



Windykacja (egzekucja nieuregulowanych w terminie należności) to duży problem wszystkich zarządców zasobów mieszkaniowych, szczególnie w zasobach, w których mieszkania były przydzielane, a znaczny kosztów budowy pokrywał Skarb Państwa.

Pierwszy problem – mentalność.

Mniejszy problem z windykacją mają zarządcy nowo powstających zasobów mieszkaniowych, w których finansowanie mieszkania odbywa się w pełni z kieszeni właściciela lokalu. W tych przypadkach występuje większe poczucie współwłasności nieruchomości i konieczności jej utrzymania przez współwłaścicieli.

Natomiast w poprzednim (socjalistycznym) systemie realizacji budownictwa mieszkaniowego poczucie współwłasności dotyczyło jedynie lokalu mieszkalnego, a to co znajdowało się „za progiem lokalu” było wspólne – czyli niczyje. W poprzednich latach takie przekonanie miało duży wpływ na ochronę i poszanowanie wspólnego mienia. Tym bardziej, że koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej pokrywane były z opłat uśrednionych w skali całego zasobu. W przypadku naszej Spółdzielni praktycznie wszystkie lokale mieszkalne wykonywane w procesie inwestycyjnym finansowane były z udziałem środków budżetowych Państwa i umorzone w 1/3 lub 1/2 kosztów realizacji lokalu mieszkalnego.

W ostatnich latach ewidentnie daje się zauważyć, że w naszej Spółdzielni sukcesywnie rośnie świadomość odpowiedzialności i dbania o wspólne mienie.

Jest to bardzo pozytywne, tym bardziej, że obecnie każda nieruchomość jest na własnym rozrachunku. Mamy nadzieję na sukcesywną poprawę w tej kwestii.

Drugi problem – opłaty za mieszkanie są na końcu listy wydatków.

Problem polega na tym, że często mieszkańców konieczność regulowania opłat za użytkowanie lokalu lokuje na końcu priorytetu własności. Przed tym obowiązkiem stawiane są wszystkie inne wydatki z użytkami własnymi. Ten problem nie dotyczy osób starszej daty, które miały wpojęte od dziecka, że wszelkie opłaty (prąd, gaz, woda i opłaty za mieszkanie) są przed innymi wydatkami.

Z naszych obserwacji i częściowych analiz profilowych wynika, że osoby, które nie posiadają rezerw finansowych i nie uregulują jednomiesięcznej lub dwumiesięcznej opłaty za lokal nie mogą już w miarę szybko „wyjść z długów”, co często powoduje wzrost zadłużenia i konsekwencje windykacyjne.

Trzeba mieć świadomość, że na podstawie statutu Spółdzielni nalicza odsetki od nieterminowych wpłat, których nie ma możliwości zmniejszyć lub anulować, a jakiegokolwiek wpłaty do Spółdzielni przeznaczone są w pierwszej kolejności na spłatę odsetek.

Jest to jedna z wielu metod dyscyplinujących niesumiennej mieszkańców, która stosowana jest w sposób kategoryczny i nieuchronny.

Trzeci problem – zągodzenie przepisów prawnych.

W ostatnich latach wprowadzane zmiany ustawowe systematycznie i skutecznie odbierają możliwość skutecznej windykacji zaległości, prowadzonej w interesie mieszkańców, którzy sumiennie wywiązują się z obowiązku terminowego wnoszenia opłat. Opłaty te przeznaczone są wyłączenie na utrzymanie w należytym stanie techniczno – eksploatacyjnym budynków, terenów i infrastruktury oraz pośredniczeniu w dostawie mediów i innych usług zewnętrznych.

Ustawodawca wprowadzając usznię ustawę o ochronie danych osobowych zapomniął, że „kiedy kij ma dwa koce” i nie przewidział negatywnych skutków tej ustawy w zakresie windykacji naległości.

Zmiany przepisów w zakresie skutecznego utrzymania porządku publicznego odebrały Policji i Straży Miejskiej wiele wcześniejszych uprawnień, powodując większą bezkarność w zakresie przestępstw i wykroczeń oraz powodując paraliż procedur prawnych prowadzonych w zakresie udowodnienia takich przestępstw. To również przekłada się na bezkarność „patologii” i zaległości w opłatach.

Ponadto zmiany przepisów w zakresie stosowania (najcięższego narzędzia windykacyjnego), tj. skutecznego wykonywania przez komorników prawomocnych wyroków sądowych została obwarowana tyłoma ograniczeniami, które praktycznie sparaliżowała to możliwość egzekucji.

W przypadkach wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego zachodzi konieczność dostarczenia przez właściciela nieruchomości lokalu zastępczego lub tymczasowego. Sprowadza się do tego, że właściciele lub zarządcy nieruchomości wynajmują na krótki okres czasu pokoje w hostelach lub tanich hotelach, do których komornicy wykonują eksmisję z całym dobytkiem. Po zbyciu lokalu w drodze przetargu cały dług i wszystkie inne koszty (w tym hotelu) są pokrywane z przyszłymi osobom eksmitowanym wartością rynkowej lokalu uzyskanej w przetargu.

W przypadkach wyroków sądowych orzekających dla poszczególnych osób uprawnienie do lokalu socjalnego zachodzi konieczność dostarczenia takiego lokalu przez Gminę Miasta Krakowa, która nie posiada wystarczającej liczby takich lokali. W ostatnich latach w Krakowie nastąpił paraliż w dostarczaniu takich lokali przez Gminę Miasta Krakowa. Wobec tego Gmina Miasta Krakowa płaci właścicielom lub zarządcą nieruchomości odszkodowania za nie dostarczenie lokali socjalnych, które to kwoty przeznaczone są na bieżące opłaty za lokale – nie obciążają innych współwłaścicieli lokali w danej nieruchomości. Przedmiotowe odszkodowania Gmina Miasta Krakowa odzyskuje po dostarczeniu lokalu socjalnego i przeprowadzeniu procedury przetargowej sprzedaży lokalu.

Wszystkie te ograniczenia ustawowe w dużym stopniu utrudniają sęubom Spółdzielni skuteczność możliwości egzekucji zaległości i spowalniają ten w dużej mierze zbiurokratyzowany proces.

Zasady windykacji

Obecnie windykacja naległości w Spółdzielni oparta jest na poniższych działaniach stosowanych w zależności od wysokości długu i jego czasu występowania.

- Wysyłane są do wszystkich lokali kwartalne żągodne informacje o stanie salda.
- Wysyłane są do wszystkich lokali potwierdzenia sald na dzień 31 grudnia ubiegłego roku.
-

Wykonywane s? kwartalne wieloprofilowe analizy windykacyjne wszystkich lokali i na tej podstawie podejmowane s? adekwatne dzia?ania.

- Wywieszone s? w gablotach Informacje o mo?liwo?ci uzyskania pomocy z MOPS-u i UMK.
- Tre?? wezwa? do zap?aty uzale?niona jest od wielko?ci d?ugu. Bardziej i mniej rygorystyczne.
- Zgodnie z § 156 statutu Spó?dzielnia wstrzymuje obs?ug? administracyjn? i techniczn? w przypadku zaleg?o?ci przekraczaj?cych dwa wymiary miesi?cznych op?at.
- D?u?nikom, którzy u?ytkuj? dodatkowe pomieszczenia na podstawie umów najmu, umowy te s? rozwizywane, a odzyskane pomieszczenia wynajmuje si? innym mieszka?com.
- Zamieszczane s? informacje w gablotach o zalegaj?cych powy?ej stu z?otych na pi?trach.
- Prowadzona jest na bie??co i w sposób ci?g?y odr?bna dokumentacja dla d?u?ników (wyroki, egzekucja, pisma, wezwania, itp.).
- Prowadzony jest od 2006r. elektroniczny rejestr spraw nakazów S?dowych i egzekucji S?dowych. Wysy?ane s? rygorystycznie zredagowane wezwania PRZEDEGZEKUCYJNE i EGZEKUCYJNE.
- Oddajemy prawomocne wyroki s?dowe o nakaz zap?aty - do realizacji przez Komornika. W tych sprawach egzekucja jest prowadzona w stosunku do wszystkich osób pe?noletnich
- Wspó?pracujemy z Biurem Informacji Gospodarczych - Krajowym Rejestrem D?ugów. D?u?nicy ju? powy?ej trzech krotno?ci op?at umieszczani s? w tym ogólnopolskim rejestrze.
- Rada Nadzorcza wzywa co miesi?c d?u?ników na posiedzenia w celu ich zdyscyplinowania
- W latach 2005 – 2010 skierowano do S?du 202 sprawy o nakaz zap?aty na ??czn? kwot?: 1.116.441 z?, z czego:
- wyegzekwowano d?ugi od 88 d?u?ników na ??czn? sum? : 442.999 z?,
- wobec kolejnych 60-ciu d?u?ników wyst?piono do komornika o wszcz?cie egzekucji – licytacji lokalu na ??czn? kwot? 679.609 z?.
- Wspó?pracujemy z zewn?trzn? Firm? windykacyjn?, której zlecamy same trudne sprawy.
- Na koniec roku 2010 liczba wszystkich wyroków eksmisyjnych wynosi?a 76 z tego zrealizowanych do ko?ca 2010r by?o 58, w tym: - bez dostarczenia lokalu 40, a do lokalu socjalnego 18.
- Z 76 wyroków obecnie 18 oczekuje na lokal socjalny, który ma obowi?zek dostarczy? Gmina Miasta Krakowa. Do czasu dostarczenia takich lokali Spó?dzielnia otrzymuje odszkodowanie.
- Wykonywane s? ponadto egzekucje z nieruchomo?ci, polegaj?ce na licytacji S?dowej lokalu z zamieszka?ymi lokatorami. Na koniec 2010r. wykonano ju? 6 licytacji.

S?D i KOMORNIK – lawinowe generowanie d?ugów.

Lawinowe generowanie wysoko?ci d?ugów ma miejsce w przypadku spraw s?dowych o nakaz zap?aty oraz w przypadku braku reakcji na zawiadomienia o wszcz?ciu post?powania egzekucyjnego, którego konsekwencj? jest przekazanie sprawy do komornika. W post?powaniach s?dowych do wysoko?ci d?ugu z odsetkami doliczane s? koszty post?powania s?dowego oraz koszty zatrudnienia obs?ugi prawnej.

Po uzyskaniu prawomocnego wyroku s?dowego i oddaniu sprawy do komornika d?u?nik ma dodatkowo do zap?aty, nie tylko ju? zas?dzone koszty post?powania s?dowego i koszty zast?pstwa procesowego, ale tak?e koszty na poszukiwanie maj?tku d?u?nika. Dodatkowo komornik nalicza i egzekwuje od takiego d?u?nika koszty prowadzenia egzekucji, co z kolei nara?a d?u?nika na zwi?kszenie kwot zad?u?enia nawet o kilka tysi?cy z?otych.

Wobec powyższego należy wystrzegać się w/w postępowania nie dopuszczając do ich wszczęcia, ponieważ wysokość zadłużenia może lawinowo wzrosnąć w krótkim czasie, pograżając wszystkich mieszkańców lokalu.

Przed uruchomieniem w/w postępowania zawsze istnieje możliwość uzgodnienia ze Spółdzielnią ratulnej spłaty zadłużenia, przy czym wysokość rat powinna zapewniać spłatę długu w realnym okresie czasu.

W celu monitorowania bieżących rozrachunków ze Spółdzielnią uruchomiliśmy na naszej stronie internetowej www.bienczyce.pl dostęp do indywidualnych rozliczeń lokali : MOJE ROZLICZENIA.

Taki dostęp zapewnia bieżący – stały – możliwość śledzenia indywidualnych rozrachunków klientów.

Dostęp do tego portalu jest możliwy po godzinie 24:00 licząc od dnia osobistego odbioru wygenerowanego przez pracowników działu księgowości Spółdzielni loginu i hasła startowego.

Generowanie loginu i hasła startowego odbywa się

Przypominamy, że w przypadku otrzymania ze Spółdzielni:

- Upomnienia, wezwania do zapłaty lub wezwania przedegzekucyjnego przyszanego przez Spółdzielnię, do całości długu doliczane są odsetki w wysokości ustawowej – nieuchronnie wymagalne i pobierane w pierwszej kolejności w przypadku jakichkolwiek wpłat.

Przypominamy, że w przypadku sądowego nakazu zapłaty:

- Po wysłaniu przez Spółdzielnię pozwu do sądu i orzeczenia przez sąd prawomocnego wyroku o nakaz zapłaty, do całości długu wraz z odsetkami doliczane są koszty postępowania sądowego oraz koszty zastępstwa procesowego. Może to zwiększyć zadłużenie o kilka set złotych.
- W przypadku nie regulowania sądowego nakazu zapłaty doliczane są odsetki od całości w/w długu objętego wyrokiem, co może również zwiększyć zadłużenie o kilka tysięcy złotych.
- W przypadku dalszego zalegania z opłatami Spółdzielnia kieruje kolejne pozwyc o nakaz zapłaty, w taki sposób aby wszystkie należności były objęte wyrokami sądowymi z w/w konsekwencjami. Może to również zwiększyć zadłużenie o kolejne kilka tysięcy złotych. W takim przypadku należy nie ulegać przeterminowaniu !!!

Przypominamy, że w przypadku komorniczej egzekucji sądowej

- W przypadku bezskuteczności egzekucji długów i wykorzystania wszystkich w/w działań Spółdzielnia wysyła do komornika wnioski o dokonanie egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub o dokonanie egzekucji z własności odrębnej lokalu.

Wówczas wszystkie długie wynikające z sądowych nakazów zapłaty posiadanych przez Spółdzielnię oraz roszczenia innych wierzycieli są przez komornika kumulowane. W tym przypadku komornik do całości roszczeń wszystkich wierzycieli dolicza swoje koszty komornicze oraz koszty przeznaczone na poszukiwanie majątku wszystkich dłużników. Komornik ma możliwość czy wszystkie sprawy sądowe i wymaga spłaty przez wszystkie osoby objęte wyrokami – w tym wszystkich pełnoletnich.

- Komornik na wniosek wszystkich wierzycieli występuje do sądu o przeprowadzenie sprzedaży lokalu w

procedurze sędowej licytacji komorniczej. W tym przypadku komornik do całości roszczeń wszystkich wierzycieli, swoich kosztów komorniczych i kosztów przeznaczonych na poszukiwanie majątku wszystkich dłużników dolicza koszty egzekucji sędowej oraz wszystkie inne koszty wynikające z procedury przetargowej, w tym koszt oszacowania wartości rynkowej lokalu przez uprawnionego rzeczoznawcę.

- Po przeprowadzeniu sędowej licytacji komorniczej lokal ulega sprzedaniu po obniżonej cenie i zmienia właściciela. Wszyscy wierzyciele, w tym Spółdzielnia zostają zaspokojeni z kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu. W przypadku niewystarczającej kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu sąd sporządza plan podziału uzyskanej kwoty nabycia pomiędzy wierzycieli.

Przesłanie tego artykułu wynika z naszej wiedzy mieszkańców o radykalnych i niemożliwych do zatrzymania procedurach egzekucji, którzy w obliczu zaistniałych zdarzeń zaskoczeni są utratą lokalu lub niewspółmiernym do wielkości zasadniczego długu lawinowym wzrostem całości zadłużenia.