

Regulamin
postępowania w przypadku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”

§ 1

1. Określone w Regulaminie zasady i tryb postępowania dotyczą wierzytelności powstałych z tytułu opłat należnych od właścicieli lub użytkowników lokali mieszkalnych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe”.
2. Przez wierzytelność rozumie się wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustaw, statutu i regulaminów Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę oraz ewentualne koszty sądowe, egzekucyjne i opłaty za wezwania do zapłaty.

§ 2

1. Od nie wpłaconych w terminie opłat należnych od właścicieli lub użytkowników lokali mieszkalnych Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego każdego miesiąca.
2. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.

DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

§ 3

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” podejmuje następujące działania windykacyjne:

1. Działania przedsądowe – podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty wierzytelności:

- kontakt bezpośredni, listowny lub telefoniczny z dłużnikiem;
- propagowanie korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, np. pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego;
- pomoc przy zamianie mieszkań na mniejsze lub o niższym standardzie;
- upomnienia i wezwania do zapłaty;
- ustalanie dodatkowych terminów spłat i ciągły monitoring spłat zaległości;
- pozyskiwanie informacji na temat sytuacji finansowej dłużnika, prognoza możliwości spłaty zadłużenia;
- zaproszenie w celu złożenia wyjaśnień na posiedzeniach Zarządu lub Komisji Mieszkaniowo-Członkowskiej.

2. Działania sądowe i egzekucyjne - podejmowane w celu wyegzekwowania wierzytelności w drodze uzyskania sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony o klauzulę wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej, a także przeprowadzenia egzekucji komorniczej.

§ 4

1. Dział mieszkaniowo-administracyjny przynajmniej raz na kwartał wysyła właścicielom i użytkownikom wraz z aneksami czynszowymi salda poszczególnych mieszkań.
2. Pracownik ds. windykacji dokonuje comiesięcznej analizy należności czyszowych i sporządza wykaz dłużników z zaległościami równymi lub przekraczającymi 2 miesięczny wymiar opłat przypadających na dany lokal.
3. Przy zaległościach równych lub przekraczających 2-miesięczny wymiar opłat przypadających na dany lokal, do dłużnika wysyłane jest wezwanie do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego terminu do zapłaty.
4. Przy zaległościach przekraczających 4-miesięczny wymiar opłat przypadających na dany lokal, zostaje skierowany do sądu pozew o zapłatę.
5. W przypadku nie uregulowania wierzytelności w terminie wyznaczonym w tytule wykonawczym, po uzyskaniu klauzuli wykonalności, zostaje wszczęte postępowanie egzekucyjne.

§ 5

1. Przy zaległościach w opłatach przekraczających okres co najmniej 6 miesięcy, spółdzielnia może skierować do sądu pozew o wydanie orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
W przypadku wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 1 miesiąca od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.
2. W przypadku dłużnika, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu – po uzyskaniu tytułu wykonawczego w sprawie o zapłatę, spółdzielnia może wskazać jako źródło zaspokojenia egzekucji nieruchomości lub żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Przy zaległościach najemcy lokalu mieszkalnego przekraczających 3 - miesięczny wymiar opłat przypadających na dany lokal, niezależnie od innych działań windykacyjnych, wszczynana jest procedura zmierzająca do rozwiązania umowy najmu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Po rozwiązaniu umowy Zarząd kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu.
4. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1 lub 3, dłużnik nie opuści przedmiotowego lokalu, Zarząd Spółdzielni występuje do Sądu z pozwem o eksmisję przeciwko osobom, które zajmują lokal bez tytułu prawnego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego sprawa kierowana jest na drogę postępowania egzekucyjnego. W przypadku wyroku sądowego o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego Spółdzielnia występuje do Urzędu Miasta o wskazanie lokalu socjalnego dla dłużnika.
5. Po uzyskaniu z Urzędu Miasta Rybnika oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni składa do Sądu wraz z ww. wyrokiem wnioski o nadanie klauzuli wykonalności. Następnie, w przypadku braku dobrowolnego opuszczenia przez dłużnika przedmiotowego lokalu,



Zarząd składa wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego (przeprowadzenie eksmisji).

6. Zarząd Spółdzielni występuje z wnioskami do Gminy Rybnik o wypłatę odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom, wobec których Sąd orzekł wyrok o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

§ 6

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia. Przedmiotem porozumienia jest wierzytelność o której mowa w §1ust 2 określona na dzień zawarcia porozumienia. Wzór porozumienia stanowi załącznik do nin. Regulaminu.

2. W celu zawarcia porozumienia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, z dołączonymi ewentualnie dokumentami, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.

3. Dłużnik zobowiązany jest do regulowania zadłużenia w sposób określony w porozumieniu wraz z bieżącym czynszem.

4. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia wstrzymuje się z kierowaniem do sądu nowych spraw o zapłatę, a także z kierowaniem do komornika nowych wniosków egzekucyjnych.

5. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu, porozumienie uznaje się za zerwane, a sprawa kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego, którego tryb jest określony w niniejszym Regulaminie.

§ 7

1. Na pisemny wniosek dłużnika, w sytuacjach uzasadnionych, Zarząd może podjąć decyzję o:
- rozłożeniu zaległości na raty ,
- anulowaniu części naliczonych odsetek,
- przesunięciu i odroczeniu terminu zapłaty.

2. Anulowanie naliczonych odsetek może nastąpić w szczególności w przypadku spłaty całości zadłużenia głównego i wpłaty 50 % naliczonych wcześniej odsetek.

DZIAŁANIA ZWIĄZANE Z OBNIŻENIEM WYSOKOŚCI OPŁAT

§ 8

1. Przy zaległościach przekraczających 3-miesięczny wymiar opłat przypadających na dany lokal, wszczynane są działania zmierzające do obniżenia kosztów z tytułu użytkowania zajmowanego lokalu.

2. Działania, o których mowa w ust.1, w pierwszej kolejności polegają na odcięciu dopływu ciepłej wody, w lokalach mieszkalnych zaopatrywanych w bieżącą ciepłą wodę.

3. Przy zaległościach przekraczających 3-miesięczny wymiar opłat przypadających na dany lokal, ujęcia wody w mieszkaniu mogą być ograniczone do jednego. Ujęcie to wyposaża się w wodomierz przedpłatowy, umożliwiający pobór wody po uprzednim uiszczeniu stosownej opłaty na poczet zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Koszt tego wodomierza wraz z montażem rozliczany jest w opłacie, o której mowa w ust.6.

4. O zamiarze odcięcia dopływu wody dłużnik informowany jest uprzednio pisemnie.

5. Na wniosek dłużnika, u którego planowane jest lub zostało dokonane odcięcie dopływu wody, Spółdzielnia może zainstalować wodomierze przedpłatowe na ujęciach ciepłej wody lub na dodatkowym ujęciu zimnej wody. W takim przypadku całość kosztów związanych z zakupem i montażem wodomierza przedpłatowego dłużnik pokrywa przed jego zainstalowaniem.

6. Na poczet kosztów wodomierza przedpłatowego, jego naprawy, konserwacji i obsługi, użytkownik lokalu wnosi comiesięczną opłatę.

7. Przepisy Regulaminu rozliczeń kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w budynkach stosuje się odpowiednio.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarząd w dniu 23 listopada 2020r. uchwałą nr 96/2020 i zastąpił regulamin przyjęty uchwałą nr 30/2015 z 4 marca 2020r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"POLUDNIE"
PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Rafał Pizczek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"POLUDNIE"
ZARZĄDZESZA
mgr inż. Zdzisław Włodek

Porozumienie

zawarte w dniu w Rybniku, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową "Południe" w Rybniku reprezentowaną przez

1. Prezesa Zarządu Spółdzielni –

2. Zastępcę Prezesa Zarządu –

a

....., zam.

....., PESEL, zatrudnionym

zwaną/ym w dalszej części Dłużnikiem

o następującej treści:

§ 1

1. Dłużnik przyznaje i oświadcza, iż zalega z należnym czynszem na kwotę

.....

2. Dłużnik wskazuje, że w lokalu zamieszkuje z:

..... PESEL

..... PESEL

..... PESEL

..... PESEL

§ 2

Przedmiot porozumienia stanowi ustalenie sposobu spłaty należności określonych w § 1 oraz należności bieżących.

§ 3

1. Strony ustalają, że należności czynszowe regulowane będą :

.....

.....

.....

2. Jako terminy realizacji postanowień porozumienia strony ustalają datę regulowania należności na ostatni dzień każdego miesiąca.

§ 4

Uchybienie warunkom wskazanym w § 3 niniejszego porozumienia powoduje wymagalność całej kwoty zaległości i skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania windykacyjnego, którego tryb określony jest w Regulaminie postępowania w przypadku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, którego treść stanowi integralną część porozumienia.

§ 5

Postanowienia porozumienia wchodzi w życie z dniem jego podpisania.

§ 6

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

.....

.....

.....

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.