

**REGULAMIN WINDYKACJI
WIERZYTELNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„JEDNOŚĆ”
W OSTRÓDZIE**

§ 1

Rozdział I . Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze.
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.
- Ustawa z dnia 09.04.2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.
- Ustawa z dnia 10.05.2018r. o ochronie danych osobowych.
- Ustawa z dnia 24.04.1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie.

§ 2

Rozdział II. Zasady ogólne.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich osób korzystających z lokali pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”, a posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni, powstałe z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia należnych opłat.

§ 3

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
 - 1) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
 - 2) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej,
 - 3) opłat należnych od członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach spółdzielni,
 - 5) opłat należnych od najemców (dzierżawców) lokali użytkowych i korzystających z zasobów Spółdzielni w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą,
 - 6) opłat należnych od właścicieli lokali użytkowych – członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami – związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych – zgodnie ze Statutem i przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pozostałych opłat od użytkowników mienia Spółdzielni,
 - 8) spłaty rat i odsetek od kredytu,

- 9) pozostałych należności wynikających z prowadzonej statutowej działalności Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w § 3 ust. 1 punkt 1, 2, 3, 7, 8 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Opłaty za używanie lokali, o których stanowi art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni wnosi się co miesiąc z góry do dnia każdego miesiąca określonego w Statucie, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni, bądź ich wpłatę w kasie.
5. Najemcy/dzierżawcy lokali wnoszą opłaty w terminie określonym w umowie najmu/dzierżawy.

Rozdział III. Procedury windykacyjne

§ 4

1. Wobec użytkowników lokali zalegających z zapłatą należności w terminie określonym w § 3 ust. 4 i ust. 5 niniejszego regulaminu, prowadzone są działania windykacyjne.
2. Dochodzenie należności Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni, a wszystkie czynności z tym związane przeprowadza Dział Organizacyjno-Prawny.

§ 5

1. W procesie odzyskiwania wierzytelności Spółdzielnia podejmuje działania w trzech etapach:
 1. windykacji przedsądowej
 2. windykacji sądowej
 3. windykacji komorniczej.

§ 6

1. Podejmowane czynności w procesie **windykacji przedsądowej** w szczególności polegają na:
 - a) wysłaniu do dłużnika pierwszej informacji o stanie zadłużenia wraz z wezwaniem do zapłaty w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania,
 - b) działaniach zmierzających do polubownego załatwienia sprawy poprzez zawarcie ugody na dobrowolną spłatę zadłużenia,
 - c) informowaniu dłużnika o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego.
2. Koszty upomnienia o stanie zadłużenia obciążają dłużnika i wynoszą 50% kwoty określonej w rozporządzeniu wydanym przez ministra właściwego do spraw finansów

publicznych, na podstawie art. 15§4 ustawy z dnia 17.06.1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (j.t. Dz. U. z 2020r. poz. 1427 ze zmianami).

§ 7

1. Podejmowane czynności w procesie **windykacji sądowej** obejmują w szczególności :

- a) wysłanie do dłużnika ostatecznego wezwania do zapłaty wraz z informacją, iż zwłoka w spłacie zadłużenia spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego,
- b) przygotowanie pozwu przeciwko wszystkim osobom zobowiązanym w świetle obowiązujących przepisów prawa do regulowania należności związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, i jego skierowanie do sądu,
- c) po uprawomocnieniu się orzeczenia uzyskanie klauzuli wykonalności celem skierowania sprawy do egzekucji,
- d) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wystąpienie do sądu z żądaniem wydania orzeczenia o wygaśnięciu tego prawa w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przymusowa sprzedaż),
- e) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wystąpienie do sądu z żądaniem przymusowej sprzedaży w trybie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- f) ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika,
- g) wniosek Spółdzielni o wyjawienie majątku dłużnika.

Spółdzielnia kieruje do sądu pozew o zapłatę kiedy zadłużenie z tytułu nieuregulowanych należności dotyczy okresu 3 miesięcy i powyżej.

§ 8

Podejmowane czynności w procesie **windykacji komorniczej** dotyczą:

- a) złożenia przez Spółdzielnię we właściwej kancelarii komorniczej wniosku egzekucyjnego wraz ze wskazaniem sposobu egzekucji,
- b) monitorowania pracy komornika,
- c) współpracy z komornikiem przy egzekwowaniu wyroków eksmisyjnych.

§ 9

Koszty postępowania sądowego i egzekucji ponoszą dłużnicy.

§ 10

Spółdzielnia może przekazać do biura informacji gospodarczej dane dotyczące zobowiązania dłużnika na zasadach określonych w ustawie z dnia 09 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (j. t. Dz. U. 2019 poz. 61).

§ 11

Na zadłużenie określonego dłużnika składa się:

- a) należność główna równa kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
- b) odsetki ustawowe za opóźnienie naliczane od każdego zadłużenia podstawowego,
- c) koszty odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

§ 12

Każda wpłata dłużnika na poczet należnych opłat, jeżeli dłużnik nie określił tytułu płatności czy okresu którego wpłata dotyczy jest zaliczana na pokrycie:

- a) najdalej wymagalnej należności głównej,
- b) należności ubocznych takich jak odsetki, koszty postępowania windykacyjnego, sądowego, egzekucji.

§ 13

Od niewpłaconych w terminie wskazanym w § 3 ust. 4 niniejszego regulaminu opłat, Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym za opóźnienie, określonym przepisami Kodeksu cywilnego art. 481 w związku z art. 359 k.c.

§ 14

Spółdzielnia nalicza odsetki za okres od następnego dnia kiedy upłynął termin wymagalności roszczenia do dnia ich zapłaty.

§ 15

1.W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika Zarząd Spółdzielni może pozytywnie rozpatrzyć wniosek i wyrazić zgodę na:

- a) odroczenie terminu płatności lub zapłaty zaległości oraz rozłożenie płatności na raty,
- b) zawarcie ugody na określonych warunkach co do wielkości i wysokości spłacanych rat,
- c) w szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek w całości lub części.

2.Składający wniosek o zastosowanie ulgi może zostać zobowiązany do złożenia dokumentów uzasadniających jej zastosowanie.

§ 16

1.Niniejszy tekst Regulaminu został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie dnia 26.06.2019r. prot. nr 6/19 Uchwała Nr 41/19. Jednocześnie traci moc Regulamin windykacji z dnia 24.02.2014r. - Uchwała Nr 7/2014 wraz z aneksami.

2.Zmiana Regulaminu wprowadzona Aneksem Nr 1/2020 stanowiącym zał. do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 9/2020 z dnia 25.02.2020r.

3.Zmiana Regulaminu wprowadzona Aneksem Nr 1/2021 stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 74/2021 z dnia 28.10.2021r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZACY
RADY NADZORCZEJ