

**Regulamin**  
**windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej**  
**w Działdowie**

**§ 1**

1. Podstawy prawne:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r. (t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.);
- Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 wraz z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie,
- Ustawa o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych z dnia 09 kwietnia 2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 81 poz. 530),
- Ustawa o ochronie danych osobowych z 29 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2002 r. nr 101 poz. 926 z późn. zm.).

2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- a) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową w Działdowie,
- b) **wierzytelności** - rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni lub z umowy zawartej przez Spółdzielnię, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nieopłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- 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 zaległości wynikających z nieterminowego regulowania opłat za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz garażu.
- e) **windykacji przedsądowej** – to polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym.
- f) **windykacji sądowej** – postępowanie sądowe przeciwko dłużnikowi mające na celu uzyskanie orzeczenia sądowego (lub ugody sądowej) stanowiącego tytuł wykonawczy i podstawę dalszego prowadzenia postępowania egzekucyjnego,
- g) **opłacie za używanie lokalu mieszkalnego, garażu lub użytkowego** - opłaty eksploatacyjne za używanie lokalu mieszkalnego, lub użytkowego oraz garażu,
- h) **odroczeniu terminu płatności** – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu zapłaty,

i) **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, 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,

j) **odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,

k) **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, o pozostawaniu bez pracy – zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy),

## § 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 znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
- c) opłat należnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali Spółdzielni, (odszkodowanie),
- d) spłaty rat i odsetek od kredytu,
- e) opłat i należności przysługujących Spółdzielni z tytułu dzierżawy terenu, reklamy i innych należności wynikających z zawartych przez Spółdzielnię umów.

2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. a), b), c) i d) solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.

## § 3

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

#### § 4

1. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w pierwszym etapie realizowana jest w następującym trybie:

a) wysyłanie monitów do dłużników zalegających z zapłatą należnych opłat i innych należności finansowych za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu za co najmniej 2 miesiące.

b) wysyłanie wezwań do dobrowolnego uregulowania należności tzw. „przedsądowych wezwań do zapłaty” do dłużników, u których stan zadłużenia przekracza wysokość trzymiesięcznej opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu. Wezwanie wysyła się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręcza dłużnikowi za pośrednictwem pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem.

2. W przypadku braku zapłaty w terminie określonym w upomnieniu Zarząd wyznacza termin spotkania dłużnika z członkami Rady Nadzorczej w celu zapoznania się z sytuacją materialną dłużnika. Na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez dłużnika oraz w oparciu o opinię Rady Nadzorczej Zarząd podejmuje decyzję o możliwości spłaty zobowiązań poprzez odroczenie terminu płatności lub rozłożenie zapłaty wierzytelności na raty. Wezwanie na spotkanie z członkami Rady Nadzorczej wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub dostarczane za pokwitowaniem przez pracownika Spółdzielni.

#### § 5

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.

#### § 6

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.)

#### § 7

1. Na każdym etapie postępowania przesądowego, na wniosek dłużnika może być zawarte ze Spółdzielnią porozumienie (ugoda) o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia.
2. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
  - a) odroczenie terminu płatności lub zapłaty zaległości oraz rozłożenie płatności na raty,

- b) zawarcie ugody na określonych warunkach co do wielkości i wysokości spłacanych rat,
  - c) odstąpienie od naliczania odsetek ustawowych - w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
3. Wysokość raty miesięcznej określonej w ugodzie ustala Zarząd na wniosek Głównego Księgowego
  4. Dłużnik składając wniosek o zastosowanie ulgi winien załączyć dokumenty uzasadniające jej zastosowanie, w szczególności wystąpienie u niego ważnego interesu .
  5. Umorzenie nie dotyczy odsetek zasądzonych prawomocnym orzeczeniem Sądu.
  6. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w przesądowym wezwaniu do zapłaty, a także w przypadku nie wywiązywania się przez dłużnika z zobowiązania zawartego w porozumieniu (ugodzie) Spółdzielnia przekazuje do Radcy Prawnego, prowadzącego obsługę prawną Spółdzielni akta windykacyjne określonego dłużnika celem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego,

## § 8

1. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Windykacja sądowa prowadzona jest przez Radcę Prawnego reprezentującego Spółdzielnię.
2. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Spółdzielnia ponownie wzywa dłużnika do dobrowolnego spełnienia świadczenia objętego tytułem wykonawczym z wyznaczeniem krótkiego terminu płatności, tj. nieprzekraczającego 7 dni od dnia otrzymania wezwania.
3. Po bezskutecznym upływie terminu płatności wynikającego z ponownego wezwania do zapłaty w celu wyegzekwowania zasądzonych należności sprawę kieruje się na drogę postępowania egzekucyjnego poprzez sporządzenie wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji. Windykacja komornicza prowadzona jest przez Radcę Prawnego reprezentującego Spółdzielnię lub pracownika Działu finansowo – księgowego.
4. We wniosku egzekucyjnym należy wskazać wszelkie źródła do zaspokojenia wierzytelności, jakie Spółdzielnia zdoła ustalić. Egzekucję komorniczą prowadzi się przede wszystkim: z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych, rachunków bankowych, ruchomości, innych praw majątkowych, ponadto egzekucję można prowadzić:
  - ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - z prawa odrębnej własności lokalu,
  - z ekspektatywy prawa własności lokalu, zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. 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.

§ 9

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i zostaje opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni, a wersja drukowana dostępna jest w siedzibie Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Lokatorsko-Własnościowa  
w Dziąldowie  
Zarząd Spółdzielni



Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Lokatorsko-Własnościowa  
w Dziąldowie  
RADA NADZORCZA SPÓLDZIELNI



**Uchwała Nr 20 /2012**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-**  
**Własnościowej w Działdowie z dnia 25 września 2012r.**  
**w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji należności**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej**  
**w Działdowie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie na podstawie § 94 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni podjęła uchwałę o treści następującej:

§ 1

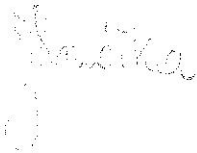
Uchwala się Regulamin windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie w brzmieniu określonym w załączniku.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Regulamin zostaje opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni, a wersja drukowana dostępna jest w siedzibie Spółdzielni.
3. Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jadwiga Smółka



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zdzisław Wasielewski



ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM  
2012-10-04  
date                      podpis