnostojącego.

§ 3

Wymagalne wierzytelności przysługujące Spółdzielni objęte procedurą windykacji obejmują:

- a) zadłużenie podstawowe równe kwocie wszystkich niezapłaconych opłat w terminie określonym w § 1 punkt 4 niniejszego regulaminu;
- b) naliczone przez Spółdzielnię ustawowe odsetki za opóźnienie od kwot wskazanych w lit. a);
- c) koszty związane z przeprowadzeniem przez Spółdzielnię postępowania sądowego i koszty postępowania egzekucyjnego, w szczególności opłaty sądowe, opłaty związane z prowadzeniem postępowania egzekucyjnego oraz wynagrodzenie ustanowione przez Spółdzielnię pełnomocnika.

§ 4

1. Spółdzielnia na poczet wymagalnych wierzytelności przysługujących Spółdzielni z tytułu opłat określonych w § 1 punkt 1 niniejszego regulaminu zalicza:
 - a) nadpłatę z tytułu dokonanego przez Spółdzielnię rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków;
 - b) nadpłatę z tytułu dokonanego przez Spółdzielnię rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę chyba, że osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu zażąda na piśmie zwrotu nadpłaty.
2. Nadpłata zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet wierzytelności najdawniej wymagalnej w następującej kolejności: a) zadłużenie podstawowe 2) odsetki 3) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

§ 5

Procedura windykacji wierzytelności przysługujących Spółdzielni obejmuje:

- a) postępowanie przedsądowe prowadzone przez pracownika Spółdzielni lub osobę prowadzącą obsługę prawną Spółdzielni;

**REGULAMIN PROCEDURY WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH” W ZAKRESIE OPŁAT Z TYTUŁU
EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

- b) postępowanie sądowe prowadzone przez Spółdzielnię lub osobę prowadzącą obsługę prawną Spółdzielni na podstawie udzielonego przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa;
- c) postępowanie egzekucyjne prowadzone przez właściwego komornika sądowego na podstawie wniosku egzekucyjnego złożonego przez Spółdzielnię.

POSTĘPOWANIE PRZEDSĄDOWE

§ 6

- 1. Postępowanie przedsądowe prowadzone jest w ramach Działu Finansowo – Księgowego.
- 2. Pracownik Spółdzielni raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i dokonanych przez osoby zobowiązane do zapłaty opłat, w celu aktualizacji wykazu wymagalnych wierzytelności Spółdzielni w zakresie opłat, o których mowa w § 1 punkt 1 niniejszego regulaminu. Wykaz obejmuje osoby zobowiązane do dokonania opłat, których zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu opłat obejmuje okres trzech pełnych miesięcy lub przekracza kwotę 1 000 zł.

§ 7

- 1. Spółdzielnia na podstawie sporządzonego wykazu sporządza i doręcza osobie zobowiązanej do zapłaty opłat informację o wysokości zadłużenia wraz z zasadami naliczania i wysokości odsetek ustawowych za opóźnianie. Informacja może zawierać również adres i numer telefonu Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie oraz odpowiedniego wydziału Urzędu Miasta zajmującego się problematyką dodatków mieszkaniowych.
- 2. Spółdzielnia dokonuje doręczenia informacji określonej w punkcie 1 za pomocą poczty polskiej listem poleconym za pomocą komunikatora telefonii komórkowej – SMS lub za pomocą systemu MOL.
- 3. Informacje, o których mowa w punkcie 1, doręczane są osobno dla każdej z osób zobowiązanych do zapłaty opłat.

§ 8

- 1. W przypadku, gdy osoba zobowiązana do zapłaty opłat nie dokona w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o stanie zadłużenia wpłaty należnej Spółdzielni kwoty, Spółdzielnia sporządza i doręcza osobie zobowiązanej wezwanie do zapłaty.
- 2. Zapis punktu 1 stosuje się odpowiednio w sytuacji gdy, osoba zobowiązana do zapłaty opłat dokona w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o stanie zadłużenia, jedynie częściowej wpłaty należnej Spółdzielni kwoty.
- 3. W wezwaniu do zapłaty określa osobie zobowiązanej termin do zapłaty zadłużenia nie dłuższy niż 14 dni od daty doręczenia wezwania, z zastrzeżeniem o możliwości

**REGULAMIN PROCEDURY WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH” W ZAKRESIE OPŁAT Z TYTUŁU
EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

4. skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. Wezwanie do zapłaty doręcza się za pomocą poczty polskiej listem poleconym.
5. Wezwania do zapłaty, o których mowa w punkcie 3, doręczane są osobno dla każdej z osób zobowiązanych do zapłaty opłat.
6. Spółdzielnia może powierzyć wykonanie czynności określonych w punkcie 3 osobie prowadzącej obsługę prawną Spółdzielni.

§ 9

Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej raz na kwartał informację o stanie zadłużenia względem Spółdzielni w zakresie opłat o których mowa w § 1 punkt 1 niniejszego regulaminu, sporządzając w tym celu odpowiednią informację. Informacja powinna uwzględniać wysokość zaległości oraz stan prowadzonych postępowań sądowych lub egzekucyjnych.

POSTĘPOWANIE SĄDOWE

§ 10

1. W przypadku, gdy osoba zobowiązana do zapłaty opłat nie dokona w terminie wskazanym w wezwaniu zapłaty należnej Spółdzielni kwoty, Spółdzielnia przekazuje pełną dokumentację sprawy osobie prowadzącej obsługę prawną, która w terminie do 30 dni opracowuje i składa do Sądu pozew o zapłatę.
2. W razie konieczności pracownicy Spółdzielni uczestniczą w rozprawach sądowych i innych działaniach związanych z prowadzonym postępowaniem sądowym lub egzekucyjnym.
3. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Spółdzielnia kieruje do osoby zobowiązanej wezwanie do zapłaty, wyznaczające 7 dniowy termin na dobrowolne spełnienie zasądanego orzeczeniem Sądu świadczenia, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.
4. Działania określone w punkcie 3 Spółdzielnia może powierzyć osobie prowadzącej obsługę prawną.

POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE

§ 11

1. W przypadku, gdy osoba zobowiązana do zapłaty opłat nie dokona zapłaty w terminie, o którym mowa w § 10 punkt 3, Spółdzielnia występuje do właściwego miejscowo komornika z wnioskiem egzekucyjnym w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
2. Spółdzielnia prowadzi postępowanie egzekucyjne w szczególności z:
 - a) wynagrodzenia za pracę i umów o charakterze cywilnoprawnym;
 - b) świadczeń emerytalnych i rentowych;

**REGULAMIN PROCEDURY WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH” W ZAKRESIE OPŁAT Z TYTUŁU
EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

- c) rachunków bankowych;
 - d) praw do lokalu przysługujących osobie zobowiązanej do zapłaty opłat - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu;
 - e) innych nieruchomości niż wskazane w podpunkcie 2d)
3. Działania określone w punkcie 1 Spółdzielnia może powierzyć osobie prowadzącej obsługę prawną.

POROZUMIENIE

§ 12

1. Na każdym etapie postępowania przesądowego i sądowego, na pisemny wniosek osoby zobowiązanej do zapłaty opłat określonych w § 1 punkt 1, w szczególności uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.
2. Pisemny wniosek osoby zobowiązanej do zapłaty opłat powinien zawierać przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest pisemne porozumienie zawarte przez Spółdzielnię i osobę zobowiązaną do zapłaty opłat.

§ 13

1. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia porozumienia, na które składa się:
 - a) zadłużenie podstawowe równe kwocie wszystkich niezapłaconych opłat w terminie określonym w § 1 punkt 4 niniejszego regulaminu
 - b) odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone na dzień zawarcia umowy od kwot wskazanych w lit. a),
 - c) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Maksymalny okres, na który Spółdzielnia i osoba zobowiązana do zapłaty opłat mogą zawrzeć porozumienie spłaty zadłużenia w ratach wynosi 24 miesiące.

§ 14

1. Osoba zobowiązana do zapłaty opłat na podstawie zawartego porozumienia zobowiązuje się do zapłaty kwoty zadłużenia wskazanego w punkcie 4 w miesięcznych, ratach a także zobowiązuje się do zapłaty bieżących opłat o których mowa w § 1 punkt 1 w pełnej wysokości do 10 dnia każdego miesiąca. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.
2. Porozumienie zawierane jest pod warunkiem rozwiązującym i ulega rozwiązaniu w przypadku, gdy osoba zobowiązana do zapłaty opłat:
 - a) nie dokona wpłaty choćby jednej raty w pełnej wysokości w terminie określonym w porozumieniu;

**REGULAMIN PROCEDURY WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH” W ZAKRESIE OPŁAT Z TYTUŁU
EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

- b) nie dokona zapłaty bieżących opłat, o których mowa w § 1 pkt 1 w terminie określonym § 1 pkt 4.
3. Rozwiązanie porozumienia zgodnie z treścią punktu 2 powoduje, iż wierzytelność Spółdzielni objęta porozumieniem staje się natychmiast wymagalna i Spółdzielnia wzywa osobę zobowiązaną do zapłaty należnej jej wierzytelności w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.
4. Wezwanie, o którym mowa w punkcie 3 doręczane jest osobie zobowiązanej za pomocą poczty polskiej listem poleconym.
5. W przypadku, gdy osoba zobowiązana do zapłaty opłat nie dokona w terminie wskazanym w wezwaniu zapłaty należnej Spółdzielni kwoty, Spółdzielnia podejmuje czynności mające na celu wszczęcie postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

**AKTUALIZACJA WYMAGALNYCH WIERZYTELNOŚCI
WIERZYTELNOŚCI NIEŚCIĄGALNE**

§ 15

1. Spółdzielnia dokonuje aktualizacji przysługujących jej wierzytelności, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:
 - a) wierzytelności w stosunku do podmiotów postawionych w stan likwidacji lub upadłości – do wysokości wierzytelności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
 - b) wierzytelności w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek osoby zobowiązanej do zapłaty nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości wierzytelności,
 - c) wierzytelności spornych oraz wymagalnych wierzytelności z przekroczonym terminem płatności, a dokonana ocena sytuacji majątkowej i finansowej osoby zobowiązanej wskazuje, iż zapłata wierzytelności w pełnej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
 - d) wierzytelności stanowiących równowartość kwot podwyższających wierzytelności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
 - e) wierzytelności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego na nieściągalne należności,
 - f) wierzytelności, co do których wszczęto egzekucje z odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Za wierzytelności nieściągalne uznaje się wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana:

Uchwała Nr 6./III/2020

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” z siedzibą w Krakowie
z dnia 23 marca 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia Regulaminu procedury windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej
„Dom dla Młodych” w zakresie opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

§ 1

Na podstawie § 40 ust. 2 i § 62 ust. 1 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” [tekst jednolity z dnia 24 kwietnia 2015 r. z późn. zmianami], Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin procedury windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w zakresie opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało 10 osób, 0 osoby były przeciw, 1 osób wstrzymało się od głosów.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych „

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych „

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Dom dla Młodych”
00-000 Kraków, ul. Tumlejowa 65