

# REGULAMIN WINDYKACJI MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ELIZA" we Wrocławiu

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady podejmowania czynności zmierzających do odzyskania, za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach, należności od dłużników Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA" we Wrocławiu, zwanej dalej Spółdzielnią. Działania windykacyjne prowadzi się zgodnie ze Statutem z zachowaniem zasad kompetencji i reprezentacji Spółdzielni.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wierzytelności powstałych z tytułu:
  - 1) opłat mieszkaniowych i eksploatacyjnych 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, lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych,
  - 2) opłat mieszkaniowych i eksploatacyjnych należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
  - 3) czynszów z tytułu: najmu lokali mieszkalnych i użytkowych będących w posiadaniu Spółdzielni,
  - 4) innych wierzytelności pieniężnych.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 2 pkt 1), 2) 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 pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Odpowiedzialność solidarna za opłaty eksploatacyjne w Spółdzielni uregulowana jest również w art. 13 zdanie 2 i w art. 15 ust. 4 zdanie ostatnie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Zadłużeniem dłużnika wobec Spółdzielni jest:
  - 1) jego zadłużenie równe kwocie nieuiszczonych w terminie do 15 dnia każdego miesiąca należności głównych,
  - 2) odsetki ustawowe za opóźnienie, naliczane od nieuiszczonych w terminie opłat z tytułu korzystania z lokalu, zgodnie z §91 Statutu Spółdzielni,
  - 3) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego, w tym koszty zastępstwa procesowego.
6. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie kolejno najstarszych:
  - 1) kosztów postępowania określonego w ust. 5 pkt 3,
  - 2) odsetek określonych w ust. 5 pkt 2,
  - 3) zadłużenia podstawowego określonego w ust. 5 pkt 1.
7. Regulamin obejmuje także czynności Spółdzielni podejmowane w celu wydania lokalu, pomieszczenia, nieruchomości, zajmowanego terenu.



8. Podmiotom opóźniającym się z płatnościami, Zarząd naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie poczynszy od dnia następnego po terminie wymagalności do dnia zapłaty.

## § 2

1. Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:
  - 1) postępowanie wstępne (przedsądowe),
  - 2) postępowanie sądowe,
  - 3) postępowanie egzekucyjne.
2. Na każdym etapie postępowania możliwe jest zawarcie ugody z dłużnikiem w sprawie zaległości, wydania lokalu, pomieszczenia, nieruchomości lub powierzchni.
3. Zawarcie ugody po uzyskaniu przez Spółdzielnię orzeczenia sądowego obejmuje spłatę należności, odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od długu, kosztów procesu. Zawarcie ugody w toku postępowania egzekucyjnego obejmuje spłatę należności, kosztów procesu, kosztów postępowania egzekucyjnego, poniesionych przez Spółdzielnię.
4. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek dłużnika w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
  - 1) odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty,
  - 2) odstąpienie od naliczania odsetek w całości lub części, w przypadku spłaty należności głównej.

## II. Postępowanie wstępne (przedsądowe).

### § 3

1. Windykacja należności realizowana jest przez Zarząd Spółdzielni i Księgową.
2. Raz w miesiącu księgowa przygotowuje wykaz osób, u których występuje zadłużenie, a Zarząd Spółdzielni na podstawie wykazu wysyła wezwania do zapłaty, wyznaczając 14-dniowy termin do zapłaty wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.
3. Zarząd Spółdzielni wysyła monity (wezwania do zapłaty) do osób zalegających powyżej 3 okresów rozliczeniowego z opłatami za lokal mieszkalny.
4. Zarząd Spółdzielni wysyła monity (wezwania do zapłaty) do dłużników w przypadku zalegania z płatnością powyżej 2 miesięcy za lokal użytkowy, pomieszczenie innego przeznaczenia, dzierżawę, wyznaczając 7-dniowy termin do zapłaty, chyba, że umowa stanowi inaczej. Wówczas stosuje się zapisy obowiązującej umowy.
5. Monity doręczane są do wszystkich osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu oraz osób odpowiedzialnych solidarnie.
6. Monity przekazywane są w zamkniętych kopertach do skrytki pocztowej na adres lokalu w zasobach Spółdzielni.
7. W przypadku nie realizowania opłat przez dłużnika w kolejnym okresie rozliczeniowym monit doręcza się listem poleconym przez Poczta Polską.
8. Nie stosuje się ust. 5, jeżeli adresat złożył pisemne oświadczenie o innym adresie do doręczeń. W przypadku złożenia pisemnego oświadczenia o innym adresie do doręczeń monit doręcza się listem poleconym przez Poczta Polską.
9. Zarząd Spółdzielni zakłada teczkę windykacyjną dłużnika, w której gromadzi wszelkie informacje i korespondencję dotyczącą dłużnika z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

RADA NADZORCZA  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ELIZA"  
we Wrocławiu  
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110  
50-307 Wrocław



#### § 4

1. Na każdym etapie postępowania przedsądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) dotyczące spłaty istniejącego zadłużenia.
2. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin oraz sposób uregulowania wierzytelności. Negocjacje prowadzi i przygotowuje projekt ugody Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody) ze Spółdzielnią, porozumienie wygasa i cała niezapłacona kwota staje się natychmiast wymagalna. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni niezwłocznie przygotowuje i wysyła przedsądowe wezwanie do zapłaty.

#### § 5

1. Jeżeli, mimo wystosowania wezwań ostatecznych do zapłaty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu oraz czynszu nie zostały uregulowane w terminie wskazanym w wezwaniu, Zarząd Spółdzielni przekazuje wykaz osób zalegających z opłatami do Rady Nadzorczej. Listą objęte będą również osoby, które nie uiściły zaległości w terminie określonym w porozumieniu (ugodzie).
2. Członkowie Zarządu mogą dodatkowo przeprowadzać rozmowy indywidualne z dłużnikami. Wnioski z rozmowy i uzgodnienia są protokołowane.
3. Zaproszenia na rozmowy Zarząd Spółdzielni przekazuje w zamkniętych kopertach do skrytki pocztowej na adres lokalu w zasobach Spółdzielni, a w przypadku osób, które zgłosiły adres do korespondencji poza terenem Spółdzielni, wysyła pocztą, listem poleconym, wyznaczając termin ustalony przez Zarząd.

### III. Postępowanie sądowe.

#### § 6

1. Windykacja sądowa jest realizowana w przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, także w przypadku niewywiązywania się przez dłużnika z zobowiązania zawartego w porozumieniu (ugodzie).
2. Zarząd Spółdzielni raz na kwartał przygotowuje na posiedzenie Zarządu listę dłużników wraz z dokumentami zawierającymi należne zaległości wraz z naliczonymi odsetkami ustawowymi za dany okres zadłużenia w celu podjęcia decyzji o skierowaniu windykacji na drogę sądową.
3. Po uprawomocnieniu się orzeczenia, w przypadku nieuregulowania przez dłużnika zasądzonych należności, adwokat/radca prawny Spółdzielni występuje do sądu o nadanie orzeczeniu sądowemu klauzuli wykonalności. Otrzymany tytuł wykonawczy staje się podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
4. Przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, bądź prawie odrębnej własności lokalu celem ew. wpisania hipoteki na nieruchomości dłużnika, Zarząd Spółdzielni przekazuje adwokatowi/radcy prawnemu Spółdzielni wniosek i niezbędne dokumenty do wystąpienia do sądu o kolejny tytuł wykonawczy, ewentualnie złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla prawa oraz wniosku o wpisanie hipoteki.

RADA NADZORCZA  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ELIZA"  
we Wrocławiu  
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110  
50-307 Wrocław





## § 7

W przypadku toczącego się postępowania sądowego strony mogą umówić się co do ugodowego załatwienia sprawy. Zawarta ugoda sądowa w przypadku jej nierealizowania, opatrzona w klauzulę wykonalności, stanowi tytuł wykonawczy do wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

## IV. Krajowy Rejestr Długów (KRD)

### § 8

1. W celu zintensyfikowania działań windykacyjnych przewiduje się możliwość umieszczania danych dłużników Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Długów (KRD).
2. Sporządzanie i składanie wniosków do KRD należy do zadań Zarządu Spółdzielni.
3. Umieszczanie danych dłużników w KRD powinno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.
4. Przed umieszczeniem danych w KRD Zarząd Spółdzielni informuje o tym zamiarze dłużnika i wzywa go do spełnienia świadczenia, wyznaczając mu do tego dodatkowy termin. Po bezskutecznym upływie terminu niezwłocznie sporządza odpowiedni wniosek.

## V. Postępowanie egzekucyjne.

### § 9

1. Postępowanie egzekucyjne prowadzi Zarząd Spółdzielni składając wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego i załączając tytuł wykonawczy i inne wymagane dokumenty.  
We wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego należy wskazać sposób prowadzenia egzekucji poprzez określenie, do jakiego majątku lub wierzytelności egzekucja jest kierowana. Jeżeli Spółdzielnia nie posiada informacji o stanie majątku dłużnika we wniosku wskazuje wszelkie możliwe wierzytelności np. wynagrodzenie za pracę, świadczenie emerytalno – rentowe, dochód z działalności gospodarczej i innych wierzytelności dłużnika oraz z majątku ruchomego w miejscu zamieszkania i innych ruchomości oraz z nieruchomości dłużnika.
2. Zarząd Spółdzielni na bieżąco śledzi przebieg egzekucji prowadzonej przez komornika, prowadzi korespondencję w danej sprawie, informuje komornika o wpłatach dłużnika, zgłasza wnioski o zawieszenie, umorzenie postępowania, podejmuje wszelkie czynności prawne w porozumieniu i we współpracy z adwokatem/radcą prawnym Spółdzielni.
3. W zależności od okoliczności sprawy, między innymi wielkości zadłużenia oraz tytułu prawnego do lokalu mogą być zgłoszone dalsze wnioski egzekucyjne.
4. Postanowienie komornika o umorzeniu postępowania egzekucyjnego Zarząd Spółdzielni przechowuje w aktach windykacyjnych dłużnika z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

## VI. Inne czynności windykacyjne i zabezpieczające dochodzenie należności.

### § 10

1. W przypadku wydania przez komornika postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z powodu bezskuteczności, Zarząd Spółdzielni, w odpowiednich odstępach czasu analizuje możliwości spłaty zadłużenia, biorąc pod uwagę możliwość uzyskania przez dłużnika źródła dochodu, bądź na podstawie informacji świadczących o tym, iż sytuacja materialna dłużnika po upływie określonego czasu mogła się zmienić. Określenie

Mai...  
We w...  
ul. Kard. S...  
50-307 Wrocław

*[Handwritten signatures]*



terminu ponownego wszczęcia egzekucji winno uwzględnić zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni poprzez przerwanie biegu przedawnienia przez czynność egzekucyjną.

2. Zarząd Spółdzielni wszczyna ponownie egzekucję niezwłocznie po uzyskaniu informacji o możliwości zaspokojenia roszczeń Spółdzielni przez dłużnika.

### § 11

1. Zarząd Spółdzielni po otrzymaniu informacji o zadłużeniu lokalu użytkowego, pomieszczenia, z tytułu najmu, dzierżawy pomimo prowadzonej windykacji, wypowiada umowę i wzywa do wydania lokalu, pomieszczenia, określając termin i okoliczności wydania.

## VII. Postanowienia końcowe

### § 12

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr *M.1.2020* w dniu *08.10.2020r.* i od tej daty obowiązuje.
2. Z dniem zatwierdzenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin windykacji należności w MSM "ELIZA" we Wrocławiu zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr RN/9/2017 z dnia 07.09.2017r.

**RADA NADZORCZA**  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ELIZA"  
we Wrocławiu  
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110  
50-307 Wrocław

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”

*Zbigniew Knop*  
Zbigniew Knop

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA"

*Katarzyna Wysocka*  
mgr Katarzyna Wysocka

Sekretarz Rady Nadzorczej,  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA"  
*Joanna Borkowska*  
dr Joanna Borkowska  
IRZ.