

## **Regulamin**

**windykacji zadłużenia członków spółdzielni oraz osób niebędące członkami spółdzielni zajmujące lokale mieszkalne zarządzane nieruchomością na zasadach zarządu powierzonego /art.18, ustawy o własności lokali oraz pozostałych najemców/.**

### **Podstawa prawna:**

- Ustaw z dnia 16.09. 1982r. Prawo Spółdzielcze /Dz.U.Nr 188, poz. 1848 z 2003 r. z późn. zm/.
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych / Dz.U.Nr 4, poz.27, z 2001r. z późn.zm/.
- Statut SM „KRASIŃSKIEGO” w Gorlicach /Uchwała Nr 1/11/07 Walnego Zgromadzenia/.
- Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali /Dz.U.Nr 80, poz. 903 z 2000r. z późn.zm/.
- Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów o mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U.Nr. 71, poz.733 z 2001r. z późn.zm/.

Z uwagi na wysoki procent zadłużenia mieszkańców okresowo przekraczający około 60% miesięcznych wpływów, wprowadza się niniejszy „Regulamin prowadzenia windykacji należności przez spółdzielnię”.

**Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**, członkowie spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

### **Zgodnie z ustawą o własności lokali.**

#### art.13

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
- 2 Na żądanie właściciel lokalu jest zobowiązany zezwalać na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalację.

#### art.15

- 1 .Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Należności z tytułu kosztów zarząd mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

## art.16

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany **nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.**

Zgodnie z Statutem Spółdzielni § 16 ust.3: Członek zobowiązany jest regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię § 95 do 101 określają sposób ustalenia i wnoszenie opłat za używanie lokali.

W świetle przytoczonych podstaw prawnych ustala się następujący tok postępowania w prowadzeniu windykacji należności.

## § 1

1. **Wszystkie opłaty należy wnosić zgodnie ze Statutem § 99 z góry do dnia 15 każdego miesiąca.**
2. *Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego zalegający z opłatą:*
  - a) *do dwóch miesięcy otrzyma pisemne upomnienie;*
  - b) *po trzech miesiącach wezwanie do zapłaty.*
  - c) *po czterech miesiącach wezwanie na rozmowy wyjaśniające na posiedzeniu Rady Nadzorczej celem zawarcie umowy ugody. Nie spełnienie warunków umowy ugody przez dłużnika skutkować będzie wykluczeniem ze spółdzielni ( zgodnie z § 19 ust. 1,2 pkt.1 Statutu) i skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego bez dodatkowych ostrzeżeń.*
  - d) *W przypadku braku umowy po pięciu miesiącach wezwanie ostateczne przed procesowe.*
  - e) *Po sześciu miesiącach sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.*

## § 2

**Od wszystkich zaległości będą naliczane odsetki ustawowe, bez możliwości odstąpienia od ich naliczania.**

## § 3

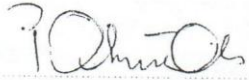
Od przesłanych upomnień i korespondencji związanej z windykacją zostaną pobierane dodatkowe opłaty (pocztowe, przesyłki polecone, za potwierdzeniem zwrotnym, nieodebrana korespondencja i inne).

## § 4


Zgodnie z § 82, ust. 2 oraz § 146 ust. 14 Statutu, Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

§ 5

Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 5/12 Rady Nadzorczej z dnia 20.08.2012r. i obowiązuje od dnia przyjęcia.



Sekretarz Zebrania



PRZEWODNICZĄCA  
Rady Nadzorczej  
SM "KRASIŃSKIEGO"  
Grażyna Bilik

Przewodniczący Rady Nadzorczej