

## **REGULAMIN WINDYKACJI**

### **W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SATURN” W CZELADZI**

#### **Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024.593).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024.558).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021.1048).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023.725).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2025.1071).
6. Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (tj. Dz. U. z 2025.85).
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz. U. z 2025.278).
8. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz. U. z 2025.163).
9. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).
10. Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz. U. z 2023.1790).
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi.

#### **ROZDZIAŁ I**

##### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Ilekróć 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 dokonywania czynności windykacyjnych przedsądowych, sądowych i egzekucyjnych zgodnie z zakresem obowiązków i udzielonymi pełnomocnictwami;
6. opłatach – 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 nieopłaconych 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 sądowej oraz w 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:
  - 1) opłat z tytułu korzystania z lokali, garaży, pomieszczeń przynależnych lub innych pomieszczeń, należnych do członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują:
    - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
    - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; garażu;
    - c) prawo odrębnej własności lokalu, garażu;
    - d) umowa najmu lokalu mieszkalnego;
    - e) umowa najmu lokalu użytkowego lub umowa dzierżawy lokalu, terenów lub innego mienia Spółdzielni,  
a także innych opłat z tym związanych;
  - 2) opłat należnych z tytułu umownego i bezumownego korzystania z mienia Spółdzielni;
  - 3) pozostałych należności wynikających z prowadzonej działalności statutowej Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit a, b, c, d solidnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale mieszkające 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 lit. a, b, c powinny być wnoszone, co miesiąc z góry do 25 dnia danego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
4. Najemcy i dzierżawcy, regulują opłaty w terminie określonym w umowach. Jeśli termin płatności nie wynika z zapisów umowy, najemcy i dzierżawcy, regulują opłaty w terminach wskazanych w doręczanych dokumentach.
5. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie od pierwszego dnia kolejnego miesiąca.
6. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określił tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, zostanie zaliczone na poczet najstarszego wymagalnego długu. W szczególności wpłata może być zaliczona na zaległe należności uboczne, czyli odsetki, koszty postępowania windykacyjnego, sądowego, egzekucyjnego a następnie świadczenie główne.  
Jeśli natomiast strony w zawartej ugodzie uzgodniły inny sposób, to zaliczenie następuje zgodnie ze stosowną klauzulą.
7. Nadpłaty opłat, opisanych w ust 1 pkt 1 i 2, 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. 1, w przypadku, gdy osoba, która ich dokonała nie wnosi o ich zwrot, nie przysługuje roszczenie o odsetki. W przypadku, gdy osoba, która dokonała nadpłaty, żąda jej zwrotu – nadpłata powinna być zwrócona na wskazane konto w terminie 30 dni. W przypadku opóźnienia w zwrocie nadpłaty – za okres opóźnienia przysługują odsetki ustawowe.

## ROZDZIAŁ II

### Postanowienia przedsądowe

#### § 3

1. Dział czynszów prowadzi czynności rewindykacyjne, polegające na:
  - 1) comiesięcznej analizie naliczeń i opłat w celu aktualizacji wykazu wierzytelności i ustaleniu dłużników zalegających powyżej jednego okresu płatności;
  - 2) kontakt telefoniczny i mailowy z dłużnikami w celu przypomnienia i mobilizowania do bieżącego regulowania należności wobec Spółdzielni;
  - 3) 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 siedem dni. W wezwaniach do zapłaty umieszcza się informacje o możliwości ubiegania się, w przypadku lokali mieszkalnych, o dofinansowanie Ośrodka Pomocy Społecznej właściwego ze względu na położenie lokalu o uzyskanie pomocy finansowej w formie dodatku mieszkaniowego lub zapomogi losowej, a także, o możliwości wpisu do rejestru dłużników czy ponoszeniu dodatkowych kosztów związanych z czynnościami windykacyjnymi. Wezwania do zapłaty dostarczane są listem zwykłym lub za pośrednictwem pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem lub do skrzynek pocztowych;
  - 4) wysyłaniu, co najmniej raz w roku, zawiadomień do wszystkich wnoszących opłaty opisane w § 1 ust. 1 pkt 1 z potwierdzeniem salda.
2. W przypadku bezskutecznych działań rewindykacyjnych, pracownik działu czynszów przekazuje pracownikowi ds. windykacji, wykaz dłużników zalegających powyżej trzech miesięcy wraz z informacją o dokonanych czynnościach.

#### § 4

1. Pracownik ds. windykacji prowadzi przedsądowe czynności windykacyjne w stosunku do dłużników polegające na:
  - 1) comiesięcznej analizie wpłat w celu aktualizacji wykazu wierzytelności i dłużników zalegających powyżej trzech miesięcy;
  - 2) kontakcie telefonicznym, mailowym lub osobistym z dłużnikiem w celu podjęcia negocjacji i prób polubownego załatwienia sporu oraz uświadamiania o konsekwencjach nieregulowania zobowiązań;
  - 3) inicjowaniu spotkań Rady Nadzorczej z dłużnikami, mające na celu dążenie do polubownego załatwienia sporu lub poinformowaniu o możliwościach i warunkach uzyskania, w przypadku lokali mieszkalnych, pomocy finansowej w formie zapomogi losowej;
  - 4) przygotowaniu i wysyłaniu za potwierdzeniem odbioru, do wszystkich zobowiązanych, zalegających powyżej trzech miesięcy, przedsądowych wezwań do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową zawierających:
    - a) datę i miejsce sporządzenia,
    - b) dane wierzyciela,
    - c) dane dłużnika,
    - d) stosunek prawny, z którego wynika obowiązek zapłaty,
    - e) wyliczoną kwotę zadłużenia wraz z należnymi odsetkami ustawowymi i kosztami manipulacyjnymi,
    - f) ostateczny, siedmiodniowy termin zapłaty,
    - g) numer rachunku bankowego, na który należy dokonać zapłaty,
    - h) zawezwanie do polubownego sposobu załatwienia sprawy (np. poprzez zawarte ugody),

- i) podpis osoby działającej w imieniu Spółdzielni.
- 5) Wystawienie i wysłanie do dłużników, będących osobami fizycznymi, przedsądowych wezwań do zapłaty objęte jest każdorazowo opłatą manipulacyjną w wysokości 15,00 zł, na pokrycie kosztów opracowania, wydruku i przesyłki wystawianych wezwań do zapłaty. W przypadku wysyłania tego samego wezwania do kilku dłużników zamieszkujących w tym samym lokalu opłatę nalicza się tylko raz. Dłużnicy zobowiązani są do zapłaty powyższej opłaty w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty.
2. W przypadku bezskutecznego upływu termin 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 dział prawny Spółdzielni.

#### § 5

W celu zapewnienia roszczeń w postępowaniu przedsądowym, Spółdzielnia może przyjąć oświadczenie dłużnika w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 poz.1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zmianami) lub inne zabezpieczenie (np. weksel, poręczenie) za zgodą Zarządu Spółdzielni.

#### § 6

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, za uprzednią akceptacją zarządu Spółdzielni, możliwość współpracy z kancelariami prawnymi. Zasady współpracy określa umowa zawarta z kancelarią prawną. Nadzór nad realizacją zadań zleconych podmiotom zewnętrznym sprawuje Prezes Zarządu.

### **RODZIAŁ III**

#### **Wygaszanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i postępowanie eksmisyjne**

#### § 7

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. W przypadku zaległości w opłatach o których mowa § 38 Statutu Spółdzielni za okres, co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.



3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

#### § 8

1. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Zarząd kieruje do wszystkich zamieszkujących przedmiotowy lokal wezwaniem do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.
2. W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które nie opuściły lokalu w wyznaczonym terminie, dział prawny na wiosek Zarządu kieruje pozew o eksmisję wszystkich osób zamieszkałych w lokalu.
3. W przypadku uzyskania tytułu egzekucyjnego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu równocześnie orzekającego o uprawnieniu pozwanych do zawarcia najmu 10socjalnego lokalu, Zarząd Spółdzielni składa do właściwej gminy wniosek o złożenie oferty umowy najmu socjalnego lokalu.
4. W przypadku braku uprawnienia pozwanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub po uzyskaniu potwierdzenia z gminy o realizacji obowiązku złożenia oferty, dział prawny występuje do sądu o nadanie klauzuli wykonalności, a następnie kieruje wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

#### § 9

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

### **ROZDZIAŁ IV**

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

#### § 10

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 egzekucji, w sposób lub sposoby przez siebie wybrane. Do wniosku dołącza tytuł wykonawczy.

4. Wniosek o wszczęcie egzekucji umożliwia prowadzenie egzekucji według wszystkich dopuszczalnych sposobów, z wyjątkiem egzekucji z nieruchomości. Można oznaczyć rodzajowo składniki majątkowe dłużnika, z których ma być prowadzona egzekucja, np.:
  - 1) z rachunków bankowych lub rachunków w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych;
  - 2) z wynagrodzenia za pracę, świadczenia emerytalno-rentowego;
  - 3) z ruchomości znajdujących się w miejscu zamieszkania/siedzibie dłużnika;
  - 4) z wierzytelności;
  - 5) z innych spraw majątkowych,Jeśli Spółdzielnia posiada informacje, we wniosku należy podać dane umożliwiające identyfikację wskazanych składników majątkowych, np. w razie wskazania ruchomości dłużnika można je wymienić i wskazać miejsce, w którym się znajdują, w razie wynagrodzenia za pracę, podać dane pracodawcy, a w przypadku egzekucji z rachunku bankowego lub z rachunku w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej – podać nazwę banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w której jest prowadzony rachunek dłużnika.
5. W celu skierowania egzekucji z nieruchomości dłużnika oraz składników jego majątku, do których przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, wniosek opisane w ust. 4 uzupełnia się o wniosek o wszczęcie egzekucji z takiego składnika majątkowego lub uzupełnia wniosek wcześniej złożony. We wniosku należy opisać nieruchomość, podać jej położenie i adres; można wskazać numer księgi wieczystej oraz sąd prowadzący księgę wieczystą; należy też wskazać, czy dochodzona wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką ustanowioną na opisanej nieruchomości.
6. W przypadku skierowania przez komornika wysłuchania w trybie art. 827 k.p.c. (przed zawieszeniem lub umorzeniem), Spółdzielnia może zlecić komornikowi poszukiwanie majątku dłużnika.
7. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada majątek.

## § 11

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 nieposiadającego 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.

## § 12

1. Jeżeli osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu długotrwale zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 38 Statutu Spółdzielni, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwie zachowania tej osoby czyni korzystnie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym. Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisu art.16 ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stosuje się odpowiednio. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

2. W przypadku wygaśnięcia oraz w razie przejścia na Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia dokonuje zbycia lokalu w trybie postępowania przetargowego.

### § 13

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## ROZDZIAŁ V

### Rozłożenie spłaty zadłużenia na raty

### § 14

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę dotyczącą ratalnej spłaty zadłużenia.
2. W celu zawarcia ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni podając przyczynę powstania zaległości i proponowane warunki 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:
  - 1) należności wynikające z opłat,
  - 2) odsetki ustawowe od w/w zadłużenia na dzień zawarcia ugody,
  - 3) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego,
  - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań,
4. Warunkiem zawarcia ugody jest:
  - 1) uznanie przez zobowiązanego całości zadłużenia,
  - 2) zobowiązanie się do ratalnej spłaty zadłużenia w kwotach i terminach określonych w ugodzie lub świadczenia na rzecz Spółdzielni ustalonego zakresu usług,
  - 3) regulowanie bieżących opłat zgodnie ze Statutem
  - 4) ustalenie, że w przypadku niedotrzymania terminu płatności którejkolwiek z rat, cała niespłacona kwota wraz z odsetkami naliczonymi od dnia powstania zaległości staje się natychmiast wymagalna.
5. Pracownik ds. windykacji niezwłocznie informuje o zawarciu ugody, która skutkuje zawieszeniem lub umorzeniem postępowań sądowych lub egzekucyjnych.
6. Ugoda przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna bez dalszych wezwań, gdy:
  - 1) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w ugodzie oraz gdy wpłaty dłużnika będą niższe od wynikających z ugody,
  - 2) dłużnik będzie zalegała z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu i nie będzie podejmował działań wyjaśniających.

7. Niewykonanie przez dłużnika obowiązków przyjętych w ugodzie powoduje podjęcie przez Spółdzielnię zawieszonych postępowań, oraz wszczęcie dalszych działań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.
8. Pracownik ds. windykacji prowadzi rejestr zawartych ugód i monitoruje ich realizację.

## **ROZDZIAŁ VI**

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

#### § 15

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

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni wobec dłużników zajmujących lokale bez tytułu prawnego**

#### § 16

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy oznaczone są między innymi:
  - 1) maksymalny okres opóźnienia w uiszczeniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
  - 2) maksymalna wartość miesięcznej opłaty naliczanej 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.



3. Wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy następuje po przekroczeniu okresu opóźnienia w uiszczaniu opłat wynikających z umów.
4. Kwota kaucji jest zabezpieczeniem ewentualnych wierzytelności Spółdzielni.
5. Należności pozostałe do zapłaty, po potrąceniu kaucji, Spółdzielnia dochodzi na drodze sądowej i egzekucyjnej.

#### § 17

1. W przypadku, gdy zadłużenie przekracza dwumiesięczny czynsz a wynika z najmu lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wzywa dłużnika do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu i udziela dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty.
2. Wypowiedzenie umowy najmu i wyznaczenie terminu przekazania lokalu do Spółdzielni, następuje niezwłocznie po bezskutecznym upływie terminu zapłaty wskazanym w wezwaniu.
3. W przypadku nie przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w wyznaczonym terminie, stosuje się zapisy § 8 ust 2, 3 i 4 i § 9 regulaminu.

### **ROZDZIAŁ VIII**

#### **Postanowienia końcowe**

#### § 18

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
2. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi nr ...<sup>1</sup>..... z dnia 23 lutego 2026 roku z mocą obowiązującą od dnia podpisania uchwały.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy obowiązujący „Regulamin Windykacji” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi nr 14 z dnia 26.10.2020 roku.



**UCHWAŁA NR ..... z dnia 23 lutego 2026 r.**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Saturn”**

**Rada Nadzorcza w składzie:**

**Przewodniczący** - Wacław Kowal  
**Z-ca Przewodniczącego** - Włodzimierz Banasik  
**Sekretarz** - Teresa Strojniak

**UCHWAŁA:**

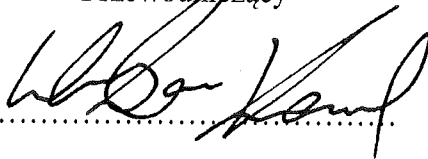
Zatwierdzenie Regulaminu Windykacji w Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi.

Uchwała została podjęta jednogłośnie i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Z-ca Przewodniczącego

.....  


Przewodniczący

.....  


Sekretarz

.....  
