

**ZARZĄDZENIE
DYREKTORA ZARZĄDU BUDYNKÓW MIEJSKICH**

nr 8/2018
z dnia 16.03.2018r.

W sprawie: regulaminu windykacji należności Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez Gminę Miejską Żory – Zarząd Budynków Miejskich

Na podstawie §6 statutu Zarządu Budynków Miejskich, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Żory nr 484/XLVI/14 z 29.04.2014, oraz §4, pkt. 4, ppkt 3 Regulaminu Organizacyjnego ZBM, a także pełnomocnictwa udzielonego Dyrektorowi Zarządu Budynków Miejskich przez Prezydenta Miasta Żory 31.12.2013, nr OR.0052.213.2013, oraz na podstawie umów zawartych z zarządami Wspólnot Mieszkaniowych

ZARZĄDZAM

§1

Wprowadzić regulamin windykacji należności Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez Gminę Miejską Żory – Zarząd Budynków Miejskich, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikowi Działu Windykacji oraz Zarządcom Wspólnot Mieszkaniowych.


§3

Zarządzenie wchodzi w życie z mocą obowiązującą od 01.04.2018 r.

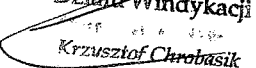
DYREKTOR

Joachim Gembałczyk

RADCA PRAWNY


Andrzej Koczar

Kierownik
Działu Windykacji


Krzysztof Chrobąsik

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady windykacji należności Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez Gminę Miejską Żory – Zarząd Budynków Miejskich.

§ 2

Znaczenie określeń przyjętych w niniejszym regulaminie:

- 1) **WŁAŚCICIEL** – właściciel lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej administrowanej przez Gminę Miejską Żory – Zarząd Budynków Miejskich
- 2) **ADMINISTRATOR** – Gmina Miejska Żory – Zarząd Budynków Miejskich, 44 – 240 Żory, Al. Wojska Polskiego 4 a

3) USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI

- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1892)

4) KODEKS CYWILNY

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 459)

5) KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

- ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 155)

§ 3

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.

§4

1. Bieżące opłaty w postaci zaliczek miesięcznych wnoszone są przez Właściciela bez dodatkowego wezwania w nieprzekraczalnym terminie ustalonym zgodnie z Ustawą o własności lokali.
2. Za zobowiązania wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Właściciele lokalu odpowiadają w sposób solidarny.
3. Wnoszenie opłat po ustalonym terminie wiąże się z naliczaniem przez Administratora odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Wszelkie wpłaty właścicieli z tytułu opłat bieżących dokonywane są wyłącznie na określone konta bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej. Za datę zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego.

§5

Wprowadza się następującą procedurę windykacji zaległych opłat:

1. Windykację należności prowadzą upoważnieni pracownicy Administratora.
2. Administrator jest upoważniony do prowadzenia mediacji z dłużnikami.
3. Po upływie ustalonego terminu na wniesienie opłat, Administrator może skierować do zalegającego z opłatami Właściciela wezwanie do zapłaty należności, wyznaczając mu dodatkowy termin zapłaty długu.
4. W przypadku nieuregulowania całej należności objętej wezwaniem do zapłaty, oraz nieprzystąpieniem Właściciela do mediacji, Administrator wszczyna procedurę sądowej windykacji należności

w postępowaniu upominawczym.

5. Po uzyskaniu sądowego tytułu wykonawczego Administrator jest upoważniony do prowadzenia na jego podstawie egzekucji należności przez Komornika Sądowego z całego majątku dłużnika.
6. Mając na celu zabezpieczenie roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej, Administrator może dokonywać wpisów zaległości na hipotecę zadłużonego lokalu.

§6

1. Wszelkie koszty korespondencji oraz koszty postępowań związane z sądowym i egzekucyjnym dochodzeniem zaległych należności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążają Właściciela przeciwko któremu prowadzone jest to postępowanie.
2. Koszty, o którym mowa w §6 pkt 1 Właściciel reguluje poprzez ich wpłatę na konto 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.

§7

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 z nieruchomości.
2. Za "długotrwały" okres zalegania z wnoszeniem bieżących opłat określonych Ustawą o własności lokali przyjmuje się okres sześciu miesięcy.

§8

1. Wpłaty na konto Wspólnoty Mieszkaniowej dokonywane przez Właściciela, zalicza się w kolejności ustalonej w Art. 451 Kodeksu Cywilnego.
2. Wpłaty na konto Wspólnoty Mieszkaniowej dokonane w wyniku egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego, zalicza się w kolejności ustalonej w Art. 1026 §2 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

§9

W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach można ustalić odrębny tryb egzekwowania przeterminowanych należności, a w szczególności rozłożyć ich spłatę na raty, na podstawie zawartego z dłużnikiem Porozumienia lub Ugody. Warunkiem zawarcia Porozumienia jest uznanie wierzytelności przez dłużnika, jednorazowa wpłata całości odsetek i kosztów wezwań oraz regularne wnoszenie przez niego bieżących opłat.

§10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, a dotyczących procedury windykacji należności decyzję podejmuje Administrator.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01.04.2018 r.

DYREKTOR
Joachim Rembalsczyk

RADCA PRAWNY
Andrzej Koczar

Kierownik
Działu Windykacji
Krzysztof Chrobasik