

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

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ” W OSTRÓDZIE

§ 1

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady i tryb postępowania w przypadku powstania zadłużenia z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz o innym przeznaczeniu w tym garaży, należących do zasobów Spółdzielni.
2. Przez zadłużenie należy rozumieć nieuregulowane należności z tytułu opłat, o których stanowi przepis art. 4 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni jak również odsetki ustawowe za opóźnienie naliczane od każdego zadłużenia oraz należności z tytułu poniesionych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego.

§ 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 odrębna własność lokalu mieszkalnego,
 - 3) opłat należnych od członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu lub prawo odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu,
 - 4) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu 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) pozostałych należności wynikających z prowadzonej statutowej działalności Spółdzielni,
 - 7) opłat należnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa powyżej, 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. Czynności windykacyjne prowadzone są przez wyznaczonego pracownika Działu Organizacyjno-Prawnego we współpracy z Zarządem Spółdzielni i Działem Finansowo-Księgowym.
5. Wszystkie koszty związane z postępowaniem windykacyjnym, w szczególności koszty wezwania do zapłaty, postępowania sądowego i egzekucyjnego obciążają dłużnika.

ROZDZIAŁ II

POSTĘPOWANIE WINDYKACYJNE

§ 4

W procesie odzyskiwania należności Spółdzielnia podejmuje działania w trzech etapach:

- a) postępowania wstępnego przedsądowego,
- b) postępowania sądowego,
- c) postępowania egzekucyjnego.

§ 5

Postępowanie przedsądowe

Podjęmowane czynności na etapie postępowania wstępnego, przed skierowaniem sprawy do Sądu, w szczególności polegają na:

- a) wysłaniu do dłużnika, u którego stan zadłużenia nie przekracza trzech miesięcy, pierwszej informacji o stanie zadłużenia w formie „**Upomnienia**” wraz z prośbą o uregulowanie zadłużenia w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania oraz informacją o możliwości zawarcia ugody i spłaty zadłużenia w ratach,
- b) wysłaniu do dłużnika u którego stan zadłużenia wynosi trzy miesiące i więcej „**Wezwania ostatecznego**” do zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu wraz z pouczeniem o skierowaniu sprawy do sądu, a następnie egzekucji, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu,
- c) działaniach zmierzających do polubownego załatwienia sprawy poprzez zawarcie ugody na dobrowolną spłatę zadłużenia w tym spłatę ratałną,
- d) informowaniu dłużnika o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego.

§ 6

Dłużnik ponosi koszty wezwania do zapłaty, które wierzyciel ustala w wysokości 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 2025 r. poz. 132).

§ 7

W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na odroczenie terminu płatności, rozłożenie spłaty zadłużenia na raty, a także w szczególnie uzasadnionych przypadkach może odstąpić od naliczania odsetek w całości lub części. Składający wniosek o zastosowanie ulgi w spłacie może zostać zobowiązany do złożenia dokumentów uzasadniających jej zastosowanie.

§ 8

Ulga w spłacie zadłużenia polega na zawarciu pisemnego porozumienia z dłużnikiem, w którym dłużnik zobowiązuje się do spłaty zadłużenia w określony w ugodzie sposób wraz z terminową spłatą bieżących opłat.

§ 9

W przypadku zawarcia ugody Spółdzielnia wstrzymuje się ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, a gdy sprawa została już skierowana do Sądu, nie kieruje sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.

§ 10

W przypadku zawarcia ugody gdy sprawa została już skierowana do egzekucji, w przypadku gdy dłużnik realizuje jej postanowienia co najmniej przez okres 3 miesięcy, za zgodą Zarządu, Spółdzielnia może zawiesić postępowanie egzekucyjne.

§ 11

W przypadku gdy dłużnik nie wywiązuje się z zawartej ugody ulega ona natychmiastowemu rozwiązaniu, a Spółdzielnia bez ponownego wzywania do zapłaty, kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

§ 12

Postępowanie sądowe

1. Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego kiedy zadłużenie z tytułu nieuregulowanych należności dotyczy okresu 3 miesięcy i powyżej.
2. W procesie windykacji sądowej, podejmowane czynności obejmują w szczególności:
 - a) wysłanie do dłużnika ostatecznego wezwania do zapłaty wraz z informacją, iż zwłoka w spłacie zadłużenia w terminie wskazanym w wezwaniu, 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,
 - c) w uzgodnieniu z Zarządem skierowanie pozwu do sądu,

- d) w uzgodnieniu z Zarządem zabezpieczenie wierzytelności Spółdzielni poprzez ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika,
- e) skierowanie wniosku do komornika o wyjawienie majątku dłużnika.

§ 13

Postępowanie egzekucyjne

Podjęmowane czynności na etapie postępowania egzekucyjnego dotyczą m.in.:

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

§ 14

Niezależnie od wszczęcia postępowania egzekucyjnego, Spółdzielnia może przekazać do Biura Informacji Gospodarczej dane dotyczące zobowiązania dłużnika stosownie do Ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (j. t. Dz. U. 2025 poz. 85).

§ 15

Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i lokalu stanowiącego odrębną własność

Egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu na wniosek Spółdzielni prowadzi komornik właściwy dla miejsca położenia nieruchomości, przy zastosowaniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczących egzekucji z nieruchomości.

§ 16

Egzekucja z nieruchomości lokalowej lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, możliwa jest jeżeli wysokość egzekwowanej należności głównej stanowi co najmniej równowartość 1/20 części sumy oszacowania.

§ 17

Postępowanie w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

W przypadku gdy dłużnik posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zalega z zapłatą opłat mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, a egzekucja prowadzona przez komornika okaże się wobec niego nieskuteczna, Spółdzielnia w uzgodnieniu z Zarządem kieruje do Sądu pozew o orzeczenie wygaśnięcia tego prawa.

§ 18

Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia Sądu, o którym mowa w § 17 przysługujące prawo do lokalu wygasa, a Spółdzielnia wzywa byłego członka do dobrowolnego opróżnienia lokalu wyznaczając w tym celu 3 miesięczny termin jednocześnie informując dłużnika, że na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 19

W przypadku gdy dłużnik nie opróżnił i nie wydał lokalu dobrowolnie, Spółdzielnia składa wniosek do Sądu celem uzyskania orzeczenia zezwalającego na eksmisję dłużnika z lokalu.

§ 20

Po otrzymaniu orzeczenia Sądu wraz z klauzulą wykonalności Spółdzielnia kieruje wniosek do komornika, celem przeprowadzenia eksmisji dłużnika z lokalu.

ROZDZIAŁ III

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

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 ustawowe za opóźnienie, koszty postępowania windykacyjnego.

§ 22

Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym za opóźnienie, określonym w przepisie art. 481 Kodeksu cywilnego.

§ 23

1. Niniejszy Regulaminu został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 69/2025 z dnia 25 września 2025r.
2. Jednocześnie traci moc Regulamin w brzmieniu dotychczasowym uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2022r. - Uchwała Nr 53/2022.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZACA
RADY NADZORCZEJ