

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W GORZYCACH

# REGULAMIN

WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W GORZYCACH

*Regulamin  
wprowadzony  
uchwałą Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Gorzycach  
nr 4./2010 r.  
z dnia 18.02.2010 r.*

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1.**

Niniejszy regulamin reguluje zasady postępowania przy prowadzeniu windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Gorzycach.

### **§ 2.**

Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób posiadających zadłużenie względem Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych za korzystanie z mieszkania oraz spłaty kredytu, o których mowa w §120 i 121 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gorzycach, jak również opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz opłat należnych z tytułu umownego, jak i bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników z mienia Spółdzielni.

### **§ 3.**

Za opłaty, o których mowa w § 2, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

### **§ 4.**

Ileć w regulaminie jest mowa o:

- a) 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 nie opłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,

- b) dłużniku – rozumie się przez to osobę zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieuregulowania lub nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- c) dokumentach niezbędnych – rozumie się przez to dokumenty finansowe (np. informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznanie roczne PIT, sprawozdanie finansowe z prowadzonej działalności gospodarczej), dokumenty dotyczące sytuacji życiowej (np. brak pracy – zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, zaświadczenie lekarskie, informacje o zdarzeniach losowych).

## **POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Procedura windykacyjna**

#### **§ 5.**

Postępowanie windykacyjne prowadzi pracownik ds. windykacji przy współdziałaniu radcy prawnego. Nadzór merytoryczny nad prowadzonymi postępowaniami windykacyjnymi sprawuje Prezes Zarządu i Główny Księgowy.

#### **§ 6.**

Pracownik ds. windykacji na bieżąco monitoruje, czy należności, o których mowa w § 2 wnoszone są w terminach ustalonych w § 123 pkt. 1 Statutu Spółdzielni, czyli czy są uiszczane do ostatniego dnia każdego miesiąca.

#### **§ 7.**

W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat zostaje podjęta decyzja o wszczęciu procedury windykacyjnej, która obejmuje: postępowanie przedsądowe, postępowanie sądowe i postępowanie egzekucyjne.

### **Postępowanie przedsądowe**

#### **§ 8.**

Postępowanie przedsądowe obejmuje działania podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności.

1. Wysyłanie wezwań do zapłaty: tzw. zwykłych i przesądowych:

- a) do dłużników zalegających z opłatami za dwa miesiące wysyłane jest zwykłe wezwanie do zapłaty. W wezwaniu zwykłym określa się 14-dniowy termin dokonania zapłaty. Wezwanie zwykłe dostarczane jest dłużnikowi bez pokwitowania odbioru.
  - b) do dłużników zalegających z opłatami za trzy miesiące wysyłane jest przedsądowe wezwanie do zapłaty. W wezwaniu przedsądowym określa się 14-dniowy termin dokonania zapłaty oraz podaje informację, że jest to wezwanie ostateczne. Wezwanie przedsądowe dostarczane jest dłużnikowi za pokwitowaniem odbioru.
2. Kontakt bezpośredni, listowny lub telefoniczny.

### Postępowanie sądowe

#### § 9.

W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty, określonego w wezwaniu przedsądowym i braku możliwości polubownego odzyskania należności, Zarząd na wniosek pracownika ds. windykacji podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego. W takim przypadku wysyłane są wezwania przedsądowe do pozostałych osób pełnoletnich zamieszkujących wspólnie z dłużnikiem. W wezwaniu tym określa się 10-dniowy termin dokonania zapłaty i jest ono dostarczane za pokwitowaniem odbioru. W przypadku braku reakcji na wezwania, kompletowana jest całość dokumentacji, którą Zarząd Spółdzielni składa do Sądu wraz z pozwem o wydanie orzeczenia.

### Postępowanie egzekucyjne

#### § 10.

1. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty wyznaczonym przez Sąd w orzeczeniu, do dłużnika wysyłane jest przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty całości należności, na którą składają się: należność główna, koszty postępowania sądowego i odsetki. W wezwaniu tym określa się 14-dniowy termin dokonania zapłaty należności oraz podaje się informację, że w przypadku ich nieuregulowania, sprawa zostanie skierowana do komornika sądowego. Wezwanie dostarczane jest bez pokwitowania odbioru.
2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty określonego w wezwaniu przedegzekucyjnym, Zarząd po uzyskaniu klauzuli wykonalności składa wniosek

do komornika o przeprowadzenie egzekucji z dochodów dłużnika. W razie konieczności składane są również wnioski o egzekucję z dochodów osób zamieszkałych z dłużnikiem.

3. W przypadku, jeżeli egzekucja z dochodów jest nieskuteczna, Zarząd może wystąpić do komornika o rozszerzenie egzekucji na ruchomości, nieruchomości oraz prawa rzeczowe (np. własnościowe prawo do lokalu, rachunek bankowy, należności z Urzędu Skarbowego). Zarząd może wystąpić do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku.

Wykluczenie z członkostwa. Wypowiedzenie umowy najmu. Eksmisje.

Sprzedaż licytacyjna lokalu.

#### § 11.

Jeżeli egzekucja, o której mowa w § 10 nie przynosi pożądanego efektu, a zadłużenie nadal rośnie, lub jeżeli z powodu bezskuteczności jest przez komornika umorzona, do dłużnika wysyłane jest wezwanie do zapłaty pod rygorem wykluczenia z członkostwa (jeżeli dłużnik posiada spółdzielcze prawo do lokalu) lub rozwiązania umowy najmu (jeżeli dłużnik zajmuje lokal jako najemca). W wezwaniu określa się miesięczny termin zapłaty należności i jest dostarczane za pokwitowaniem odbioru.

#### § 12.

1. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty, określonego w wezwaniu, Zarząd na wniosek pracownika ds. windykacji, podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa. O fakcie tym zawiadamia się dłużnika na piśmie z informacją o ustalonym terminie posiedzenia i możliwości wysłuchania go przez Radę Nadzorczą.

2. W przypadku, gdy dłużnik jest najemcą lokalu, Zarząd podejmuje decyzję o rozwiązaniu umowy najmu lokalu.

#### § 13.

Z chwilą, gdy wykluczenie z członkostwa na podstawie uchwały Rady Nadzorczej staje się skuteczne lub minął okres wypowiedzenia i umowa najmu lokalu została skutecznie rozwiązana, Zarząd może podjąć decyzję o rozpoczęciu postępowania egzekucyjnego.

#### § 14.

Po wykluczeniu z członkostwa były członek Spółdzielni zostaje wezwany do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W tym celu wyznacza się 3-miesięczny termin.

### § 15.

Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w § 14, kierowana jest sprawa do Sądu w celu uzyskania wyroku eksmisyjnego.

### § 16.

W celu zabezpieczenia roszczenia o licytację lokalu, Zarząd ma prawo ustanowienia hipoteki na spółdzielczym prawie do lokalu w przypadku mieszkań własnościowych. Należność jest zabezpieczona z chwilą wpisu do hipoteki.

### § 17.

Po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego, eksmisja jest wykonywana do lokalu socjalnego (jeżeli Sąd takowy zasądzi) lub do wskazanego pomieszczenia tymczasowego (jeżeli Sąd nie zasądzi lokalu socjalnego).

### Inne czynności związane z windykacją.

### § 18.

Oprócz działań windykacyjnych przewidzianych procedurą określoną w niniejszym regulaminie, Spółdzielnia podejmuje również inne czynności windykacyjne, do których należą:

1. indywidualne rozmowy z dłużnikami (w siedzibie Spółdzielni, w mieszkaniach osób zadłużonych, telefonicznie),
2. Wysyłanie co najmniej raz w roku informacji o stanie salda rozliczeń dla wszystkich mieszkań. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty.
3. propagowanie możliwości korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, w tym z pomocy opieki społecznej oraz korzystania z dodatków mieszkaniowych,
4. pomoc przy zamianie mieszkań o dużym metrażu na mniejsze lub o niższym standardzie,

5. zbieranie i aktualizowanie informacji o sytuacji materialnej i rodzinnej osób zadłużonych,
6. współpraca z komornikiem sądowym, w tym poprzez wskazywanie miejsca zatrudnienia dłużnika i posiadanego majątku mogącego stanowić przedmiot egzekucji,
7. wstrzymywanie w ramach obowiązujących przepisów dostawy sygnału telewizji kablowej (dotyczy pakietu podstawowego), ciepłej wody,
8. umieszczanie na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach i na stronie internetowej informacji o zaległościach z zachowaniem przepisów obowiązującego prawa,
9. propagowanie na terenie osiedla faktu współpracy Spółdzielni z krajowym Rejestrem Długów BIG S.A. oraz skutków wpływających z umieszczenia dłużnika w tym rejestrze.

### Ugody z dłużnikami na spłatę zadłużenia

#### § 19.

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie o sposobie i terminie spłaty zadłużenia.
2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. We wniosku dłużnik winien podać przyczyny powstania zadłużenia, proponowany sposób i terminy jego spłaty. Do wniosku dłużnik winien dołączyć dokumenty niezbędne, o których mowa w § 4 pkt. c niniejszego regulaminu.
3. Wnioski są rozpatrywane w możliwie najszybszym terminie, na jednym z najbliższych posiedzeń Zarządu.
4. Dłużnik może być poproszony o przedstawienie dodatkowych wyjaśnień lub też może być poproszony na rozmowę z Zarządem Spółdzielni.
5. W przypadku nie rozpatrzenia wniosku, Zarząd Spółdzielni informuje dłużnika na piśmie o przyczynach odmowy rozpatrzenia wniosku.

#### § 20.

1. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, zawierana jest stosowana umowa ugody o rozłożenie na raty lub odroczenie terminu płatności na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni. Wzór umowy ugody stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

2. Bezwzględny warunkiem zawarcia umowy ugody jest terminowe wywiązywanie się z opłat bieżących.

#### § 21.

Umowa ugody może dotyczyć spłaty należności głównej (czyli opłat za korzystanie z mieszkania i/lub spłaty kredytu), kosztów, jakie Spółdzielnia poniosła w związku z windykacją (kosztów sądowych, zastępstwa procesowego, kosztów egzekucji komorniczej) oraz odsetek.

#### § 22.

Tryb postępowania przy podejmowaniu decyzji o ewentualnym umorzeniu, rozłożeniu na raty lub odroczeniu terminu płatności odsetek naliczonych w związku z nieterminowym wnoszeniem należności z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych uregulowany jest odrębnym regulaminem, odnoszącym się do naliczanych odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie należności.

#### § 23.

1. Pracownik ds. windykacji prowadzi stały monitoring prawidłowości realizacji zawartych umów ugód.
2. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w umowie ugody, wszczynana jest bez dalszych wezwań procedura windykacyjna zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

### Przekazywanie informacji o nieuregulowanych zobowiązaniach do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A.

#### § 24.

1. Na mocy podjętej współpracy Spółdzielni Z Krajowym Rejestrem Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A., informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach mogą być przekazane do ww. Rejestru zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych.
2. Dłużnik może być wpisany do rejestru jeżeli jego zobowiązanie wynosi co najmniej 200,00 zł (w przypadku osoby prawnej – 500,00 zł), a świadczenie jest wymagane od co najmniej 60 dni.
3. O zamiarze przekazania danych dłużnika do bazy KRD BIG S.A. Spółdzielnia informuje go w wezwaniu do zapłaty długu.



4. Przekazania danych dłużnika do bazy może nastąpić po upływie miesiąca od daty wysłania wezwania do zapłaty w przypadku nie przekazania należnej sumy w wyznaczonym terminie.

#### § 25.

Umieszczenie danych dłużników w KRD BIG S.A. skutkuje m.in. powstaniem utrudnienia lub całkowitym uniemożliwieniem zawierania umów z bankami, firmami pośrednictwa kredytowego, operatorami telefonii komórkowych, stacjonarnych, przy zakupach ratalnych, przy korzystaniu z ofert przedsiębiorstw świadczących usługi masowe. Dodatkowo w przypadku osób prawnych umieszczenie takie skutkuje ograniczeniem możliwości funkcjonowania na rynku i prowadzenia działalności gospodarczej nawet do 10 lat.

#### § 26.

1. Spółdzielnia może wysyłać wezwania zwykłe i przedsądowe, o których mowa w § 8 pkt. 1 z zastosowaniem pieczęci prewencyjnej KRD BIG S.A.
2. Istnieje również możliwość stosowania pieczęci prewencyjnej na blankietach czynszowych.

### Szczególne formy zapłaty

#### § 27.

1. W sytuacjach, kiedy prowadzone działania windykacyjne nie przynoszą rezultatu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości w innej niż gotówkowa formie zapłaty.
2. Do szczególnych form zapłaty zalicza się:
  - a) wykonywanie prac użytecznych dla Spółdzielni (w tym również w ramach osiedlowej spółdzielni socjalnej),
  - b) przekazanie w ramach kompensaty praw rzeczowych lub praw majątkowych przez dłużnika na rzecz Spółdzielni.

#### § 28.

Zasady zlecenia wykonywania prac użytecznych dla Spółdzielni i kalkulowanie stawek za ich wykonanie ustala Zarząd Spółdzielni.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 29.

Procedury windykacyjne określone w niniejszym regulaminie mają również zastosowanie do windykacji należności z tytułu najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów.

§ 30.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie stosowne postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednich ustaw.

§ 31.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą.

§ 32.

Traci moc Regulamin windykacji wierzytelności uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 12.2009 z dnia 25.05.2009 r.

