

REGULAMIN
windykacji należności,
udzielania układów ratalnych na spłatę zadłużenia oraz
umarzania odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat
w Chełmskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmie

Rozdział I Podstawy prawne

§ 1

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze.
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.
5. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny.
6. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
7. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
8. Ustawa z dnia 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych.
9. Ustawa z dnia 11.02.2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci.
10. Statut Chełmskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmie.
11. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Chełmskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział II Zasady ogólne

§2

1. Zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Chełmskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmie dotyczą wszystkich osób zadłużonych wobec spółdzielni z powodu nieterminowego regulowania należności.
2. Za opłaty z tytułu używania lokali wraz z podmiotami określonymi w § 189 Statutu ChSM w Chełmie odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Najemcy lokali regulują opłaty w terminach określonych w umowach najmu, natomiast osoby zobowiązane do regulowania należności na podstawie wystawionych faktur w terminach określonych w fakturach.

§3

1. Od nieuregulowanych w terminie opłat za lokale oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości określonej w odrębnych przepisach.
2. Od nieuregulowanych w terminach należności, określonych w umowach lub fakturach, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości określonej w odrębnych przepisach.
3. Za dzień dokonania zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy spółdzielni.

§4

W wypadku należności, które mogą ulec przedawnieniu, spółdzielnia zawiera porozumienia z dłużnikami (osobami, które są zobowiązane do uregulowania należności), którzy uznają dług w stosunku do spółdzielni lub spółdzielnia wszczyna mediacje bądź podejmuje czynności przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym.

§5

Raz w roku spółdzielnia sporządza oraz dostarcza do wszystkich lokali znajdujących się w jej zasobach salda informujące mieszkańców, użytkowników i odbiorców o stanie ich kont w ChSM w Chełmie.

Rozdział III Postępowanie ugodowe

§6

1. Spółdzielnia prowadzi negocjacje z dłużnikami dotyczące dobrowolnej spłaty zadłużenia oraz informuje ich o konsekwencjach wszczęcia postępowania sądowego i egzekucyjnego.
2. Do osób zalegających z opłatami wobec spółdzielni (w wysokości co najmniej 2 wymiarów czynszów lub odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, zalegających z tytułu kredytu, wykonanych usług bądź osób, które nie uregulowały należności określonych w fakturach wystawionych przez ChSM oraz z tytułu odsetek ustawowych) wysyłane są wezwania do zapłaty z informacją o możliwości zawarcia porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia.
3. Spółdzielnia informuje osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. Dodatek przyznawany jest przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Chełmie po spełnieniu przesłanek określonych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.
4. Występujące nadpłaty, za zgodą osoby zadłużonej wobec spółdzielni z powodu nieterminowego regulowania należności, mogą być zarachowane na poczet zadłużenia.

§7

1. Zarząd może udzielić zgody na spłatę zadłużenia w ratach bądź odroczyć termin spłaty zadłużenia na wniosek:
 - 1) członków Spółdzielni;
 - 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu;
 - 3) osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu;
 - 4) osób, które są uprawnione do korzystania z lokali na podstawie umów zawartych pomiędzy nimi a spółdzielnią;
 - 5) innych osób mających dług wobec spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję w sprawie odroczenia spłaty należności z tytułu dopłaty do rocznego rozliczenia centralnego ogrzewania bądź udzielenia zgody na ratalną spłatę.
3. Warunkiem obowiązywania udzielonej zgody jest bieżące regulowanie opłat za użytkowany lokal.
4. Okres odroczenia spłaty zadłużenia lub spłaty w ratach nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
5. Od wierzytelności, której termin zapłaty został odroczone lub której spłatę rozłożono na raty nie nalicza się odsetek, pod warunkiem wywiązania się z udzielonego układu ratalnego.

§8

1. Zarząd może podjąć decyzję o umorzeniu odsetek w przypadku, gdy na dzień złożenia wniosku nastąpiła spłata całości podstawowych należności.

2. Na wniosek osoby określonej w § 7 ust. 1 regulaminu, Zarząd spółdzielni może podjąć decyzję w sprawie umorzenia odsetek od nieterminowych wpłat w wysokości:

- 1) 30% umorzenia w przypadku, gdy osoba składająca wniosek w okresie ostatnich 5 lat korzystała już z umorzenia 50% odsetek ustawowych;
- 2) 50% umorzenia w przypadku, gdy osoba składająca wniosek ubiega się o ich umorzenie po raz pierwszy w okresie ostatnich 5 lat, licząc od daty wniesienia wniosku;
- 3) 10% umorzenia w przypadku, gdy nastąpiło zasądzenie zadłużenia;
- 4) powyżej 50% umorzenia w szczególnych sytuacjach życiowych.

3. Zarząd może podjąć decyzję o umorzeniu 100% wartości naliczonych odsetek w przypadku, gdy:

- 1) zajmowany lokal został odzyskany przez spółdzielnię wskutek zgonu głównego lokatora bądź realizacji tytułu wykonawczego zasądzonego eksmisję, o ile wniesiony wkład na lokal nie pokrył w pełnej wysokości wymaganej wobec spółdzielni wierzytelności;
- 2) kwota wymaganych odsetek za okres 12 miesięcy nie przekracza trzykrotności wartości opłaty w wysokości przesyłki listowej jako przesyłki poleconej.

§9

Zgoda na spłatę zadłużenia w ratach, przedłużenie terminu spłaty zadłużenia oraz decyzja o umorzeniu odsetek traci moc w przypadku, gdy wnioskodawca nie przestrzega warunków udzielonej zgody i wynikających z treści tego regulaminu.

Rozdział IV Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 10

1. Spółdzielnia nie wykonuje żadnych prac remontowych, ani nie świadczy usług w lokalach zadłużonych, z wyjątkiem usuwania usterek stanowiących niebezpieczeństwo wyrządzenia szkody w sąsiednich lokalach.

2. W przypadku zalegania w opłatach czynszowych powyżej 6 miesięcy spółdzielnia może podjąć decyzję o odcięciu dopływu ciepłej wody w lokalach.

3. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji wystąpienia przyczyn określonych w § 84 Statutu ChSM oraz wszczęcia postępowania w sprawie przymusowej sprzedaży w drodze licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku spełnienia przesłanek określonych w § 96 Statutu ChSM.

4. Dla celów postępowania wewnątrzspółdzielczego pracownicy Administracji lub inni wyznaczeni przez Zarząd pracownicy mogą przeprowadzać wywiady środowiskowe.

§11

Spółdzielnia na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, dokonuje wpisów dłużników do rejestru dłużników w przypadku, gdy łączna kwota wymagalnych zobowiązań dłużnika, będącego konsumentem, wobec spółdzielni wynosi co najmniej 200 złotych lub w odniesieniu do dłużnika niebędącego konsumentem - co najmniej 500 złotych oraz są one wymagalne od co najmniej 30 dni .

Rozdział V Postępowanie sądowe

§ 12

W przypadku braku dobrowolnych spłat spółdzielnia kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego celem dochodzenia należności, po uprzednim przedsądowym wezwaniu do zapłaty z informacją o możliwości zawarcia porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia.

§ 13

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Przed wszczęciem postępowania sądowego spółdzielnia wzywa osoby zobowiązane do dobrowolnego opróżnienia lokalu i wydania go w posiadanie spółdzielni.

2. Jeżeli najemcy lokali mieszkalnych, w stosunku do których zachodzą przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, pomimo uprzedzenia ich na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty nie uregulują należnych płatności, spółdzielnia nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego wypowiada najemcom stosunek prawny z jednoczesnym wezwaniem ich do dobrowolnego opróżnienia lokalu.

3. Najemców lokali użytkowych, którzy zalegają w opłatach za okres co najmniej 2 miesięcy, spółdzielnia wzywa do zapłaty z ostrzeżeniem wypowiedzenia warunków umowy w przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, spółdzielnia wypowiada umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia (zgodnie z postanowieniami zawartej umowy) z jednoczesnym wezwaniem do opróżnienia lokalu.

4. W przypadku niezastosowania się do wezwania o opróżnienie lokalu spółdzielnia wytacza powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu.

5. W przypadkach wydania przez sąd wyroków nakazania opróżnienia lokali z prawem do lokalu socjalnego Zarząd podejmuje działania zmierzające do uzyskania od Gminy Miasto Chełm lokali socjalnych.

6. W celu realizacji tytułów wykonawczych zasądzających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, Zarząd współpracuje z Towarzystwem Pomocy im. św. Brata Alberta - Koło Chełmskie, Stowarzyszeniem Monar - Ośrodkiem Pomocy Bliźniemu i innymi organizacjami.

7. Zarząd występuje do Gminy Miasto Chełm o środki finansowe należne ChSM w Chełmie tytułem odszkodowania za niedostarczanie lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie prawomocnych wyroków sądowych.

§ 14

W przypadku śmierci osób uprawnionych, którym przysługiwały tytuły prawne do lokali, będących w zarządzie spółdzielni i niezgłoszenia się spadkobierców, ChSM w Chełmie może wystąpić do właściwego sądu z wnioskiem o stwierdzenie praw do spadku.

§ 15

1. W celu zabezpieczenia należności spółdzielni dokonywane są wpisy hipotek przymusowych w księgach wieczystych. W odniesieniu do lokali mieszkalnych nieposiadających ksiąg wieczystych, Zarząd występuje do sądu o przymusowe założenie KW, z jednoczesnym dokonaniem wpisu hipoteki przymusowej.

2. Zarząd realizuje przepisy dotyczące postępowania egzekucyjnego z nieruchomości stosownie do art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., jeżeli zachodzą przesłanki określone w § 109 Statutu ChSM w Chełmie.

Rozdział VI Postępowanie egzekucyjne

§ 16

1. W przypadku braku dobrowolnej spłaty zadłużenia, spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego celem prowadzenia egzekucji ze wszystkich składników majątkowych dłużników.

2. Spółdzielnia wszczyna egzekucję z nieruchomości, w przypadku gdy nie ma możliwości zaspokojenia wierzyciela z innych składników majątkowych dłużnika.

§ 17

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 47/2019 Rady Nadzorczej CHSM z dnia 19.12.2019 r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....

.....