

REGULAMIN
windykacji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” z siedzibą w Łodzi

I. PODSTAWY PRAWNE I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawy prawne:

- a) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021r., poz. 648),
- b) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2023r., poz. 438),
- c) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2021r., poz. 1048),
- d) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023r., poz. 725),
- e) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” z siedzibą w Łodzi,
- f) ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. 2019r., poz. 1781),
- g) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. — Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2023r., poz. 1610),
- h) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023r., poz. 1550).

§2

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- Spółdzielni — rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Górna” z siedzibą w Łodzi,
- 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 nieopłaconych w

terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki ustawowe za opóźnienie i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,

- dłużniku — rozumie się przez to osobę/podmiot, który posiada wobec Spółdzielni wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność, wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- użytkownikach lokali – rozumie się przez to członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osoby, którym przysługuje inny tytuł prawny do lokalu lub osoby, którym nie przysługuje żaden tytuł prawny do lokalu,
- windykacji — rozumie się przez to ogół czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odzyskania wierzytelności,
- windykacji przedsądowej — to polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym oraz prowadzenie na bieżąco działań prewencyjnych, mających na celu zapobieganie narastaniu zadłużeń i opóźnień w płatnościach,
- windykacji sądowej — dochodzenie należności podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należnych Spółdzielni zobowiązań, które ma na celu uzyskanie sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony w klauzulę wykonalności jest podstawą prowadzonego postępowania egzekucyjnego,
- opłacie za używanie lokali — to opłaty, o których mowa w § 38 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” z siedzibą w Łodzi. Opłaty te, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni,

§ 3

1. Niniejszy Regulamin windykacji określa tryb i zasady podejmowania czynności zmierzających do odzyskania, za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawa, należności od dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” z siedzibą w Łodzi, zwanej dalej Spółdzielnią. Działania windykacyjne prowadzi się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, Statutem oraz zachowaniem zasad kompetencji i reprezentacji Spółdzielni.

2. Postanowienia Regulaminu windykacji mają zastosowanie do wierzytelności powstałych z tytułu:

- opłat 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,
- opłat eksploatacyjnych należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

§ 4

1. Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:

- postępowanie wstępne (przedsądowe),
- postępowanie sądowe,
- postępowanie egzekucyjne.

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

II. POSTĘPOWANIE WSTĘPNE (PRZEDSĄDOWE)

§ 5

1. Windykacja należności realizowana jest przez Zarząd Spółdzielni, pracowników Spółdzielni i umocowanego pełnomocnika Spółdzielni

2. W przypadku powstania zadłużenia w opłatach, o których mowa w § 3 ust. 2 Zarząd Spółdzielni przygotowuje:

- wezwania do zapłaty w stosunku do osób, u których występuje zadłużenie powyżej 3 miesięcy – załącznik nr 1
- przedsądowe wezwania do zapłaty w stosunku do osób, u których występuje zadłużenie powyżej 6 miesięcy – załącznik nr 2 - wyznaczając 14-dniowy termin do zapłaty wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie.

3. Niezależnie od monitów i wezwań Zarząd może podejmować inne działania zmierzające do spłaty zadłużenia, w szczególności informować telefonicznie lub mailowo o zadłużeniu osoby zobowiązane do uiszczania opłat.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej może zaprosić osoby, u których występuje zadłużenie na posiedzenie tego organu.
5. Wezwania do zapłaty doręcza się listem poleconym na adres zamieszkania dłużnika lub na wskazany przez dłużnika adres elektroniczny do korespondencji.

§ 6

Krajowy Rejestr Długów (KRD)

1. W celu zintensyfikowania działań windykacyjnych przewiduje się możliwość umieszczania danych dłużników Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Długów (KRD).
2. Dłużnik może zostać wpisany do Krajowego Rejestru Długów BIG S.A. gdy zalega z zapłatą należności przez minimum 30 dni na kwotę brutto nie mniejszą niż 200,00 zł bez wcześniejszego dochodzenia na drodze sądowej. Bez względu na wysokość zadłużenia Spółdzielnia może dopisać dłużnika do KRD BIG S.A. posiadając tytuł wykonawczy.
3. Sporządzanie i składanie wniosków do KRD należy do Zarządu.
4. Umieszczanie danych dłużników w KRD powinno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.
5. Przed umieszczeniem danych w KRD Zarząd 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.

III. POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE

§ 7

W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w „Przedsądowym wezwaniu do zapłaty”, sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego.

§ 8

W przypadku braku możliwości wyegzekwowania od dłużnika należności objętych tytułami wykonawczymi, jeżeli dłużnikami są osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciele wyodrębnionych lokali, w dalszej kolejności przeprowadza się egzekucję z lokalu lub ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 9

Ustanowienie hipoteki

1. W celu zabezpieczenia roszczenia Spółdzielnia może ustanowić hipotekę dla własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności. Należność jest zabezpieczona z chwilą prawomocnego wpisania jej do księgi wieczystej.
2. Podstawą do wpisu jest uzyskanie tytułu egzekucyjnego opatrzonego klauzulą wykonalności.
3. Koszty wpisu hipoteki do księgi wieczystej oraz koszty jej wykreślenia (po całkowitej spłacie zadłużenia) obciążają dłużnika.

§ 10

1. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego — Spółdzielnia obciąża osoby zobowiązane w myśl przepisów Kodeksu cywilnego, odszkodowaniem.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 i zaległościach w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, Spółdzielnia poszukuje spadkobierców lub występuje do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku.
3. W przypadku zgonu członka Spółdzielni lub osoby związanej ze Spółdzielnią innym tytułem prawnym, Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania znanych potencjalnych spadkobierców oraz osoby bliskie zmarłemu o przysługujących im prawach i obowiązkach związanych z danym stosunkiem prawnym.

IV. INNE CZYNNOŚCI WINDYKACYJNE I ZABEZPIECZAJĄCE DOCHODZENIE NALEŻNOŚCI.

§ 11

W przypadku wydania przez komornika postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z powodu bezskuteczności, Zarząd, biorąc pod uwagę możliwość zmiany sytuacji materialnej dłużnika oraz pozyskania przez niego nowych źródeł dochodów wszczyna ponownie egzekucję, celem zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni i przerwania biegu przedawnienia.

§ 12

Aktualizacja należności, należności nieściągalne

1. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do:
 - należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub stan upadłości — do wysokości należności objętych gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
 - należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
 - należności, z których zapłatą dłużnik zalega, a według sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w pełnej wysokości nie jest prawdopodobna,
 - należności przeterminowanych o znacznym prawdopodobieństwie nieściągalności, w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.
2. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana:
 - protokołem sporządzonym przez Zarząd stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe lub wyższe od kwoty tej wierzytelności,
 - postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o bezskuteczności egzekucji uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu,
 - postanowieniem Sądu o:
 - oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidacji majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
 - ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku,

3. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do jej spisania w koszty działalności stanowiącej koszty uzyskania przychodów i zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
4. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 13

1. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej kwartalne informacje o dłużnikach względem Spółdzielni, obejmujące wysokość zadłużeń według struktury czasowej (m.in.: zadłużenia w przedziałach od 3 do 6 miesięcy i powyżej 6 miesięcy) i podjętych czynnościach windykacyjnych wraz z informacją o ich skuteczności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu, regulaminów Spółdzielni oraz przepisy właściwych ustaw.
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 11 grudnia 2023 r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” z siedzibą w Łodzi nr 01/12/23 z dnia 11.12.2023 r.

Załączniki:

1. Wzór „Wezwanie do zapłaty”
2. Wzór „Przedsądowe wezwanie do zapłaty”.
3. Wzór „Wniosek o zawarcie ugody” oraz „Oświadczenie”.
4. Wzór „Ugoda w sprawie spłaty zadłużenia”.

Dotyczy lokalu mieszkalnego /lokalu usługowego/garażu
przy ul. nr lokalu (bl.)

Ldz. /2023

Pan/i

ul.

.....-.....

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” z siedzibą w Łodzi wzywa Pana/Panią
do uregulowania, w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma,
zadłużenia powstałego na koncie dotyczącym opłat za użytkowanie w/w lokalu, które na
dzień wynosi:

Opłaty za użytkowanie lokalu zł

Odsetki za opóźnienie zł

RAZEM: zł

(słownie:/100 złotych).

Wyżej wymienioną kwotę prosimy uregulować w terminie 14 dni od daty otrzymania
niniejszego pisma. Do dnia dokonania faktycznej wpłaty, Spółdzielnia obciąży Pana / Panią
odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej.

Osoby o niskich dochodach mogą ubiegać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego
w Centrum Świadczeń Socjalnych przy ul. Urzędniczej 45 w Łodzi. Równocześnie
informujemy, że istnieje możliwość rozłożenia ww. zadłużenia na raty. (dot. lokalu
mieszkalnego)

Niniejsze wezwanie należy uznać za nieobowiązujące jeżeli przed jego otrzymaniem należna
kwota zadłużenia została już wpłacona.

Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Statutem, opłaty za użytkowanie lokali powinny być
wpłacane terminowo do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.

Szczegółowych informacji w sprawie niniejszego pisma można uzyskać w siedzibie
Spółdzielni.

Dotyczy lokalu mieszkalnego /lokalu usługowego/garażu
przy ul. nr lokalu (bl.)

Ldz. /2023

Pan/i

ul.

.....-.....

PRZEDSĄDOWE WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” z siedzibą w Łodzi wzywa Pana/Panią
do uregulowania w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego
wezwania, zadłużenia powstałego na koncie dotyczącym opłat za użytkowanie w/w lokalu,
które na dzień wynosi:

Opłaty za użytkowanie lokalu		zł
Odsetki za opóźnienie		zł
RAZEM:		zł

(słownie: 00/100 złotych).

Do dnia dokonania faktycznej wpłaty, Spółdzielnia obciąży Pana/Panią odsetkami
za opóźnienie w wysokości ustawowej.

Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu na zapłatę w/w kwoty spowoduje, że należne
opłaty za użytkowanie lokalu wraz z odsetkami za opóźnienie, egzekwowane będą
na drodze postępowania sądowego bez dalszych wezwań.

Postępowanie sądowe, a następnie egzekucyjne, narazi Pana/Panią na dodatkowe koszty.
Niniejsze wezwanie należy uznać za nieobowiązujące jeżeli przed jego otrzymaniem należna
kwota zadłużenia została już wpłacona.

Szczegółowych informacji w sprawie niniejszego pisma można uzyskać w siedzibie
Spółdzielni.

Załącznik nr 3

Łódź, dn.r.

Pan/i

ul.

.....-.....

Tel:

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„Górna” w Łodzi

ul. Ogniskowa 13a

93-329 Łódź

**WNIOSEK O ZAWARCIE UGODY
W SPRAWIE SPŁATY ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKAL**

Zwracam się z wnioskiem o zawarcie ugody w sprawie spłaty zadłużenia, z tytułu opłat za używanie lokalu mieszkalnego/usługowego/garażu nr przy ul. w Łodzi, które na dzień wynosi zł.

Na wyżej wymienioną kwotę składa się należność Spółdzielni. z tytułu:

1. Opłat za użytkowanie w/w lokalu w kwocie —zł. za okres od
.....
2. Odsetek ustawowych za opóźnienie od niezapłaconych w terminie zobowiązań, naliczonych do dnia,... .. na łączną kwotęzł.
3. Inne:.....

Oświadczenie

Ja, niżej podpisany(a) niniejszym oświadczam, że w lokalu mieszkalnym zlokalizowanym przy ul. w Łodzi zamieszkują następujące osoby:

1. Imię i nazwisko PESEL

* Oświadczam, że jestem świadoma/świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Czytelny podpis

Wnioskowana ilość rat spłaty zadłużenia:

Uzasadnienie:

Załącznik nr 4

UGODA

Zawarta w dniu r. w Łodzi pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Górna” z siedzibą w Łodzi z siedzibą w Łodzi przy
ul. Ogniskowej 13a, reprezentowaną przez :

1. – Prezesa Zarządu,
2. – Zastępcę Prezesa Zarządu

a

Dłużnikiem – Panem / Panią zam. w Łodzi, ul. m
bl., PESEL: legitymującym się dowodem osobistym seria i numer
..... wydanym przez

§ 1

1. Wierzyciel oświadcza, że w jego zasobach lokalowych Dłużnik posiada prawo do lokalu mieszkalnego/usługowego/garażu o charakterze - spółdzielcze własnościowe/prawo własności/ o numerze w budynku przy ul. w Łodzi.
2. Dłużnik oświadcza, że w przedmiotowym lokalu zamieszkują także następujące pełnoletnie osoby, prowadzące wspólnie gospodarstwo domowe:
 - a)
 - b)
3. Spółdzielnia oświadcza, że zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych za opłaty eksploatacyjne odpowiadają solidarnie z osobą uprawnioną osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalu należącym do Dłużnika.
4. Dłużnik oświadcza, że posiada na dzień zawarcia niniejszej ugody zadłużenie względem Wierzyciela w łącznej wysokości zł (słownie:) z tytułu obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal za okres od do
5. Na zadłużenie, o którym mowa w ust. 4 składa się:
 - a) należność z tytułu opłat eksploatacyjnych w wysokości
 - b) odsetku ustawowe w wysokości do dnia
 - c) należności z tytułu nakazów zapłaty
 - d) odsetki z tytułu nakazu zapłaty w wysokości za okres od do

6. Dłużnik oświadcza względem Wierzyciela, że nie kwestionuje wysokości zadłużenia oraz sposobu jego wyliczenia, a także oświadcza, że bezwarunkowo i nieodwołalnie uznaje w/w zadłużenie w całości.

§ 2

1. Dłużnik zobowiązuje się względem Wierzyciela do uregulowania w całości zadłużenia, o którym mowa w § 1 ust. 4 niniejszej ugody w terminie do dnia

2. Uregulowanie zadłużenia nastąpi w (słownie) ratach płatnych w następujących wysokościach:

- a) (słownie:) w terminie do dnia
- b) (słownie:) w terminie do dnia
- c) (słownie:) w terminie do dnia

3. Dniem uregulowania zadłużenia jest dzień uznania wpłaty na rachunku bankowym Wierzyciela.

4. Dłużnik zobowiązuje się ponadto do systematycznego i terminowego uiszczania bieżących opłat eksploatacyjnych.

§ 3

Strony zgodnie ustalają, że brak terminowego uregulowania chociażby jednej z rat zadłużenia lub brak terminowego uiszczania bieżących opłat eksploatacyjnych uprawnia Wierzyciela do natychmiastowego żądania całego zadłużenia oraz wystąpienia na drogę sądową celem uzyskania tytułu wykonawczego i przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego względem wszystkich Dłużników, jak i każdego z nich osobno.

§ 4

1. Niniejsza ugoda została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. Wszelkie jej zmiany są możliwe wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych w ugodzie, zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

.....

Dłużnik

.....

.....

Zarząd