

## **REGULAMIN WINDYKACJI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWEJ W LEGIONOWIE**

### **Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ( tj. Dz. U. z 2021 poz.648).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tj. Dz. U. z 2021 poz.1208).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 poz.1048).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2022 poz. 172).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. 2022 poz.1360).
6. Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.2057).
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz. U. 2021 poz. 1800).
8. Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz. U. 2021 poz. 1128).
9. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).
10. Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz. U. 2022 poz.893).
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie.

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

#### § 1

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) regulaminie – rozumie się przez to niniejszy regulamin;
- 2) Spółdzielni - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Legionowie ;
- 3) Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie;
- 4) Zarządzie Spółdzielni – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie, który kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz;
- 5) pracownik działu czynsze – rozumie się przez to osobę wyznaczoną do wykonywania czynności windykacyjnych przedsądowych, zgodnie z zakresem obowiązków i udzielonymi pełnomocnictwami;
- 6) opłatach – rozumie się przez to należności określone w § 2 ust 1;  
wierzycelności – 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 nieopłaconych w terminie, do

- wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za opóźnienie oraz ewentualne koszty procesu, w tym, koszty zastępstwa procesowego i prawnego oraz egzekucyjne;
- 7) dłużniku – rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną, zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni;
  - 8) czynnościach windykacyjnych – rozumie się przez to czynności faktyczne i prawne podejmowane na drodze przedsądowej jak również sądowej oraz w postępowaniu egzekucyjnym, zmierzające do odzyskania wierzytelności za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawa.

## § 2

1. Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni, dotyczą wszystkich wierzytelności, a w szczególności:
  - 1) opłat z tytułu korzystania z lokali, garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń przynależnych lub innych pomieszczeń, należnych od członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują:
    - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
    - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu, miejsca postojowego;
    - c) ekspektatywa odrębnej własności lokalu, garażu, miejsca postojowego;
    - d) prawo odrębnej własności lokalu, garażu, miejsca postojowego.
  - 2) opłat z tytułu:
    - a) umowy najmu lokalu mieszkalnego,
    - b) umowy najmu lokalu użytkowego lub umowy dzierżawy lokalu, terenów lub innego mienia Spółdzielni,
    - c) umownego i bezumownego korzystania z mienia Spółdzielni; kwot należnych Spółdzielni z tytułu zawartych umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ekspektatywy odrębnej własności, prawa odrębnej własności lokalu albo w związku z umową o budowę lokalu;
    - d) pozostałych należności wynikających z prowadzonej działalności statutowej Spółdzielni.
2. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie od następnego dnia po dniu wymagalności świadczenia.
3. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, zostanie zaliczona na poczet najstarszego wymagalnego długu. W szczególności wpłata może być zaliczona na zaległe świadczenie główne, a następnie na zaległe należności uboczne, czyli odsetki, koszty postępowania windykacyjnego, sądowego, egzekucyjnego.  
Jeśli natomiast strony w zawartej ugodzie uzgodniły inny sposób, to zaliczanie następuje zgodnie ze stosowną klauzulą.

## § 3

W odniesieniu do wierzytelności Spółdzielni określonych w § 2: czynności windykacyjne prowadzone są przez działy: czynszowe, ekonomiczny, księgowy i prawny.

## Rozdział II

### Postępowanie przedsądowe

#### § 4

1. Dział czynszowy prowadzi przedsądowe czynności windykacyjne w stosunku do dłużników polegające na:
    - 1) comiesięcznej analizie wpłat w celu aktualizacji wykazu wierzytelności i dłużników zalegających powyżej trzech miesięcy;
    - 2) kontakcie telefonicznym, mailowym lub osobistym z dłużnikiem w celu podjęcia negocjacji i prób polubownego załatwienia sporu oraz uświadamiania o konsekwencjach nieregulowania zobowiązań;
    - 3) przygotowaniu i wysyłaniu za potwierdzeniem odbioru, do wszystkich zobowiązanych, zalegających powyżej trzech miesięcy, przedsądowych wezwań do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową, zawierających:
      - a) datę i miejsce sporządzenia,
      - b) dane wierzyciela,
      - c) dane dłużnika,
      - d) stosunek prawny, z którego wynika obowiązek zapłaty,
      - e) wyliczoną kwotę zadłużenia wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie i kosztami upomnienia,
      - f) ostateczny termin zapłaty,
      - g) numer rachunku bankowego, na który należy dokonać zapłaty,
      - i) podpis osoby działającej w imieniu Spółdzielni,
    - 4) wystawianie i wysyłanie do dłużników wezwania do zapłaty objęte jest każdorazowo ryczałtową opłatą w wysokości przyjętej przez Radę Nadzorczą. W przypadku wysyłania tego samego wezwania do kilku dłużników zamieszkujących w tym samym lokalu opłatę nalicza się tylko raz. Dłużnicy zobowiązani są do zapłaty powyższej opłaty w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty.
      - 5) wezwania są wysyłane na ostatni podany przez dłużnika adres zamieszkania.
      - 6) W przypadku bezskutecznych działań przedsądowych, pracownik działu czynszowy przekazuje radcom prawnym, wykaz dłużników zalegających między trzema a sześcioma miesiącami wraz z wezwaniami do zapłaty, kartoteką lokali, umowami stanowiącymi podstawę zgłaszanego roszczenia. Dział Prawny niezwłocznie rozpoczyna działania zmierzające do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. Postępowanie sądowe i egzekucyjne w Spółdzielni prowadzone jest przez dział prawny Spółdzielni.
- Dodatkowe dokumenty niezbędne do skierowania pozwu, na wniosek radcy prawnego przygotowuje dział czynszowy.

#### § 5

W celu zabezpieczenia roszczeń w postępowaniu przedsądowym, Spółdzielnia może przyjąć oświadczenie dłużnika w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 ze zmianami) lub inne zabezpieczenie (np. weksel, poręczenie) za zgodą Zarządu Spółdzielni.

## § 6

Spółdzielnia przewiduje możliwość umieszczenia danych dłużników Spółdzielni w biurach informacji gospodarczych, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa m.in. w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, ustawie o ochronie danych osobowych i na podstawie umów zawartych z tymi jednostkami o przetwarzaniu danych i zarządzaniu nimi. Decyzję o podpisaniu umowy z biurem informacji gospodarczej podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### **Rozdział III** **Postępowanie sądowe i egzekucyjne**

## § 7

1. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Spółdzielnia składa wniosek do komornika sądowego o wszczęcie i prowadzenie egzekucji, w sposób przez siebie wybrany. Do wniosku dołącza tytuł wykonawczy.
2. Wniosek o wszczęcie egzekucji umożliwia prowadzenie egzekucji według wszystkich dopuszczalnych sposobów. Można oznaczyć rodzajowo składniki majątkowe dłużnika, z których ma być prowadzona egzekucja, np.:
  - 1) z rachunków bankowych lub rachunków w spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych;
  - 2) z wynagrodzenia za pracę, świadczenia emerytalno–rentowego;
  - 3) z ruchomości znajdujących się w miejscu zamieszkania/siedzibie dłużnika;
  - 4) z wierzytelności;
  - 5) innych praw majątkowych,Jeśli Spółdzielnia posiada informacje dotyczące dłużnika i jego majątku we wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego należy podać te dane
3. Przed skierowaniem pozwu do sądu lub wniosku o wszczęcie egzekucji Dział Prawny zobowiązany jest do sprawdzenia zadłużenia dłużnika. Pracownicy działu czynszów zobowiązani są na bieżąco informować radców prawnych o dokonanych przez dłużnika wpłatach własnych w sprawach przekazanych radcom do windykacji.
4. Po wszczęciu postępowania egzekucyjnego dział Czynszów zobowiązany jest poinformować radcę prawnego prowadzącego sprawę o każdej samodzielnej wpłacie dłużnika dokonanej na poczet tytułu wykonawczego, co do którego zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne.

## § 8

W celu zabezpieczenia roszczeń, Spółdzielnia może w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ustanowić hipotekę przymusową. W stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nieposiadającego założonej księgi wieczystej, Spółdzielnia występuje z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu hipoteki. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy. Koszty założenia księgi wieczystej ponosi Spółdzielnia. Koszty dokonania wpisu hipoteki przymusowej obciążają dłużnika.

## § 9

W przypadku uzyskania przez dział czynszze informacji z działu członkowskiego o śmierci właściciela i braku informacji o ustaleniu spadkobierców lokalu Spółdzielnia przeprowadza postępowanie spadkowe jeżeli upłynął 6 miesięczny termin na odrzucenie spadku.

### **Rozdział IV**

#### **Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty**

## § 10

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Spółdzielnia może zawrzeć z dłużnikiem ugodę dotyczącą ratalnej spłaty zadłużenia.
2. W celu zawarcia ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni podając przyczynę powstania zaległości i proponowane warunki ratalnej spłaty zadłużenia, w tym termin nie dłuższy niż 12 miesięcy.
3. Przedmiotem ugody jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia porozumienia, na które składają się:
  - 1) należności wynikające z opłat,
  - 2) odsetki ustawowe za opóźnienie od w/w zadłużenia na dzień zawarcia ugody,
  - 3) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego,
  - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Warunkiem zawarcia ugody jest:
  - 1) uznanie przez zobowiązanego całości zadłużenia,
  - 2) zobowiązanie się do ratalnej spłaty zadłużenia w kwotach i terminach określonych w ugodzie lub świadczenia na rzecz Spółdzielni ustalonego zakresu usług,
  - 3) regulowanie bieżących opłat zgodnie ze Statutem,
  - 4) ustalenie, że w przypadku niedotrzymania terminu płatności którejkolwiek z rat, cała niespłacona kwota wraz z odsetkami naliczanymi od dnia powstania zaległości staje się natychmiast wymagalna.
5. Dział Prawny niezwłocznie informuje o zawarciu ugody, która skutkuje zawieszeniem lub umorzeniem postępowań sądowych lub egzekucyjnych dział Czynszów.
6. Ugoda przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, bez dalszych wezwań, gdy:
  - 1) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w ugodzie oraz gdy wpłaty dłużnika będą niższe od wynikających z ugody,
  - 2) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu i nie będzie podejmował działań wyjaśniających.
7. Niewykonanie przez dłużnika obowiązków przyjętych w ugodzie powoduje podjęcie przez Spółdzielnię zawieszonych postępowań, oraz wszczęcie dalszych działań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.
8. Dział Prawny przekazuje do działu Czynszów kopie zawartych porozumień o spłacie zadłużenia. Dział czynszów zawiadamia radców prawnych o braku realizacji porozumień w celu podjęcia stosownych działań prawnych.

## **Rozdział V**

### **Postępowanie w przypadku bezskutecznej egzekucji**

#### § 11

Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniem komornika.

1. Udokumentowanie uprawdopodobnienia nieściągalności może nastąpić wyłącznie:
  - 1) protokołem sporządzonym przez Radcę Prawnego stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe albo wyższe od kwoty tej wierzytelności;  
postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności,
  - 2) postanowieniem Sądu o:
    - a) oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania;
    - b) umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania;
    - c) ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku.
2. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek Radcy Prawnego. Do wniosku dołącza się kompletną dokumentację potwierdzającą nieściągalność wierzytelności.

## **Rozdział VI**

### **Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni oraz wobec dłużników zajmujących lokale bez tytułu prawnego**

#### § 12

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy oznaczone są między innymi:
  - 1) maksymalny okres opóźnienia w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
  - 2) maksymalna wartość miesięcznej opłaty naliczanej i wymaganej za bezumowne użytkowanie lokalu lub terenu.
2. W przypadku, gdy, zadłużenie czynszowe przekroczy wartość trzymiesięcznego czynszu, Spółdzielnia niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia.
3. Wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy następuje po przekroczeniu okresu opóźnienia w uiszczaniu opłat wynikających z umów.
4. Kwota kaucji jest zabezpieczeniem ewentualnych wierzytelności Spółdzielni.
5. Należności pozostałe do zapłaty, po potrąceniu kaucji, Spółdzielnia dochodzi na drodze sądowej i egzekucyjnej.

### § 13

1. W przypadku, gdy zadłużenie przekracza trzymiesięczny czynsz a wynika z najmu lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wzywa dłużnika do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu i udziela dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty.
2. Wypowiedzenie umowy najmu i wyznaczenie terminu przekazania lokalu do Spółdzielni, następuje niezwłocznie po bezskutecznym upływie terminu zapłaty wskazanym w wezwaniu.

## **Rozdział VII**

### **Postanowienia końcowe**

### § 14

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.

### § 15

Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą zarządu SML-W w Legionowie nr 63 z dnia 14.10.2022r i wchodzi w życie z dniem 01.01.2023r.