

# Regulamin postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

#### 1. Podstawy prawne :

– Ustawa prawo spółdzielcze z 16.09.1982r. (Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848); -Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. (Dz. U. z 2003r. Nr 119,poz. 1116 z późn. zmianami);- Ustawa o własności lokali z 24.06.1994r. (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 93 wraz z późn. zmianami);- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie; - Ustawa o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych z dnia 09.04.2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 81 poz. 530);

– Ustawa o ochronie danych osobowych z 29.08.1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 133 poz. 833).

#### 2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- a) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Przedwiośnie” w Nałęczowie,
- 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 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,
- e) **windykacji przed sądowej** – to polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym. Celem stosowanej procedury windykacyjnej przed sądowej jest odzyskanie kwoty postawionej w stan wymagalności w maksymalnie krótkim czasie, niedopuszczenie do powiększania liczby dłużników, uświadomienie dłużnikowi nieuchronności uregulowania zobowiązania,
- f) **windykacji sądowej** – 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 lub użytkowego** - to wysokość czynszu oraz opłat za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
- h) **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,
- 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 płatności** – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu zapłaty,
- k) **aktach windykacyjnych dłużnika** – zbiór dokumentów zawierających informacje dotyczące zaległości, korespondencji prowadzonej z dłużnikiem.

## § 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 Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) opłat należnych od osób nie będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie,
- c) opłat należnych od najemców (dzierżawców) użytkujących lokale użytkowe w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą,
- d) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie,
- d) opłat należnych z tytułu bezumownego użytkowania lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie (odszkodowanie).

2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. a, b solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z osobami nie będącymi 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.

## II. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

### § 3

#### **Procedura windykacji przed sądowej (polubownej)**

1. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych realizowana jest przez:

- a) księgowość Spółdzielni Mieszkaniowej

2. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych realizowana jest w następującym trybie:

- a) wysyłanie wezwań do dobrowolnego uregulowania należności pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego do dłużników, u których stan zadłużenia przekracza wysokość co najmniej trzymiesięcznej opłaty za używanie lokalu. Ostateczny termin zapłaty należności wynosi 14 dni

- b) koszt w wysokości 5 zł dotyczący wystawienia i wysłania wezwania do zapłaty pokrywa każdorazowo dłużnik. Koszt ten zaliczany jest w poczet istniejącego zadłużenia,

3. Na każdym etapie postępowania przed sądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.

4. W przypadku gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody) ze Spółdzielnią, ugoda traci moc.

5. W przypadku toczącego się postępowania sądowego strony również mogą umówić się co do ugodowego załatwienia sprawy przed sądem.

6. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:

- a) odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty bez naliczania dalszych odsetek
- b) odroczenie lub rozłożenie na raty zapłaty zaległości wraz z odsetkami za zwłokę.

7. Uгода czy porozumienie nie może być zawarte częściej jak raz na trzy lata i u jego podstaw musi leżeć ważny interes zobowiązanego oraz stosowna dokumentacja w tym zakresie.

8. Windykacja należności za używanie lokali mieszkalnych lub użytkowych jest realizowana w przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w wezwaniu do zapłaty, a także w przypadku nie wywiązywania się przez dłużnika z zobowiązania zawartego w porozumieniu (ugodzie).

9. Wysyłanie ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty. Ostateczne, przedsądowe wezwanie do zapłaty wysyła się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręcza dłużnikowi za pośrednictwem pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem. Ostateczny termin zapłaty należności wynosi 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

a) dodatkowo, w przypadku, gdy dłużnik jest członkiem spółdzielni sprawa kierowana jest na posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie w celu rozpoczęcia procedury zmierzającej do pozbawienia dłużnika członkostwa w Spółdzielni, o czym w ustawowym terminie Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest powiadomić zainteresowanych.

#### § 4

#### Windykacja sądowa

1. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Windykacja sądowa prowadzona jest przez reprezentującego Spółdzielnię Mieszkaniową „Przedwiośnie” w Nałęczowie.

Do

podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:

- a) sporządzenie pozwu w trybie uproszczonym w postępowaniu nakazowym lub upominawczym celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty, wyroku, postanowienia,
- b) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika,
- c) po uzyskaniu tytułu wykonawczego wystąpić z wnioskiem o egzekucję nie wcześniej niż po upływie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku w sprawie,
- d) 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 przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości: z procedury tej wynikają wydatki związane z opłatą 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,
    - z prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości, -
    - z ekspektatywy prawa własności lokalu, zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. 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.

3. 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 własności lokali. Ustanowienie hipoteki jest możliwe dopiero wtedy, gdy na lokalu założona została księga wieczysta. Dla lokali nie posiadających 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.

## § 5

### Postępowanie wewnątrz spółdzielcze w zakresie pozbawienia dłużnika członkostwa

1. W stosunku do dłużników będących członkami Spółdzielni Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni, po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.

2. Uchwała o wykluczeniu członka, będącego jednocześnie dłużnikiem Spółdzielni może nastąpić w sytuacji:

- a) gdy członek Spółdzielni uporczywie zalega z zapłatą należności wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu przez co najmniej sześć okresów płatności,
- b) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

3. Uchwała o wykreśleniu członka, będącego jednocześnie dłużnikiem wobec Spółdzielni może zostać podjęta przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w sytuacji gdy:

- a) członek nie uiszcza w terminie opłat za używanie lokalu z przyczyn nie zawinionych przez okres 6 miesięcy,
- b) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią, albo ekspektatywę odrębnej własności lokalu, w postępowaniu egzekucyjnym.

## § 6

1. Utrata członkostwa Spółdzielni związana ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu uprawnia spółdzielnię o wystąpienie z pozwem o nakazanie eksmisji.

2. W pozostałych wypadkach tj. utraty członkostwa przez dłużników posiadających inny tytuł do lokalu niż wymieniony w ust. 1 daje prawo do wystąpienia do sądu o uzyskanie zgody na sprzedaż lokalu.

## § 7

### Postanowienia końcowe

1. Regulamin uchwalony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 09 marca 2015 r. Uchwałą nr 172 / III / 2015.

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„PRZEDWIOŚNIE”  
w Nałęczowie

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
S.M. „Przedwiośnie” w Nałęczowie

*W. Wierzejski*  
Witold Wierzejski

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Przedwiośnie” w Nałęczowie

*H. Bukowska*  
Halina Bukowska