

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

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

Podstawy prawne:

- Ustawa prawo spółdzielcze z 16.09.1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 24.10.2013 r. poz. 1443 ),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. ( tekst jednolity Dz. U. z 17.10.2013 r. poz. 1222 ),
- Ustawa o własności lokali z 24.06.1994r. (tekst jedn. Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 93 wraz ze zmianami),
- Statut spółdzielni,
- Ustawa o udostępnianiu informacji gospodarczych z dnia 9 kwietnia 2010r. (Dz. U. z 2010r. nr 81, poz. 530),
- Ustawa o ochronie danych osobowych z 29.08.1997r. (Dz. U. nr 133 poz. 833),
- Ustawa z dnia 24.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. nr 43, poz. 296 ze zmianami).

### § 2

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **wierzytelności** – rozumie się wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości należności nie opłaconych w terminie płatności, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości i koszty procesowe sądowe oraz egzekucyjne,
- 2) **dłużniku** – rozumie się przez to osobę/podmiot, który posiada wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 3) **opłatach za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego** – rozumie się wysokość opłaty czynszowej oraz opłat za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 4) **odroczeniu terminu płatności** – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności, na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty,
- 5) **odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności, na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,
- 6) **ważnym interesie zobowiązanego** – rozumie się nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiają uregulowanie wierzytelności, muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego, trudności te muszą pojawić się nagle i niespodziewanie, przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej – nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe,
- 7) **dokumentach niezbędnych do udzielenia ulgi** – rozumie się dokumenty finansowe (np. informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznaniu rocznym PIT, sprawozdaniu o wynikach finansowych prowadzonej działalności gospodarczej), dokumenty dotyczące sytuacji życiowej (np. zaświadczenie

o stanie zdrowia, brak pracy – zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy),

- 8) **windykacji** – rozumie się dochodzenie wierzytelności za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych,
- 9) **windykacji pozasądowej** – rozumie się pozyskiwanie długów w maksymalnie krótkim okresie czasu przy minimalnych nakładach na proces windykacji; charakteryzuje się kompleksowością prowadzonych działań i użytych narzędzi windykacyjnych w każdym stadium przeterminowania i o różnym statusie: przed wejściem na drogę sądową, po uzyskaniu tytułu wykonawczego, a także po bezskutecznej egzekucji komorniczej,
- 10) **windykacji sądowej** – rozumie się przypadki, w których brak chęci współpracy ze strony dłużnika, prowadzi do uzyskania sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony o klauzulę wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej,
- 11) **kosztach procesowych sądowych** – rozumie się przez to opłaty i wydatki:
  - opłatom podlegają składane w sądzie pisma procesowe, takie jak pozew, apelacja, zażalenie, sprzeciw od wyroku zaocznego, zarzuty od nakazu zapłaty, wnioski, skargi, uzyskanie klauzuli wykonalności
  - do wydatków zaś zalicza się m.in. koszty podróży i noclegu oraz utraconych zarobków świadków, wynagrodzenia biegłych, tłumaczy, koszty przeprowadzenia innych dowodów, koszty ogłoszeń i inne.

### § 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 zajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pozostałych opłat od użytkowników mienia Spółdzielni,
  - 8) spłaty rat i odsetek od kredytu.
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. Do osób odpowiedzialnych za zapłatę solidarnie – Spółdzielnia wysyła wezwania do zapłaty indywidualnie (do wszystkich).

#### **§ 4**

Regulamin określa sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania wierzytelności Spółdzielni od dłużników.

## **II. Procedury windykacyjne**

#### **§ 5**

Procedury związane z egzekwowaniem należności należą do kompetencji Zarządu Spółdzielni i prowadzone są w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych, dzierżawy terenu, reklamy i innych należności przez Dział organizacyjno-prawny.

#### **§ 6**

1. W celu uniknięcia zakwalifikowania się do miana dłużnika, należy wносить opłaty za używanie lokalu, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty nie uznaje się daty dokonania wpłaty na rachunek lub dokonania przelewu, lecz datę wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych realizowana jest w następującym trybie:
  - 1) Wezwania do zapłaty wysyłane są co miesiąc do wszystkich dłużników posiadających zaległości w wysokości minimum jednego wymiaru opłaty czynszowej; przy czym ze względu na różne okresy rozliczeń mediów, do określenia wielkości wymiaru brana jest pod uwagę także wielkość naliczonych zaliczek, a nie aktualnych opłat.
  - 2) Przez określenie „wszyscy dłużnicy” należy rozumieć: członków spółdzielni, właścicieli lokali, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, jak również najemcę lub dzierżawcę.

## § 7

W przypadku długotrwałego zalegania z opłatami przez okres od 4 do 6 miesięcy i dłużej Zarząd może złożyć wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członków Spółdzielni i następnie złożyć pozew do sądu o eksmisję.

## § 8

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 ( Dz. U. nr 81 poz. 530 z 2010r.)

## § 9

1. Zarząd Spółdzielni może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego dłużnika i wyrazić zgodę na:
  - 1) odroczenie terminu płatności lub zapłaty zaległości oraz rozłożenie płatności na raty,
  - 2) zawarcie ugody na określonych warunkach co do wielkości i wysokości spłacanych rat,
  - 3) wysokość raty miesięcznej ugody ustala Zarząd na wniosek Głównego księgowego
  - 4) 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.

## § 10

Wpłacane kwoty, jeżeli wpłacający wyraźnie nie zaznaczył inaczej, zaliczane są na poczet:

- 1) zaległości głównej – długu najdawniej wymagalnego (opłaty czynszowej, opłat eksploatacyjnych, rat i odsetek od kredytu oraz innych należności),
- 2) należności ubocznych (odsetki ustawowe, koszty procesu i egzekucyjne).

### **III. Postępowanie windykacyjne sądowe i komornicze**

## § 11

1. Zaległości w wysokości od 3 miesięcznych opłat są podstawą skierowania do sądu pozwu o zapłatę.
2. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego (wyroku, nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności), który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. W przypadku braku księgi wieczystej Spółdzielnia może wnioskować o jej założenie.
3. Wierzyciel Spółdzielni może w czasie wykonywania czynności windykacyjnych zabezpieczyć swoje roszczenia poprzez np. ustanowienie hipoteki przymusowej

na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub własności lokalu. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy

### **§ 12**

Po uzyskaniu tytułu wykonawczego, gdy dług zostaje niezapłacony – zostaje złożony wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji.

### **§ 13**

Wniosek o wszczęcie egzekucji zawiera wskazanie sposobu egzekucji między innymi z wynagrodzenia za pracę, z nieruchomości, z uzyskiwanych innych dochodów, ale także :

- ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości
- z lokalu stanowiącego własność poprzez ich zajęcie i licytację.

### **§ 14**

Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika może być podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku dłużnika.

Spółdzielnia może żądać zobowiązania dłużnika przez sąd do złożenia wykazu majątku z wymienieniem rzeczy i miejsca, gdzie się znajdują oraz przysługujących mu wierzytelności i innych praw majątkowych (np. z wynajmu, z rachunków bankowych).

### **§ 15**

Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego ponoszą dłużnicy.

### **§ 16**

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie dnia 24.02.2014 r. prot. nr 2/2014 Uchwałą Nr 7/2014 i uwzględnia zmiany wprowadzone Aneksami Nr 1 z dnia 28.01.2013 r. i Nr 2/2014 z dnia 24.02.2014 r.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZACY  
RADY NADZORCZEJ**

-----  
Bożena Płutniak

-----  
Mirosław Marczuk