

REGULAMIN PROCEDURY WINDYKACYJNEJ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „OSTOJA WILANÓW”

(przyjęty uchwałą 6/2011 z dnia 28.03.2011 r. oraz zmieniony uchwałą 9/2014 z dnia 11.04.2014r. i uchwałą 9/2021 z dnia 25.11.2022r - tekst jednolity)

§1

Właściciele nieruchomości wspólnej we Wspólnocie Mieszkaniowej „Ostoja Wilanów” zobowiązują Zarząd i Zarządcę nieruchomości do przestrzegania wskazanych poniżej procedur windykacji należności wobec członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

§2

Procedury należy stosować w stosunku do właścicieli zalegających z wpłatami zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczek na media i wpłat na fundusz remontowy.

§3

Właściciele zobowiązują Zarząd i Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej do:

1. Wysłania pierwszego wezwania do zapłaty z wskazanym terminem płatności do właściciela, którego zaległość przekracza dwukrotnie wymiar miesięcznej opłaty za lokal, miejsce postojowe i komórkę lokatorską.
2. W przypadku nieuregulowania płatności w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, o którym mowa w ust. 1, skierowanie sprawy do kancelarii prawnej celem dalszej windykacji, w tym wysłania przedsądowego wezwania do zapłaty zawierającego informacje o możliwości wpisania właściciela do Krajowego Rejestru Długów w przypadku niespłacenia zaległości.
3. W przypadku nieuregulowania płatności po wyczerpaniu procedury określonej w ust. 1 i 2 kancelaria prawna wszczyna procedurę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego.

§4

Wszelkie koszty windykacji przedsądowej oraz sądowego dochodzenia należności będą pokrywane bezpośrednio przez dłużnika, przeciwko któremu prowadzona jest windykacja. Koszty uwzględniać będą m.in. koszty wysyłki (w tym zwroty) wezwań do zapłaty, pism procesowych, a także koszty postępowań sądowych oraz egzekucyjnych związanych z dochodzeniem należności.

§5

Czynności związane z wysłaniem wezwań do zapłaty i przekazaniem akt właściciela do kancelarii adwokackiej, o których mowa w §3 należy wykonać do końca miesiąca, w którym kryteria wskazane dla poszczególnych kroków procedury windykacyjnej zawarte w §3 zostały wypełnione.

§6

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej na pisemny wniosek dłużnika może rozłożyć spłatę zadłużenia na maksymalnie 12 miesięcznych rat. Podstawą rozłożenia zadłużenia na raty jest podpisanie przez dłużnika pisemnej ugody, zawierającej uznanie długu oraz zobowiązanie do spłaty zadłużenia w ratach oraz regulowania bieżących płatności.

§7

Wezwania, o których mowa w §3, należy wysłać do dłużnika listem poleconym na adres korespondencyjny.

§8

Kolejność księgowania wpłat, o ile dłużnik nie wskaże tytułu dokonanej wpłaty, jest następująca:

1. Odsetki od dotychczasowej zaległości.
2. Koszty postępowań sądowych.
3. Zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczki na media i wpłaty na fundusz remontowy.