

## REGULAMIN WINDYKACJI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SATURN” W CZELADZI

### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 21 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013r. poz.1222 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015r. poz.1892).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (tj. Dz.U. z 2014r. poz.150 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tj. Dz.U. z 2017r. Poz.459).
6. Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (tj. Dz.U. z 2014r. poz.1015 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz.U. z 2016r. poz.1888 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 2032).
9. Ustawa z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2018r. Poz. 1000).

### Rozdział I

#### Postanowienia ogólne

#### § 1

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

1. Regulaminie – rozumie się przez to niniejszy regulamin.
2. Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „SATURN” w Czeladzi.
3. Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi.
4. Zarządzie Spółdzielni – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi.
5. Pracownikowi ds. windykacji - rozumie się przez to osobę wyznaczoną do wykonywania czynności windykacyjnych przedsądowych, sądowych i egzekucyjnych zgodnie z zakresem obowiązków i udzielonymi pełnomocnictwami.
6. Oplatami – rozumie się przez to należności określone w § 2 ust 1.
7. Wierzytelności – rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości tj. należności niepłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę oraz ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.
8. Dłużnikowi - rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną, zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni.
9. Czynnościach windykacyjnych – rozumie się przez to czynności faktyczne i prawne podejmowane na drodze przedsądowej jak również jak również sądowej oraz postępowaniu egzekucyjnym, zmierzające do odzyskania wierzytelności za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawa.

## § 2

1. Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni, dotyczą wszystkich wierzytelności, a w szczególności:
  - a) opłat z tytułu korzystania z lokali, garaży, pomieszczeń przynależnych lub innych pomieszczeń, należnych od członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje:
    - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
    - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - prawo odrębnej własności lokalu,oraz osób które zawarły ze Spółdzielnią:
    - umowę najmu lokalu mieszkalnego,
    - umowę najmu lokalu użytkowego lub umowę dzierżawy lokalu, terenów lub innego mienia Spółdzielni,a także innych opłat z tym związanych;
  - b) opłat należnych z tytułu umownego i bezumownego korzystania z mienia Spółdzielni;
  - c) kwot należnych Spółdzielni z tytułu zawartych umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu
  - d) pozostałych należności wynikających z prowadzonej działalności statutowej Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a,b,c,d solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 25 dnia danego miesiąca, przy czym za każdy dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Dzierżawcy regulują opłaty w terminie określonym w umowach.
5. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie, począwszy od następnego dnia po upływie terminu zapłaty.
6. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, może zostać zaliczona na poczet najstarszego wymagalnego długu, w następującej kolejności: zaległe należność uboczne (czyli koszty postępowania windykacyjnego, sądowego, egzekucyjnego), zaległe odsetki i świadczenie główne.
7. Nadpłaty opłat, o których mowa powyżej, w przypadku gdy osoba, która ich dokonała nie wnosi o ich zwrot, zostają zaliczone na poczet bieżących lub przyszłych opłat.
8. Od nadpłat opłat, o których mowa w ust. 7, w przypadku gdy osoba, która ich dokonała nie wnosi o ich zwrot, nie przysługuje roszczenie o odsetki. W przypadku gdy osoba, która nadpłaty żąda jej zwrotu – nadpłata winna być zwrócona na wskazane konto w terminie 30 dni. W przypadku opóźnienia w zwrocie nadpłaty - za okres opóźnienia przysługują odsetki ustawowe.

## Rozdział II

### Postępowanie przedsądowe

#### § 3

1. Dział Windykacji, prowadzi w pierwszej kolejności czynności prewindykacyjne, polegające na:

- a) comiesięcznej analizie naliczeń opłat w celu aktualizacji wykazu wierzytelności i ustalenia dłużników zalegających powyżej jednego okresu płatności,
- b) kontakcie telefonicznym i mailowym z dłużnikami w celu przypomnienia i mobilizowania do bieżącego regulowania należności wobec Spółdzielni,
- c) przygotowaniu wezwań do zapłaty do dłużników, którzy zalegają z opłatami od dwóch do trzech miesięcy, z terminem zapłaty wyznaczonym do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, ale nie mniej niż siedmiu dni. W wezwaniach do zapłaty umieszcza się informacje o możliwości ubiegania się, w przypadku zadłużenia lokali mieszkalnych o dofinansowanie z Ośrodka Pomocy Społecznej właściwego ze względu na położenie lokalu o uzyskanie pomocy finansowej w formie zapomogi losowej, a także informacje na temat konsekwencji nieuregulowania należności w postaci pozbawienia praw członkowskich, wpis do rejestru dłużników czy ponoszeniem dodatkowych kosztów związanych z czynnościami windykacyjnymi. Wezwania do zapłaty dostarczane są listem zwykłym lub za pośrednictwem uprawnionego pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem lub do skrzynek pocztowych,
- d) co najmniej raz w roku, Dział Czyszczeń wysyła do wszystkich wnoszących opłaty zawiadomienie z potwierdzeniem salda.

2. W przypadku bezskutecznych działań prewindykacyjnych, pracownik ds. windykacji prowadzi przedsądowe czynności windykacyjne stosunku do dłużników polegające na:

- a) comiesięcznej analizie wpłat w celu aktualizacji wykazu wierzytelności i dłużników zalegających powyżej trzech miesięcy,
- b) kontakcie telefonicznym, mailowym lub osobistym z dłużnikiem w celu podjęcia negocjacji w sprawie spłaty zadłużenia oraz uświadamiania o konsekwencjach nieregulowania zobowiązań,
- c) inicjowanie spotkań dłużników Spółdzielni z Radą Nadzorczą mające na celu dążenie do polubownego załatwienia roszczeń lub poinformowaniu o możliwościach i warunkach uzyskania, w przypadku zadłużenia lokali mieszkalnych, pomocy finansowej w formie zapomogi losowej,
- d) przygotowaniu i wysyłaniu za potwierdzeniem odbioru, do wszystkich osób zalegających powyżej trzech miesięcy, przedsądowych wezwań do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową, zawierających:
  - datę i miejsce sporządzenia,
  - dane wierzyciela,
  - dane dłużnika,
  - stosunek prawny, z którego wynika obowiązek zapłaty,
  - numer rachunku bankowego, na który należy dokonać zapłaty,
  - propozycje polubownego sposobu załatwienia sprawy (np. poprzez zawarcie ugody),
  - podpis osoby działającej w imieniu Spółdzielni.
- e) wystawienie i wysłanie do dłużników przedsądowych wezwań do zapłaty objęte jest każdorazowo opłatą pocztową według obowiązującego cennika Poczty Polskiej. W przypadku wysyłania tego samego wezwania do kilku dłużników zamieszkujących lub posiadających tytuł prawny do tego samego lokalu opłaty pocztowe są naliczane od ilości wysyłanych wezwań.

2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty lub niewywiązania się z obowiązku wynikającego z zawartych porozumień lub umów, pracownik ds. windykacji niezwłocznie rozpoczyna działania zmierzające do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. Postępowanie sądowe i egzekucyjne w Spółdzielni prowadzone jest przez pracownika ds. windykacji działającego na podstawie odrębnych pełnomocnictw lub przez Radcę Prawnego Spółdzielni.

#### § 4

W celu zabezpieczenia roszczeń w postępowaniu przedsądowym, Spółdzielnia może przyjąć oświadczenie dłużnika w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c.

#### § 5

1. Spółdzielnia przewiduje możliwość umieszczenia danych dłużników Spółdzielni w biurach informacji gospodarczych, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa m.in. w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, ustawie o ochronie danych osobowych i na podstawie umów zawartych z tymi jednostkami o przetwarzaniu danych i zarządzaniu nimi. Decyzję o podpisaniu umowy z biurem informacji gospodarczej podejmuje Zarząd Spółdzielni. Koszty umieszczenia danych dłużników Spółdzielni do biur informacji gospodarczej obciążają dłużnika.
2. Dopuszcza się, możliwość współpracy z zewnętrznymi firmami windykacyjnymi i kancelariami prawnymi. Zasady współpracy określa umowa zawarta z firmą windykacyjną lub kancelarią prawną. Nadzór nad realizacją zadań zleconych podmiotom zewnętrznym sprawuje Dział Windykacji.

### **Rozdział III**

#### **Postępowanie sądowe i egzekucyjne**

#### § 6

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego, zabezpieczającego należności pieniężne, należy sporządzenie pozwu m.in. w postępowaniu uproszczonym lub upominawczym i uzyskaniu tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.
2. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej i uzyskaniu prawomocnego orzeczenia Sądu, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występowanie z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.
3. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Spółdzielnia składa wniosek do komornika sądowego o wszczęcie i prowadzenie postępowania egzekucyjnego ze wszystkich Składników majątkowych dłużnika.
4. Egzekucje komorniczą prowadzi się przede wszystkim z:
  - a) rachunków bankowych,
  - b) wynagrodzenia za pracę, świadczenia emerytalno-rentowego,
  - c) ruchomości znajdujących się w miejscu zamieszkania/siedzibie dłużnika,
  - d) wierzytelności,

e) innych praw majątkowych

5. W przypadku nieskutecznej egzekucji, w całości lub części, ze składników opisanych w ust. 4 Spółdzielnia uzupełnia wniosek o rozszerzenie egzekucji na nieruchomości dłużnika poprzez licytację.
  - a) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - b) prawa odrębnej własności
6. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika że dłużnik posiada taki majątek.

## § 7

W celu zabezpieczenia roszczeń Spółdzielnia może w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu, ustanowić hipotekę przymusową. W stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie posiadającego założonej księgi wieczystej, spółdzielnia występuje z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu hipoteki. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy. Koszty założenia księgi wieczystej ponosi Spółdzielnia. Koszty dokonania wpisu hipoteki przymusowej obciążają dłużnika.

## § 8

1. W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które nie opuściły lokalu w wyznaczonym terminie, Radca Prawny na wniosek Zarządu kieruje pozew o eksmisję wszystkich osób zamieszkałych w lokalu.
2. W przypadku uzyskania tytułu egzekucyjnego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu równocześnie orzekającego uprawnienie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni składa do właściwej gminy wniosek o przyznanie lokalu socjalnego.
3. W przypadku braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego lub po wskazaniu przez gminę lokalu socjalnego, dział windykacji występuje do sądu o nadanie klauzuli wykonalności.
4. Dział członkowski kieruje wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego do lokalu tymczasowego.

## § 9

1. Pracownik ds. windykacji prowadzi rejestr osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego oraz rejestr wniosków do gminy o przyznanie lokalu socjalnego.
2. Spółdzielnia nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy wzywa gminę do zapłaty odszkodowania za niewskazanie lokali socjalnych, a w przypadku niespełniania roszczenia kieruje do działu windykacji o uzyskanie nakazu zapłaty i przeprowadzania egzekucji zgodnie z orzeczeniem.

## § 10

1. Pracownik ds. windykacji prowadzi rejestr osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego oraz rejestr wniosków do gminy o przyznanie lokalu socjalnego.
2. Spółdzielnia nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy wzywa gminę do zapłaty odszkodowania za niewskazanie lokali socjalnych, a w przypadku niespełnienia roszczenia kieruje do działu

windykacji wniosek o uzyskanie nakazu zapłaty i przeprowadzenie egzekucji zgodnie z orzeczeniem.

## **Rozdział IV**

### **Rozłożenie spłaty zadłużenia na raty**

#### **§ 11**

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę o ratalnej spłacie zadłużenia.
2. W celu zawarcia ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni podając przyczynę powstania zaległości i proponowane warunki ratalnej spłaty zadłużenia, w tym termin nie dłuższy niż 24 miesiące.
3. Przedmiotem ugody jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia porozumienia, na które składają się:
  - a) należności wynikające z opłat
  - b) odsetki ustawowe od w/w zadłużenia na dzień zawarcia ugody
  - c) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego
  - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań
4. Warunkiem zawarcia ugody jest:
  - a) uznanie przez zobowiązanego całości zadłużenia
  - b) zobowiązanie się do ratalnej spłaty zadłużenia w kwotach i terminach określonych w ugodzie lub świadczenia na rzecz Spółdzielni ustalonego zakresu usług
  - c) regulowanie bieżących opłat zgodnie ze Statutem
  - d) ustalenie, że w przypadku niedotrzymania terminu płatności jakiegokolwiek z rat, cała niespłacona kwota wraz z odsetkami naliczonymi od dnia powstania zaległości staje się natychmiast wymagalna
5. Ugoda przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna bez dalszych wezwań, gdy:
  - a) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w ugodzie oraz gdy wpłaty dłużnika będą niższe od wynikających z ugody
  - b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowienia Statutu, i nie będzie podejmował działań wyjaśniających.
6. Niewykonanie przez dłużnika obowiązków przyjętych w ugodzie powoduje złożenie wniosku i podjęcie przez Spółdzielnię zawieszonych, oraz wszczęcie dalszych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.
7. Pracownik ds. windykacji prowadzi rejestr zawartych ugód i monitoruje ich realizację.

## **Rozdział V**

### **Postępowanie w przypadku bezskutecznej egzekucji**

#### **§ 12**

1. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została uprawdopodobniona i udokumentowana postanowieniem oraz posiadanymi dodatkowymi informacjami.
2. Udokumentowanie uprawdopodobnienia nieściągalności może nastąpić wyłącznie:
  - a) Protokołem sporządzonym przez pracownika ds. windykacji lub Radcę Prawnego potwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe lub wyższe od kwoty tej wierzytelności
  - b) Postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu
  - c) Postanowieniem Sądu o:
    - oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
    - umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
    - ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku
3. Decyzję o spisaniu kosztów wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek działu ds. windykacji lub Radcy Prawnego. Do wniosku dołącza się kompletną dokumentację potwierdzającą nieściągalność wierzytelności.

## **Rozdział VI**

### **Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni**

#### **§ 13**

1. W każdej umowie najmu lub dzierżaw muszą być oznaczone między innymi:
  - a) maksymalny okres opóźnienia w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia
  - b) maksymalna wartość miesięcznej opłaty naliczonej i wymaganej za bezumowne użytkowanie lokalu lub terenu
2. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy wartość dwumiesięcznego czynszu, Spółdzielnia niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia udzielając dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty jednocześnie informuje dłużnika, że w razie niedotrzymania warunku określonego wyżej skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę a następnie złoży wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, po uzyskaniu tytułu wykonawczego.
3. Kwota kaucji jest zabezpieczeniem ewentualnych wierzytelności Spółdzielni

**Rozdział VII**  
**Postanowienia końcowe**

**§ 14**

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 16.12.2019 r. Uchwałą nr ...<sup>19</sup>..... i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„SATURN”  
41-250 Czeladź, ul. Dehnelów 38