

**Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem” w Warszawie**

**Rozdział I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.
4. Ustawa z dnia 14 .02.2003r. o udostępnianiu informacji gospodarczych.
5. Ustawa z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem” w Warszawie

**Rozdział II. Zasady ogólne**

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem” dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni. Za opłaty solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 65 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone są działania windykacyjne.
4. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd oraz Adwokata, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
5. Postępowanie sądowe, polegające na kierowaniu do sądów pozwów o zapłatę, podejmowane są w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności.

Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

6. Postępowanie komornicze wszczynane jest w celu odzyskania przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

7. Od niewpłaconych w terminie do 10-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym za opóźnienie określonym odrębnymi przepisami, zgodnie z § 65 Statutu, od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.

8. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:

- a) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
- b) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
- c) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

9. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie w następującej kolejności:

- a) kosztów postępowania określonego w pkt. 8.3,
- b) odsetek określonych w pkt. 8.2,
- c) zadłużenia podstawowego określonego w pkt. 8.1.

### **Rozdział III. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze**

1. Zarząd Spółdzielni:

1) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości. W wykazie tym gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach do 2-ch miesięcy,

2) wysyła wezwania do zapłaty do użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami do 2-ch miesięcy od terminu wpłaty należności i określa termin 7-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty. Wysłanie wezwania jest warunkiem koniecznym ewentualnego wystąpienia na drogę postępowania sądowego,

3) wysyła potwierdzenia salda (nadpłaty lub niedopłaty) występujące w przedziale od kwoty 0,00 zł do ∞ przynajmniej raz w roku,

- 4) w przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat,
- 5) w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali są zobowiązani uregulować jej wysokość w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie. Po tym terminie Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe.
- 6) w okresach półrocznych przygotowuje informację o wielkości zadłużenia budynkami za lokale mieszkalne z podziałem na klatki schodowe celem zamieszczenia w gablotach na danych klatkach schodowych w administrowanych budynkach ,
- 7) na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.
- 8) Na poczet zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali Zarząd Spółdzielni zalicza:
  - a) nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,
  - b) nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
- 8) Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu odpowiednią informację, w której zamieszczone jest zestawienie dłużników wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczność windykacji.

#### **Rozdział IV. Postępowanie sądowe i komornicze**

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:
  - 1) zabezpieczenie roszczeń wierzyciela (Spółdzielni), które może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku,
  - 2) sporządzenie pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym i uzyskanie tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.
2. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty Adwokat kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
3. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym Adwokat, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.
4. Postępowanie komornicze - po uzyskaniu tytułu wykonawczego dłużnik wzywany jest do ostatecznej zapłaty poprzez wysłanie ostatecznego przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty należności Spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej.
5. W przypadku braku spłaty na podstawie ostatecznego wezwania, orzeczenie Sądu opatrzone klauzulą wykonalności Zarząd Spółdzielni kieruje do komornika z wnioskiem o wszczęcie

postępowania egzekucyjnego, w tym również z własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu. W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni Zarząd obciąża lokal dłużnika, dla którego założona jest księga wieczysta, odpowiednią hipoteką (przymusową).

## **Rozdział V. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty**

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.
2. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadkach, gdy zadłużenie powstało w związku z obowiązkiem wnoszenia opłat za lokale mieszkalne.
3. Zawarcia porozumienia między dłużnikiem a Spółdzielnią na ratalną spłatę zadłużenia dotyczy tylko tych dłużników wobec których Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję dłużnika lub pozwu z żądaniem sprzedaży lokalu dłużnika.
4. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarta między dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni Uгода.
5. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
6. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia Ugody, na które składa się:
  - 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
  - 2) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia umowy,
  - 3) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
  - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
7. Przedmiotowe porozumienie będzie automatycznie zerwane, gdy:
  - 1) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z umowy,
  - 2) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu.
8. Zawarta Uгода rozwiązuje się w przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu. Rozwiązanie Ugody skutkuje:
  - 1) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami,
  - 2) podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

9. Ugoda może być zawarta tylko jeden raz. Maksymalny okres, na który mogą być zawarte porozumienia spłaty zadłużenia w ratach wynosi 24 miesiące. Porozumienie nie może być zawarte częściej jak raz na trzy lata.

10. Mianem dłużnika nie będą określani użytkownicy lokali, którzy uzyskali zgodę na ratałną spłatę zadłużenia z tym, że zawarte porozumienie ma moc wiążącą tylko w przypadku terminowego realizowania zobowiązań.

## **Rozdział VI. Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Tomasz Krasicki

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Janusz Łaski