

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. ... W SOKOŁOWIE PODLASKIM

Niniejszy regulamin określa zasady windykacji należności Wspólnoty Mieszkaniowej w nieruchomości przy ul. ... w Sokołowie Podlaskim, administrowanej przez Sokołowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Sokołowie Podlaskim.

§ 1

Znaczenie określeń przyjętych w niniejszym regulaminie:

- 1) WŁAŚCICIEL – właściciel lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej administrowanej przez Sokołowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Sokołowie Podlaskim,
- 2) ADMINISTRATOR – Sokołowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Sokołowie Podlaskim,
- 3) USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j.: Dz. U. 2021 roku poz. 1048 z późn. zm.),
- 4) KODEKS CYWILNY – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.),
- 5) KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.)

§ 2

Właściciel zobowiązany jest do terminowego regulowania bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na media oraz fundusz remontowy i inne świadczenia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z uchwałami jej członków.

§ 3

1. Bieżące opłaty w postaci zaliczek miesięcznych wnoszone są przez Właściciela bez dodatkowego wezwania w nieprzekraczalnym terminie ustalonym zgodnie z Ustawą o własności lokali, tj. z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Za zobowiązania wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Właściciele lokalu odpowiadają solidarnie.
3. Wszelkie wpłaty Właścicieli z tytułu opłat bieżących dokonywane są wyłącznie na określone konta bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Windykacja należności obejmuje: czynności windykacyjne w celu polubownego uzyskania spłaty należności, postępowanie sądowe oraz postępowania egzekucyjne.
5. Administrator prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności. Windykację należności prowadzą upoważnieni pracownicy Administratora.

§ 4

Windykacja należności z tytułu opłat realizowana jest na następującym trybie:

1. Raz w miesiącu dokonywane są analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości. W wykazie gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w płatych,
2. Administrator wysyła upomnienia do dłużników, u których stan zadłużenia przekracza

wysokości jednomiesięcznej opłaty. Upomnienie wysyła się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręcza dłużnikowi za pośrednictwem pracownika Administratora za pokwitowaniem. Administrator oznacza w upomnieniu 7-dniowy termin na zapłatę należności liczony od dnia doręczenia upomnienia dłużnikowi.

3. Po bezskutecznym upływie terminu płatności z upomnienia, Administrator upoważniony jest do wprowadzenia danych dłużnika do Krajowego Rejestru Długów,
4. Po bezskutecznym upływie terminu płatności z upomnienia, Administrator wysyła do dłużnika Wezwanie do zapłaty (tzw. przedsądowe wezwania do zapłaty). Wezwania do zapłaty wysyła się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręcza dłużnikowi za pośrednictwem pracownika Administratora za pokwitowaniem. Administrator oznacza w upomnieniu 7-dniowy termin na zapłatę należności liczony od dnia doręczenia upomnienia dłużnikowi;
5. Upomnienia i wezwania obejmują także należne aktualne odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie,
6. W przypadku nieuregulowania całej należności objętej wezwaniem do zapłaty oraz nieprzystąpieniem Właściciela do mediacji, Administrator wszczyna procedurę sądowej windykacji należności w postępowaniu upominawczym.
7. Po uzyskaniu sądowego tytułu wykonawczego Administrator upoważniony jest do prowadzenia na jego podstawie egzekucji należności przez Komornika Sądowego z całego majątku dłużnika.
8. Mając na celu zabezpieczenie roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej, Administrator może dokonywać wpisów na hipotecę zadłużonego lokalu.

§ 5

1. Wszelkie koszty korespondencji oraz koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych związanych z dochodzeniem zaległych należności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążają Właściciela przeciwko któremu prowadzone jest to postępowanie.
2. Koszty o których mowa w § 4 Właściciel wpłaca na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z informacją przedstawioną przez Administratora lub instytucje uczestniczące w procedurze windykacji należności.
3. Administrator prowadzi ewidencję kosztów ponoszonych przez Wspólnotę Mieszkaniową w związku z prowadzonymi postępowaniami.

§ 6

1. W przypadku długotrwałego zalegania Właściciela z wnoszeniem obowiązujących opłat Zarząd Wspólnoty, zwraca się do ogółu właścicieli o wyrażenie zgody w formie uchwały na żądanie sprzedaży lokalu dłużnika w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości.
2. Za „długotrwały” okres zalegania z wnoszeniem bieżących opłat określonych ustawą o własności lokali przyjmuje się okres dwunastu (12) miesięcy.

§ 7

1. Wpłaty na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej dokonywane przez Właściciela na pokrycie zobowiązań miesięcznych zaliczane będą w pierwszej kolejności na koszty dostawy mediów do lokalu, następnie opłaty za wywóz nieczystości stałych oraz wynagrodzenie administratora i fundusz remontowy.
2. W przypadku wystąpienia niedopłaty, odsetek oraz zaległych kosztów postępowania windykacyjnego na kartotece księgowej właściciela lokalu, w pierwszej kolejności pokrywane będą:
 - a) należności uboczne (odsetki),

- b) koszty postępowania windykacyjnego,
- c) najstarsze zaległe opłaty,
- c) media,
- d) wywóz nieczystości,
- e) wynagrodzenie zarządcy,
- f) wpłaty na fundusz remontowy.

W przypadku gdy dokonana przez właściciela lokalu wpłata przekracza koszty odsetek, postępowań windykacyjnych i niedopłaty, zostaje zaksięgowana na poczet należności bieżących w sposób przedstawiony w ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. Wpłaty na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej dokonane w wyniku egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego, zalicza się w kolejności ustalonej w art. 1026 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 8

W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach można ustalić odrębny tryb egzekwowania przedterminowych należności, w szczególności rozłożyć ich spłatę na raty, na podstawie zawartego z dłużnikiem Porozumienia lub Ugody. Warunki spłaty zadłużenia oraz koszty windykacji należności indywidualnie określa Administrator, po uzyskaniu zgody Zarządu Wspólnoty.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, a dotyczących procedury windykacji należności decyzję podejmuje Administrator.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od ... r.