

Regulamin i procedura windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Marceińskiej 62

§1

Właściciele lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. Marceińskiej 62 w Poznaniu zobowiązani są do terminowego regulowania bieżących opłat, w tym w szczególności: opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy i wywóz nieczystości stałych, zgodnie z naliczeniami przekazanymi przez administratora oraz innych świadczeń na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Dwór Marcein I w Poznaniu ul. Marceińska 62 (dalej zwana: „Wspólnotą”), zgodnie z uchwałami jej członków.

§2

1. Bieżące opłaty w postaci zaliczek miesięcznych, o których mowa w §1 powyżej wnoszone są w nieprzekraczalnym terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, płatne z góry. Jakikolwiek przekroczenie tego terminu powoduje, że opłata, wniesiona po upływie określonego terminu, staje się opłatą przeterminowaną i w konsekwencji uprawnia Wspólnotę do dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
2. Wszelkie opłaty właścicieli z tytułu opłat bieżących dokonywane są wyłącznie na określony rachunek bankowy Wspólnoty. W związku z tym o dochowaniu terminu, o którym mowa w § 1 powyżej, decyduje data wpływu środków na rachunek bankowy Wspólnoty (data uznania rachunku bankowego Wspólnoty).

§3

Wprowadza się następującą procedurę przedsądowej windykacji zaległych opłat:

1. Po upływie 30 dni od daty wymagalności wniesienia opłat, administrator Wspólnoty kieruje do zalegającego z opłatami właściciela lokalu I wezwanie do zapłaty przeterminowanej należności, wyznaczając termin zapłaty na 7 dni.
2. W przypadku nieuregulowania przez właściciela lokalu Wspólnoty należnej opłaty w terminie określonym w I wezwaniu, kieruje się do niego II – ostateczne – wezwanie do zapłaty, wyznaczając termin jej wniesienia na 3 dni.

§4

1. Wezwania do zapłaty, jako skuteczne – doręczane jest za potwierdzeniem odbioru lub wysłane listem poleconym na adres dłużnika, uznając za datę odbioru listu poleconego datę doręczenia.
2. Pismo zawierające wezwanie do zapłaty uznaje się za skutecznie doręczone po jego podwójnym awizowaniu przez operatora pocztowego.

Regulamin i procedura windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Marcelińskiej 62

3. Adresem korespondencji z właścicielem lokalu Wspólnoty jest adres jego lokalu we Wspólnocie lub wskazany przez właściciela inny adres do doręczeń. Wskazanie innego adresu do doręczeń wymaga formy pisemnej, skierowanej na adres administratora Wspólnoty pod rygorem nieważności.

§5

1. Przeteterminowane opłaty (w myśl § 2 ust. 1 powyżej) określone w wezwaniach kierowanych do właścicieli lokali Wspólnoty obejmują kwotę główną zadłużenia oraz koszty wezwania, a także odsetki w ustawowej wysokości wyliczone na dzień sporządzenia wezwania.
2. Informacja o obowiązku uiszczenia powyższych opłat zawarte są w wezwaniach do zapłaty.

§6

1. Upoważnia się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zlecenia podmiotowi gospodarczemu prowadzącemu działalność gospodarczą w zakresie windykacji należności przeprowadzenie zgodnych z prawem czynności windykacyjnych. Koszt procedury windykacyjnej, w wysokości określonej w umowie o prowadzenie czynności windykacyjnych, pokrywa właściciel lokalu Wspólnoty, stosownie do informacji zawartej w wezwaniu do zapłaty.
2. Kwotę z tytułu zadłużenia, odsetek oraz kosztów procedury windykacyjnej dłużnik zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy podmiotu prowadzącego windykację, bądź na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej.

§7

1. W przypadku nieuregulowania przez właściciela lokalu Wspólnoty całej należności objętej II – ostatecznym wezwaniem do zapłaty, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej albo działający z upoważnienia Zarządu Wspólnoty administrator nieruchomości lub podmiot gospodarczy prowadzący działalność gospodarczą w zakresie windykacji należności – wszczyna procedurę sądowej windykacji należności w postępowaniu upominawczym lub nakazowym.
2. Na wniosek Zarządu Wspólnoty administrator poprzez wynajętą w tym celu firmę windykacyjną lub kancelarię prawniczą, kieruje do Sądu pozew w postępowaniu upominawczym lub nakazowym o wydanie nakazu zapłaty, a w przypadku uzyskania sądowego tytułu wykonawczego, upoważniony jest do prowadzenia na jego podstawie egzekucji należności przez Komornika Sądowego z całego majątku dłużnika, w tym również dokonania zabezpieczenia roszczeń Wspólnoty poprzez ustanowienie hipoteki na zadłużonym lokalu.

Regulamin i procedura windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Marcelińskiej 62

3. Wszelkie koszty związane z sądowym i egzekucyjnym dochodzeniem zaległej na rzecz Wspólnoty należności, obciążają właściciela lokalu, przeciwko któremu prowadzone jest to postępowanie.
4. Jeżeli właściciel lokalu Wspólnoty 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 może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Za „długotrwały” okres zalegania z wnoszeniem bieżących opłat określonych Ustawą o własności lokali przyjmuje się okres 6 miesięcy

§8

Dokonywane przez właściciela lokalu Wspólnoty zalegającego z opłatami wpłaty zalicza się w pierwszej kolejności na koszty wezwań, koszty windykacji, ewentualne koszty wpisu do rejestru lub wykazu dłużników, ustawowe odsetki z tytułu zaległości, następnie na przeterminowane opłaty, a w ostatniej kolejności na opłaty bieżące.

§9

W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach, Zarząd Wspólnoty może, na wniosek właściciela lokalu Wspólnoty, ustalić odrębny tryb egzekwowania przeterminowanych należności – a w szczególności rozłożyć ich spłatę na raty, na podstawie zawartego z dłużnikiem porozumienia. Warunkiem zawarcia porozumienia jest uznanie wierzytelności przez dłużnika, ustalenie terminów wpłat zaległości wraz z wszystkimi kosztami dotychczas prowadzonej windykacji i odsetek oraz zobowiązanie do regularnego wnoszenia przez właściciela bieżących opłat.

§10

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

