

Regulamin windykacji należności

Wspólnoty Mieszkaniowej Wojskowa 3 w Poznaniu

§ 1.

1. Właściciele lokali zobowiązani są do uiszczania comiesięcznych opłat w postaci:
 - a. zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej,
 - b. wpłat na Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - c. zaliczek na pokrycie kosztów indywidualnego zużycia wody, odprowadzenia ścieków, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewaniaz góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca.

Wysokość opłat określonych w § 1 ust. 1 lit. a i b jest ustalana na podstawie stosownych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
 - opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody itp. w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
 - ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
 - wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - wydatki związane z eksploatacją wind,
 - wynagrodzenie Zarządcy.
2. Wysokość opłat określonych w § 1 ust. 1 lit. c jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy, jednakże może zostać zmieniona na pisemny wniosek właściciela.
 3. O wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, właściciel lokalu powiadamiany jest pisemnie przez Zarządcę wraz z podaniem aktualnego numeru rachunku bankowego, na który należy dokonywać wpłat. Właściciel lokalu może być powiadamiany w inny sposób o zmianie wysokości opłat (np. za pośrednictwem poczty elektronicznej, za pomocą SMS itp.) – na swój pisemny wniosek.
 4. W razie podwyższenia cen i opłat, związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną, wysokość opłat miesięcznych ulega zmianie od dnia jej wprowadzenia, a o podwyższeniu Zarządca powiadamia właścicieli lokali listownie oraz przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń. Zmiana wysokości opłat podejmowana jest stosowną uchwałą przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 2.

Za dzień dokonania płatności przez każdego właściciela lokalu ustala się dzień uznania wpłaty na koncie Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 3.

1. W celu właściwego księgowania wpłaty osoby, dokonujące wpłat, zobowiązane są do dokonywania stosownego opisu przelewu, zawierającego wskazanie właściciela, oznaczenia lokalu oraz okresu, którego dotyczy wpłata, np.: „Jan Kowalski, ul. Wojskowa 3X m. Y, za wrzesień 2008 r.”.
2. W razie braku stosownego opisu, o którym mowa w ust. 1, wszelkie konsekwencje, wynikające z nieprawidłowego księgowania przelewu, ponosi właściciel, którego dotyczy przelew.

§ 4.

1. Od nieterminowych płatności Wspólnota Mieszkaniowa pobiera odsetki ustawowe, które - podobnie jak odsetki naliczone ze środków zgromadzonych na koncie Wspólnoty - zasilają Fundusz Remontowy i są przeznaczone na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
2. Właściciel lokalu ponosi wszystkie koszty, związane z windykacją należności, do zapłaty której jest zobowiązany, w tym koszty wysyłki pism oraz koszty windykacji (np. zastępstwa procesowego, kancelarii adwokackiej, koszty sądowe) i egzekucji należności.

§ 5.

1. Zarządca nieruchomości opracowuje na 15. dzień każdego miesiąca zestawienie naliczeń, wpłat i zaległości, dotyczące wszystkich lokali nieruchomości. O zaległościach w realizacji opłat Zarządca może powiadamiać na bieżąco właścicieli lokali za pomocą poczty elektronicznej lub/i wiadomości tekstowych, tzw. SMS-ów – na podstawie przedmiotowego zestawienia.
2. Zarządca nieruchomości w razie stwierdzenia zaległości w zapłacie zaliczki po 30 dniach od dnia powstania zaległości wysyła do właścicieli lokali, zalegających z zapłatą, pierwsze upomnienie z wezwaniem do zapłaty w terminie siedmiu dni od dnia wystawienia zawiadomienia wraz z pouczeniem o skutkach wynikających z nieterminowego regulowania opłat.
3. Jeżeli zaległości właścicieli lokali nadal występują - mimo zastosowania procedury, opisanej w ust. 2 niniejszego paragrafu - to drugie ostateczne upomnienie winno zostać wysłane przez Zarządcę do dłużnika nie później niż po dwóch miesiącach od dnia powstania zaległości. W upomnieniu ostatecznym zawarte zostaje pouczenie, że skutkiem nie uregulowania zadłużenia w terminie siedem dni będzie przekazanie sprawy do biura Kancelarii Radców Prawnych celem wyegzekwowania zaległości w postępowaniu sądowym.

§ 6.

Niniejszy regulamin stosuje się również do windykacji innych należności od właścicieli lokali niż określone w § 1 ust. 1. O takich należnościach, gdy nie są realizowane w wyznaczonym

1

jest do prowadzenia stosownego spisu danych teleadresowych właścicieli lokali – zgodnie z zasadami, wynikającymi z ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 10.

Regulamin obowiązuje od dnia jego przyjęcia jako uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej.

terminie, Zarządca zawiadamia Komisję Rewizyjną Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeżeli zwłoka w zapłacie takich należności przekracza trzy miesiące, to Zarządca postępuje zgodnie z § 5 ust. 4 niniejszego regulaminu, a wcześniej wysyła dłużnikowi ostateczne, przesądowe wezwanie do zapłaty.

§ 7.

1. Zarządca może – po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej Wspólnoty Mieszkaniowej – sprzedać dług właściciela lokalu osobie trzeciej. Ponadto Zarządca powiadamia o zadłużeniu właściciela lokalu Krajowy Rejestr Dłużników – zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Zarządca jest uprawniony do wniesienia, w trybie art.16 ust.1 ustawy o własności lokali, projektu uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej o wytoczenie właścicielowi powództwa sądowego (art.16 ust.1 ustawy o własności lokali stanowi: *„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.”*). Zarządca wnosi obligatoryjnie powyższy projekt uchwały, jeżeli właściciel lokalu zalega z zapłatą należnych od niego opłat dłużej niż 12 miesięcy lub jeżeli egzekucja zadłużenia przed komornika nie jest skuteczna..
3. Dłużnik może wystąpić z pisemnym wnioskiem do Wspólnoty Mieszkaniowej o rozłożenie spłaty długu na raty. O zgodzie na rozłożenie spłaty długu właściciel lokalu powiadamiany jest pisemnie przez Zarządcę – po otrzymaniu pisemnej, pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej.

§ 8.

Z prowadzonych działań windykacyjnych Zarządca opracowuje kwartalne raporty, przekazywane do wiadomości Komisji Rewizyjnej oraz roczne raporty, przedstawiane na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 9.

1. Zarządca doręcza pisma za pokwitowaniem przez pocztę, przez swoich pracowników lub przez inne upoważnione osoby lub organy – zgodnie z zasadami, określonymi w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 49, poz. 509 – wraz z późniejszymi zmianami).
2. Każdy właściciel lokalu jest obowiązany do skutecznego zawiadomienia Zarządcy o zmianie adresu, na który Zarządca wysyłać będzie jakąkolwiek korespondencję do tegoż właściciela lokalu. W razie zaniedbania tego obowiązku przez właściciela lokalu doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem będzie miało skutek prawny.
3. Celowe jest, aby każdy właściciel lokalu przekazał Zarządcy do wiadomości i stosowania swój adres poczty elektronicznej oraz numery swoich telefonów. Zarządca zobowiązany