

Uchwała Nr 7/2013 z dnia 9 maja 2013 r.

Wspólnoty Mieszkaniowej „Lewandów Duży” z siedzibą przy ulicy Głębockiej 54J
w Warszawie

**w sprawie: wprowadzenia „Regulaminu windykacji należności Wspólnoty Mieszkaniowej
Lewandów Duży w Warszawie”.**

Na podstawie Ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku, Nr 80 poz. 903 – z późniejszymi zmianami), właściciele lokali postanawiają:

§ 1

Wprowadzić „Regulamin windykacji należności Wspólnoty Mieszkaniowej Lewandów Duży w Warszawie”.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2013 r.
2. Projekt „Regulaminu windykacji należności Wspólnoty Mieszkaniowej Lewandów Duży w Warszawie” stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Listy z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Za uchwałą głosowało:61,12..... % udziału właścicieli.
Przeciw uchwale głosowało:04,03..... % udziału właścicieli.
Wstrzymało się od głosu:06,73..... % udziału Właścicieli.

Uchwała została podjęta / nie podjęta

Głosy podliczono dnia16.09.2013..... r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Wieszyński Ekihiak,
Procyko An-107
Ewa Banowska

Regulamin windykacji należności Wspólnoty Mieszkaniowej Lewandów Duży w Warszawie

- A. Windykacja miesięcznych opłat zaliczkowych od właścicieli lokali.
1. W terminie do 10 dnia następującego po miesiącu rozliczeniowym należy zakończyć czynności związane z księgowaniem wpłat zaliczek do Wspólnoty Mieszkaniowej i sporządzić wydruk należności od właścicieli lokali w celu kontroli terminowości regulowania zobowiązań z tego tytułu.
 2. Windykacji pisemnej podlegać będą wszystkie należności których wysokość przekracza wartość miesięcznej zaliczki, lub w każdej wysokości jeśli termin zaległej należności przekracza 6 miesięcy.
 3. Po przeprowadzeniu analizy zaległości finansowych przez obsługę księgową i odpowiedzialnego pracownika administracji, nie później niż w ciągu 7 dni administracja osiedla uruchamia pisemny proces windykacji zaległości od mieszkańców, który przebiega etapowo.
 4. Na każdym etapie procesu upominawczego windykacyjnego naliczane są odsetki od nieterminowych wpłat zgodnie z zapisami Uchwały Nr 3 i Uchwały Nr 4 z dnia 26.04.2010 r.

Etap I

Wystawienie upomnienia zawierającego informację o powstałych zaległościach i prośbę o uregulowanie całości zadłużenia w terminie 10 dni roboczych od daty jego wystawienia. Upomnienie zostaje przekazane bezpośrednio do skrzynek pocztowych dłużników lub za pośrednictwem poczty na adres podany przez właściciela do korespondencji.

Etap II

1. W przypadku nie uregulowania zaległości w terminie wyznaczonym w Upomnieniu wystawione zostanie pierwsze wezwanie do zapłaty.
2. Wezwanie zawiera prośbę o uregulowanie całości zadłużenia (wraz z odsetkami) w terminie 10 dni od daty wystawienia wezwania.
3. Wezwanie należy dostarczyć do zadłużonych właścicieli lokali listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Dowód nadania potwierdza skuteczność doręczenia listu.

Etap III

1. W przypadku nie uregulowania zaległości w terminie wyznaczonym w pierwszym wezwaniu do zapłaty zostanie wystawione wezwanie przedsądowe z wyznaczonym terminem do zapłaty w ciągu 7 dni od daty potwierdzenia jego odbioru.
2. Wezwanie przedsądowe zawiera informacje o następujących konsekwencjach nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie.
 - Skierowanie sprawy o zapłatę do sądu, co narazi dłużnika na dodatkowe koszty,
 - Po uzyskaniu nakazu zapłaty sprawa kierowana jest do komornika wraz z możliwością zgłoszenia dłużnika do Krajowego Rejestru Długów.

Etap IV

Dochodzenie należności w sądzie przez złożenie pozwu o zapłatę, składanego w trybie upominawczym przeciwko właścicielowi lokalu zalegającego z płatnością wobec wspólnoty.

Etap V

1. Po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty, w przypadku braku wpłat w wyznaczonym przez sąd terminie, Zarząd oddaje dług do komornika oraz ma prawo zgłoszenia dłużnika do Krajowego Rejestru Długów.
2. W przypadku nieskuteczności powyższych działań windykacyjnych następuje podjęcie czynności zgodnie z zapisami art. 16 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. lub podjęcie uchwały przez wspólnotę w sprawie sprzedaży długu.

B. Windykacja należności od podmiotów innych niż właściciele lokali.

1. W terminie do 10 dnia następującego po miesiącu rozliczeniowym należy zakończyć czynności związane z księgowaniem zapłat od wszystkich podmiotów, którym wystawiono finansowy dokument obciążeniowy w szczególności rachunek, notę itp.
2. Windykacji pisemnej podlegają wszystkie należności niezależnie od kwoty, w przypadku przeterminowania dłużej niż 2 tygodnie.
3. Po przeprowadzeniu analizy zaległości finansowych, nie później niż w ciągu 7 dni Administracja osiedla uruchamia pisemny proces windykacji zaległości, który przebiega etapowo.

Etap I

1. W przypadku nie uregulowania zaległości w terminie przekraczającym 2 tygodnie należy wystawić pierwsze wezwanie do zapłaty. Wezwanie to obejmuje również odsetki za nieterminową zapłatę.
2. Pierwsze wezwanie do zapłaty należy wysłać listem poleconym, dowód nadania potwierdza skuteczność doręczenia listu.
3. Wezwanie zawiera prośbę o uregulowanie całości zadłużenia w terminie 10 dni od wystawienia wezwania.

Etap II

1. W przypadku nie uregulowania zaległości w terminie wyznaczonym w pierwszym wezwaniu do zapłaty zostanie wystawione wezwanie przedsądowe z wyznaczonym terminem do zapłaty w ciągu 7 dni od daty potwierdzenia jego odbioru. Wezwanie przedsądowe należy wysłać listem poleconym.
2. Wezwanie przedsądowe zawiera informacje o następujących konsekwencjach nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie:
 - Skierowanie sprawy o zapłatę do sądu, co narazi dłużnika na dodatkowe koszty,
 - Po uzyskaniu nakazu zapłaty sprawa kierowana jest do windykacji wraz z możliwością zgłoszenia do Krajowego Rejestru Długów.

Etap III

Dochodzenie należności w sądzie przez złożenie pozwu o zapłatę, składanego w trybie upominawczym przeciwko dłużnikowi.

Etap IV

1. Po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty, w przypadku braku wpłaty w wyznaczonym przez sąd terminie, Zarząd oddaje dług do komornika w ciągu 14 dni od daty wyznaczonego przez Sąd terminu zapłaty oraz ma prawo wpisu dłużnika do Krajowego Rejestru Długów.
2. W przypadku nieskuteczności powyższych działań windykacyjnych następuje podjęcie przez wspólnotę uchwały o sprzedaży długu.

