

# **Regulamin**

## **postępowania przy windykacji należności**

### **w Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. Z. Nałkowskich**

### **w Lublinie**

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanym dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni.
2. Opłaty za używanie lokali, zgodnie ze Statutem Spółdzielni, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
4. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w punkcie drugim prowadzone są działania windykacyjne.

**Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd oraz właściwe komórki organizacyjne Zarządu, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.**

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

1. Podstawy prawne:
  - Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. Dz. U. 2014 poz. 121),
  - Ustawa Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r. (tj. Dz. U. z 2013r., Nr 1222)
  - Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz. U. z 2013r., Nr 1443),
  - Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 wraz z późn. zm.),
  - Ustawa o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych z dnia 09 kwietnia 2010 r. (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 81 poz. 530),
  - Ustawa o ochronie danych osobowych z 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz. U. 2014 poz. 1182)
  - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. Z. Nałkowskich w Lublinie
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:
  - a) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. W. Z. Nałkowskich w Lublinie,
  - b) **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 nieopłacanych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę, ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne oraz opłaty manipulacyjne i administracyjne,
  - c) **dłużniku** – rozumie się przez to osobę / podmiot, który posiada wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - d) **windykacji** – rozumie się przez to czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych

*Prot. Popiel*

- zaległości wynikających w szczególności z nieterminowego regulowania opłat za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz garażu,
- e) **windykacji przedsądowej** – rozumie się przez to polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym; celem stosowanej procedury windykacyjnej przedsądowej jest odzyskanie kwoty postawionej w stan wymagalności w możliwie jak najkrótszym czasie,
  - f) **windykacji sądowej** – rozumie się przez to postępowanie mające na celu uzyskanie sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony w klauzulę wykonalności jest podstawą prowadzonego postępowania egzekucyjnego,
  - g) **opłacie za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu** – rozumie się przez to wysokość opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
  - h) **odroczeniu terminu płatności** – rozumie się przez to decyzję Zarządu o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu zapłaty,
  - i) **odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się przez to decyzję Zarządu o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,
  - j) **ważnym interesie zobowiązanego** – rozumie się przez to nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiły lub uniemożliwiają uregulowanie należności, muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego. Przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej – nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe.

## § 2

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
  - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - b) opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
  - c) opłat należnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni (odszkodowanie).
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. a), b) odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, stałe zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Postanowienia Regulaminu nie mają zastosowania do umów najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy nieruchomości gruntowych.
4. Opłaty z tytułu umów najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy nieruchomości gruntowych winny być regulowane w terminach określonych w umowach.
5. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w ust. 1, powinny być uiszczane od chwili postawienia lokalu do dyspozycji danej osoby, za każdy miesiąc do dnia 30 tego miesiąca w banku wskazanym przez Spółdzielnię, lub do dnia 15 tego miesiąca w innym banku lub na poczcie. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.

Prof. Popel

6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. Odsetki naliczane są od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na ostatni dzień każdego miesiąca.
7. Zadłużenie określonego dłużnika jest zawsze sumą:
  - a) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat za użytkowanie lokalu,
  - b) odsetek ustawowych naliczonych od wartości zadłużenia,
  - c) kwot zasądzonych w drodze postępowania sądowego,
  - d) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.
8. Każda wpłata dłużnika, co do której nie określono na dowodzie wpłaty tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, a także nadpłata z rozliczenia mediów (wody, centralnego ogrzewania) jest zaliczana przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego. Spółdzielnia to co przypada na poczet danego długu, może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne ( odsetki, koszty) oraz na zalegające świadczenia główne.

## II. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

### § 3

#### Procedura windykacji przedsądowej (polubownej)

1. Przedsądowa windykacja należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży realizowana jest przez specjalistę ds. windykacji.
2. Przedsądowa windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży realizowana jest w następującym trybie:
  - a) Wysyłanie wezwań do dobrowolnego uregulowania należności tzw. **wezwań do zapłaty** dokonywane jest po miesiącu, w którym u dłużnika wystąpiło trzymiesięczne zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych.  
Wezwanie do zapłaty wysyła się listem poleconym lub doręcza dłużnikowi za pośrednictwem pracownika Spółdzielni do skrzynki pocztowej.
  - b) Po upływie miesiąca od daty wysłania pierwszego wezwania - do dłużników, którzy w wyznaczonym terminie nie dokonali spłaty zadłużenia i/lub nie wystąpili do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty, wysyłane jest tzw. **przedsądowe wezwanie do zapłaty**.  
Przedsądowe wezwanie do zapłaty wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub doręcza się dłużnikowi za pośrednictwem pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru.
  - c) Wystawienie i wysłanie do dłużnika wezwania do zapłaty, a w następnej kolejności przedsądowego wezwania do zapłaty objęte jest każdorazowo opłatą manipulacyjną w wysokości 10 zł za każdy wysłany monit, zaliczaną w poczet istniejącego zadłużenia.
  - d) Informowanie - raz na kwartał - mieszkańców o wielkości zadłużenia występującego w danej klatce schodowej budynku, poprzez wywieszenie informacji o zadłużeniu na tablicy ogłoszeń.
  - e) Podawanie co najmniej raz w roku na wydruku potwierdzenia salda stanu opłat eksploatacyjnych. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenia salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany jest on niezwłocznie uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności na dany dzień, w wypadku zaś braku stosownej reakcji zobowiązanego saldo uznawane jest za zgodne.



3. Na każdym etapie postępowania przedsądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości, proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności oraz wysokość rat.
4. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na rozłożenie zapłaty zaległości na raty wraz z odsetkami za zwłokę, na okres nie dłuższy niż 24 miesiące.  
W szczególnych i udokumentowanych przypadkach potwierdzających trudną sytuację osobistą lub zdrowotną zobowiązanego istnieje możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na okres dłuższy aniżeli wskazany w niniejszym ustępie.
5. W przypadku, gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody) ze Spółdzielnią, cała należność staje się natychmiast wymagalna (zgodnie z postanowieniami zawartą ugody) i może skutkować skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego – bez konieczności dodatkowego wezwania do zapłaty.
6. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, a także w przypadku nie wywiązywania się przez dłużnika ze zobowiązania zawartego w porozumieniu (ugodzie), specjalista ds. windykacji wnosi sprawę dłużnika na posiedzenie Zarządu celem przekazania jej do Rady Prawnego i skierowania sprawy na drogę sądową.
7. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych interesem Spółdzielni, Zarząd może podjąć decyzję o skróceniu procedury windykacji poprzez pominięcie niektórych jej etapów.

#### § 4

#### Zasady naliczania odsetek za zwłokę w zapłacie

1. Zarząd Spółdzielni może pozytywnie rozpatrzyć wniosek o odstąpienie od egzekwowania naliczonych odsetek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
  - a) nieegzekwowanie naliczonych odsetek do 50% ich wysokości i nie więcej niż do kwoty 3 000 zł, po dokonaniu przez dłużnika całkowitej spłaty należności głównej;
  - b) w szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach - związanych z trudną sytuacją osobistą i/lub zdrowotną dłużnika - Zarząd Spółdzielni, po otrzymaniu opinii Rady Nadzorczej wyrażonej na wniosek Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na nieegzekwowanie odsetek maksymalnie do 90% ich wartości i nie więcej niż do kwoty 5 000 zł, po dokonaniu przez dłużnika całkowitej spłaty należności głównej.
2. Zarząd Spółdzielni, po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku dłużnika o rozłożenie zadłużenia na raty, w przypadkach szczególnych może wyrazić zgodę na zawieszenie naliczania odsetek od zadłużenia na czas realizacji ugody.
3. W przypadku niewywiązania się przez dłużnika z postanowień zawartych w ugodzie odsetki ustawowe zostaną naliczone za cały okres zadłużenia.

#### § 5

#### Windykacja sądowa

1. Windykacja sądowa prowadzona jest przez Radcę Prawnego reprezentującego Spółdzielnię przed Sądem. Celem postępowania sądowego jest doprowadzenie do wyegzekwowania zaległych należności wraz z odsetkami i kosztami postępowania.
2. Do podstawowych etapów windykacji sądowej należy zaliczyć:
  - a) sporządzenie pozwu w trybie uproszczonym w postępowaniu nakazowym lub upominawczym celem uzyskania tytułu egzekucyjnego,
  - b) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika,

*Prof. Popiel*

- c) skierowanie sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego poprzez sporządzenie wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji po uprzednim uzyskaniu od działu księgowości wysokości zadłużenia w sprawie, której dotyczy wniosek egzekucyjny,
- d) we wniosku egzekucyjnym należy wskazać wszelkie źródła do zaspokojenia wierzytelności, jakie są znane Spółdzielni. Egzekucję komorniczą prowadzi się przede wszystkim: z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalno-rentowych, rachunków bankowych, ruchomości, innych praw majątkowych a także z nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność dłużnika.

Ponadto egzekucję można prowadzić:

- ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu - przy zastosowaniu obowiązujących przepisów o egzekucji z nieruchomości,
- z ekspektawy odrębnej własności lokalu, zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z procedury egzekucyjnej wynikają wydatki związane z opłatami nie tylko na rzecz komornika, ale również biegłych, którzy dokonują oszacowania prawa. Zajęte prawo do lokalu podlega sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez komornika pod nadzorem Sądu Rejonowego.

3. W przypadku toczącego się postępowania sądowego strony również mogą umówić się co do ugodowego załatwienia sprawy. Zawarta ugoda sądowa - opatrzona w klauzulą wykonalności - w przypadku jej nierealizowania stanowi tytuł wykonawczy do wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
4. W przypadku stwierdzenia bezskuteczności egzekucji przez komornika Spółdzielnia jest uprawniona do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności sprawy wynika, że dłużnik posiada taki majątek.
5. Jeżeli w ciągu 3-ech miesięcy od daty doręczenia przez organ egzekucyjny zawiadomienia o zajęciu określonych wierzytelności lub praw nie rozpocznie się przekazywanie przez komornika środków finansowych na konto Spółdzielni, Radca Prawny zobowiązany jest nawiązać kontakt z komornikiem w celu ustalenia stanu egzekucji w danej sprawie i na tę okoliczność sporządza notatkę służbową.
6. Spółdzielnia ma prawo ustanowić hipotekę przymusową na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu dłużnika. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy.
7. Zabezpieczenie roszczeń wierzyciela może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku. Możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej dotyczy tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu. Ustanowienie hipoteki jest możliwe dopiero wtedy, gdy dla lokalu założona została księga wieczysta. Dla lokali nieposiadających księgi wieczystej, Spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu hipoteki do nowo założonej księgi wieczystej. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy.
8. Z chwilą przekazania sprawy do Zespołu Radców Prawnych jest ona ewidencjonowana w repertorium spraw sądowych i prowadzona przez Zespół Radców Prawnych.

### III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 6

Traci moc *Regulamin postępowania przy windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 84/03/2014 z dnia 03.03.2014 r.

*Piot Popiel*

§ 7

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. Z. Nałkowskich w Lublinie Nr 24/10/2015 z dnia 26.10.2015 i obowiązuje od dnia 1 marca 2016 r.

Sekretarz

Rady Nadzorczej

*Roch Topiel*

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

*[Signature]*

Uzgodniono pod względem  
formalno-prawnym

*[Signature]*  
Grzegorz Kucharski