

343
UCHWAŁA NR.....

RADA NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POSEJDON” W GDYNI

Z DNIA 22.07.2015.....

w sprawie:

Przyjęcie Regulaminu Postępowania Względem
Osób Zarządzających S.M. „Posejdon” w Gdyni

RADA NADZORCZA Spółdzielni Mieszkaniowej „Posejdon” w Gdyni,
działając na podstawie § 34 pkt. 17.... Statutu Spółdzielni uchwała:

Regulamin Postępowania Względem
Osób Zarządzających S.M. „Posejdon” w Gdyni

Uchwała wchodzi w życie z dniem

22.07.2015

Uchwałę podjęto:

przy..... obecnych

jednogłośnie

.....głosami „za”

przy... głosach „przeciw”

oraz...głosach „wstrzymujących się”

SEKRETARZ RN

Ewa Ryłko

PRZEWODNICZĄCA RN

Maria Borkowska

RADA NADZORCZA
S.M. „POSEJDON” Gdynia

Regulamin
postępowania względem osób zadłużonych
Spółdzielni Mieszkaniowej "Posejdon" w Gdyni.

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 ze zm.),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu cywilnego (Dz. U. poz.150 z dnia 31.01.2014 r.)
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. 2000 r. nr 80 poz. 903, z zm.),
5. Statut Spółdzielni Spółdzielni Mieszkaniowej "Posejdon" w Gdyni

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania windykacyjnego prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania:
 - a. opłat należnych od członków Spółdzielni
 - b. opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c. opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którzy są właścicielami lokali w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d. opłat należnych z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni,
 - e. opłat należnych z tytułu korzystania bez tytułu prawnego z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni.
2. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

§ 2

1. Na egzekwowane przez Spółdzielnię wierzytelności, o których mowa w paragrafie 1 powyżej, składa się:

- a. kwota zadłużenia podstawowego równa kwocie wszystkich nieuiszczonych opłat na rzecz Spółdzielni,
- b. naliczone odsetki od kwoty zadłużenia podstawowego,
- c. zasądzone koszty postępowania sądowego,

2. Każda wyegzekwowana kwota jest zaliczana w pierwszej kolejności na poczet zasądzonych kosztów postępowania sądowego, a potem na poczet odsetek. W następnej kolejności wyegzekwowana kwota zaliczana jest na poczet kwoty zadłużenia podstawowego.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi w szczególności następujące działania windykacyjne:

a. windykację przedsądową, która w szczególności polega na:

- kierowaniu pisemnych zawiadomień (wezwań) o stanie zadłużenia z podaniem ostatecznego terminu jego spłaty. Skierowanie do dłużnika pisemnego zawiadomienia (wezwania) objęte jest każdorazowo opłatą manipulacyjną w wysokości 10 zł,
- osobistych spotkaniach Zarządu Spółdzielni z dłużnikami,
- zawieraniu porozumień z dłużnikami o spłacie zadłużenia w ratach.
- wykreślaniu dłużników z listy członków Spółdzielni,
- składaniu wniosków celem wpisania dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

b. postępowania sądowe i egzekucyjne,

c. sprzedaż wierzytelności, gdy wyegzekwowanie sum od dłużnika nie jest możliwe lub nadmiernie utrudnione.

II. ETAPY PROWADZENIA WINDYKACJI

1. ETAP PRZEDSĄDOWY

§ 4

A. WEZWANIE DO ZAPŁATY I WPIS DO KRAJOWEGO REJESTRU DŁUGÓW.

1. Przy zadłużeniu przekraczającym jeden miesiąc, Spółdzielnia bezzwłocznie wysyła pisemne zawiadomienie z wezwaniem do zapłaty w terminie 7 dni wraz odsetkami i wszelkimi innymi kosztami. Do wezwania dołącza się:

- a. ofertę rozłożenia spłaty zadłużenia na raty,
 - b. informację o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
2. W wezwaniu do zapłaty Spółdzielnia informuje o możliwości skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, wykluczenia ze Spółdzielni oraz możliwości wpisania dłużnika do Krajowego Rejestru Długów.
3. Wpis dłużnika do Krajowego Rejestru Długów następuje jeżeli:
- a. kwota zadłużenia wynosi co najmniej 200 złotych brutto,
 - b. zobowiązanie jest wymagalne co najmniej 60 dni,
 - c. od doręczenia dłużnikowi pisemnego wezwania do zapłaty zawierającego ostrzeżenie przed przekazaniem jego danych do Krajowego Rejestru Długów upłynął co najmniej 1 miesiąc

§ 5

B. WYKLUCZENIE ZE SPÓŁDZIELNI

1. Przy zadłużeniu członka Spółdzielni przekraczającym 6 miesięcy, Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie dłużnika z członkostwa w Spółdzielni.
2. Decyzję o wykluczeniu podejmuje Rada Nadzorcza. Przed decyzją o wykluczeniu do dłużnika kieruje się w porozumieniu z Radą Nadzorczą, pismo z informacją o zamiarze wykluczenia, terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym podjęta będzie odpowiednia uchwała oraz z informacją o uprawnieniach przysługujących dłużnikowi.
3. Po podjęciu decyzji Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić wykluczonego członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Gdy uchwała o wykluczeniu stanie się ostateczna, Zarząd, gdy wykluczony posiadał lokatorskie prawo do lokalu - wzywa wykluczonego do opuszczenia lokalu w terminie określonym w Statucie.
5. Uchwała Rady Nadzorczej o wykluczeniu może zostać uchylona decyzją Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwała o wykluczeniu może być uchylona przez Radę Nadzorczą jeżeli określone zadłużenie zostanie spłacone w całości a dłużnik złoży do Rady Nadzorczej stosowny wniosek.
7. Od dnia wykluczenia Spółdzielnia nalicza wykluczonemu opłaty pokrywające pełne i przypadające na dany lokal koszty eksploatacji podstawowej i remontów zgodnie z

obowiązującym Planem Gospodarki Finansowej.

2. ETAP SĄDOWY

§ 6

Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Do podstawowych działań postępowania sądowego należy zaliczyć:

- a. sporządzenie pozwu celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty lub wyroku,
- b. sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika,
- c. skierowanie sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego poprzez sporządzenie wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji.

§ 7

A. POZEW

1. W razie bezskutecznego upływu terminu 14 dni od chwili otrzymania przez dłużnika wezwania do zapłaty, Spółdzielnia w terminie nie dłuższym niż 30 dni kieruje przeciwko dłużnikowi pozew o zapłatę.
2. Pozew o zapłatę sporządzany jest w trybie uproszczonym w postępowaniu nakazowym lub upominawczym.
3. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego, Spółdzielnia kieruje wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej.

§ 8

B. OPRÓŻNIENIE LOKALU

1. W przypadku, gdy dłużnik utracił prawo do zajmowania zadłużonego lokalu, Spółdzielnia w terminie 14 dni kieruje wezwaniem do opuszczenia tego lokalu.
2. Po upływie powyższego terminu, Spółdzielnia kieruje pozew o eksmisję dłużnika.

C. HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Po uzyskaniu prawomocnego tytułu egzekucyjnego, gdy dłużnikowi:

- a. przysługuje prawo własności
- b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z założoną księgą wieczystą
- Spółdzielnia występuje o kolejny tytuł egzekucyjny i terminie 14 dni od chwili jego uzyskania składa wnioski o ustanowienie hipoteki przymusowej.

D. WNIOSEK O ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

Po uzyskaniu prawomocnego tytułu egzekucyjnego, w przypadku jeżeli dłużnikowi do zadłużonego lokalu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez księgi wieczystej, Spółdzielnia składa wniosek jej założenie celem przyszłego ustanowienia hipoteki przymusowej.

3. ETAP KOMORNICZY

§ 9

1. Po uzyskaniu prawomocnego tytułu egzekucyjnego Zarząd w terminie 14 dni od jego otrzymania, kieruje sprawę do egzekucji komorniczej.
2. We wniosku egzekucyjnym należy wskazać wszelkie źródła do zaspokojenia wierzytelności, jakie Spółdzielnia zdoła ustalić. Egzekucję komorniczą prowadzi się w pierwszej kolejności z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych, rachunków bankowych, ruchomości, innych praw majątkowych. Ponadto egzekucję można prowadzić:
 - a. ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - b. z nieruchomości, w tym z odrębnej własności lokalu
3. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada taki majątek.
4. Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu następuje przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości w drodze licytacji prowadzonej przez komornika pod nadzorem sądu rejonowego.
5. Najniższa suma, za którą nieruchomość można nabyć na pierwszej licytacji wynosi trzy czwarte sumy oszacowania.
6. Jeżeli na pierwszej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, następuje druga licytacja, na której przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić po cenie nie niższej od dwóch

trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje również wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi.

7. Spółdzielnia może nabyć licytowaną nieruchomość. W celu nabycia licytowanej nieruchomości, Zarząd Spółdzielni zwraca się do Rady Nadzorczej.

III. ZBYCIE WIERZYTELNOŚCI

§ 10

1. Jeżeli nie udało się ustalić majątku dłużnika, z którego udałoby się przeprowadzić egzekucję albo wyegzekwowanie sum od dłużnika nie jest możliwe lub nadmiernie utrudnione, Spółdzielnia może dokonać sprzedaży wierzytelności dochodzonej od dłużnika.

2. Spółdzielnia może zbywać wierzytelność w następujący sposób:

- a. w drodze publicznego ogłoszenia
- b. w drodze przetargu
- c. w drodze zapytania o ofertę.

3. Decyzja o sprzedaży oraz o sposobie sprzedaży wierzytelności podejmowana jest przez Radę Nadzorczą.

IV. ROZŁOŻENIE NA RATY

§ 11

1. Na wniosek dłużnika Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję i wyrazić zgodę na:

- a. rozłożenie spłaty zadłużenia w ratach,
- b. odroczenie terminu zapłaty należności,
- c. umorzenie odsetek.

2. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd może zawrzeć z dłużnikiem porozumienie o ratalnej spłacie zadłużenia, jeśli zachodzi ważny interes dłużnika i istnieją realne przesłanki umożliwiające realizację tego porozumienia.

3. Porozumienie o ratalnej spłacie zadłużenia traci moc w przypadku, jeśli dłużnik nie wpłaca rat w wysokości i terminie ustalonym w porozumieniu oraz zalega z bieżącą zapłatą.

4. W przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłat ustalonych w porozumieniu, sprawa kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego, którego tryb określony jest w niniejszym Regulaminie.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

2

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 22.07.2025r

RADA NADZORCZA
S.M. „POSEJDON” Gdynia

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

RADA NADZORCZA
S.M. „POSEJDON” Gdynia