

## **Regulaminem windykacji należności w SBM „Kwitnąca**

### **Podstawa prawna:**

Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Ustawa z dnia 14 .02.2003r. o udostępnianiu informacji gospodarczych. Ustawa z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych. Statut SBM „Kwitnąca”.

### **I. Postanowienia wstępne**

#### **§ 1**

1. Niniejszy regulamin określa zasady i tryb postępowania windykacyjnego prowadzonego w stosunku do osób fizycznych i prawnych zadłużonych z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia na rzecz Spółdzielni należnych opłat za używanie lokali, w dalszej części regulaminu zwanych dłużnikami.
2. Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego mają zastosowanie do wszystkich osób mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: członków spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, oraz do najemców powierzchni wspólnych.
3. Za opłaty z tytułu używania lokali solidarnie odpowiadają wszystkie osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu; wobec tych osób mają zastosowanie wszystkie procedury windykacyjne, określone w niniejszym regulaminie.
4. Wierzytelności wynikające z umów dochodzone są zgodnie z procedurą zapisaną w umowie lub w oparciu o zapisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 2**

##### **Opłaty za używanie lokali**

1. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 10-tego każdego miesiąca; za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.

3. Na zadłużenie składa się suma:
  - a) zadłużenia podstawowego, równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w obowiązującym terminie opłat,
  - b) odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
  - c) kosztów postępowania windykacyjnego, sądowego, egzekucyjnego.
4. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik nie określi na dowodzie wpłaty tytułu płatności i okresu, którego dotyczy wpłata, zaliczana jest na pokrycie należności z tytułu długu najdawniej wymagalnego, kolejno:
  - a) kosztów postępowania windykacyjnego, sądowego, komorniczego,
  - b) odsetek,
  - c) zadłużenia podstawowego.
5. Nadpłaty wynikające z rozliczenia zaliczek na koszty zużycia wody, ciepła i gazu, w przypadku zadłużenia, zaliczane są automatycznie na pokrycie należności z tytułu długu zgodnie z zasadą określoną w ust. 4.

### **§ 3**

#### **Uzgadnianie sald kont lokatorskich/użytkowników**

1. Spółdzielnia w terminie do 15 stycznia przekazuje do skrzynek pocztowych użytkowników lokali „Potwierdzenie salda” na dzień 31 grudnia danego roku, zawierające zestawienie naliczonych w danym roku opłat czynszowych, obciążających lokal oraz dokonanych w danym roku wpłat (bez rozliczenia kosztów zużycia wody za IV kwartał oraz rozliczenia kosztów ciepła i gazu za dany rok).
2. W razie stwierdzenia przez użytkownika lokalu niezgodności salda wykazanego w „Potwierdzeniu salda”, zobowiązany jest on w terminie 14 dni wyjaśnić rozbieżności z działem księgowości Spółdzielni.
3. Brak zgłoszenia niezgodności salda w terminie wskazanym w ust. 2 jest traktowane jako uznanie przez użytkownika salda za zgodne.
4. Dwa razy w roku informacja o łącznym zadłużeniu nieruchomości, z podziałem na klatki schodowe budynków, nie zawierająca danych osobowych, wywieszana jest w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

### **§ 4**

#### **Etapy postępowania windykacyjnego**

1. Postępowanie windykacyjne prowadzi Zarząd Spółdzielni we współpracy z działem księgowym i kancelarią, realizującą obsługę prawną Spółdzielni.
2. Postępowanie windykacyjne uruchamia Zarząd Spółdzielni w stosunku do dłużników zalegających z opłatami w wysokości równej równowartości obciążeń za co najmniej 2 miesiące kalendarzowe.
3. W stosunku do tej grupy dłużników stosuje się postępowanie windykacyjne wewnętrzzspółdzielcze.

4. W stosunku do dłużników, których zaległość wynosi równowartość obciążeń za co najmniej 3 miesiące, a postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie przyniosło pożądanych rezultatów, zarząd Spółdzielni podejmuje procedurę postępowania sądowego.
5. Jeżeli wydany w wyniku postępowania sądowego prawomocny nakaz zapłaty nie zostanie zapłacony przez dłużnika Zarząd uruchamia procedurę egzekucyjną.
6. Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego ponoszą dłużnicy.
7. Wezwania do zapłaty wysyłane drogą pocztową za potwierdzeniem odbioru uważa się za doręczone, nawet jeśli nie zostały odebrane. Dopuszcza się także formę doręczenia wezwania przez pracownika spółdzielni za pokwitowaniem.
8. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego możliwe jest zawarcie przez dłużnika ugody na spłatę zaległości.

## II. Procedury windykacyjne

### § 5

#### Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

1. Pracownik księgowości Spółdzielni przekazuje Zarządowi w terminie do 15 dnia każdego miesiąca listę lokatorów zalegających z opłatami wraz ze stanem zobowiązań wymagalnych na koniec poprzedniego miesiąca.
2. W stosunku do dłużników, których zadłużenie nie przekracza równowartości obciążeń za 3 miesiące Zarząd wysyła pismo wzywające do zapłaty z podaną wysokością zadłużenia wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz terminem spłaty zadłużenia, nie dłuższym niż 14 dni kalendarzowych (wezwanie do zapłaty - załącznik nr 1).
3. W przypadku braku spłaty zadłużenia w wyznaczonym terminie Zarząd podejmuje próbę kontaktu telefonicznego lub osobistego z dłużnikiem (wezwanie do stawiennictwa w biurze Spółdzielni – załącznik nr 2) w celu wyjaśnienia przyczyny zadłużenia oraz wezwania dłużnika do zapłaty.
4. W rozmowach uczestniczyć mogą członkowie Rady Nadzorczej.
5. Z działań, o których mowa w ust. 3 sporządzana jest notatka służbowa, która dołączana jest do akt windykacyjnych.
6. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, **w szczególnych przypadkach** Zarząd Spółdzielni może zawrzeć z dłużnikiem ugodę na spłatę zadłużenia w ratach; postępowanie w tym zakresie opisane jest w § 6.

### § 6

#### Rozłożenie zadłużenia na raty

1. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarte między dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia”, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.

2. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Warunkiem zawarcia „Porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia” jest zobowiązanie do terminowego i w wymaganej wysokości opłacania bieżących należności, poczynwszy od dnia zawarcia porozumienia.
4. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień jego zawarcia, obejmująca zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu, odsetki ustawowe za opóźnienie od ww. zadłużenia oraz zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
5. Porozumienie zawiera termin całkowitej spłaty zadłużenia oraz wysokość miesięcznych rat, uwzględniających należność główną i odsetki.
6. Minimalna wysokość miesięcznej raty zależy od wysokości zadłużenia i wskazana jest w załączniku nr 4 do niniejszego regulaminu.
7. Maksymalny okres, na który może być zawarte „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia” wynosi 24 miesiące. W wypadkach szczególnie uzasadnionych, Zarząd może udzielić zgody na przedłużenie ww. okresu do 36 miesięcy.
8. Porozumienie wskazuje termin uiszczenia pierwszej raty; termin ten musi przypadać nie później niż w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.
9. Od należności, których spłatę rozłożono na raty, nie pobiera się dalszych odsetek za opóźnienie od dnia obowiązywania porozumienia.
10. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia:
  - a) zawieszona prowadzone postępowanie windykacyjne,
  - b) składa wniosek o zawieszenie wszczętego postępowania sądowego oraz egzekucyjnego.
11. Porozumienie będzie automatycznie rozwiązane w przypadku:
  - a) powstania zaległości w bieżących opłatach za używanie lokali,
  - b) niedotrzymania przez dłużnika terminów spłaty, ustalonych w porozumieniu,
  - c) gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z porozumienia.
12. Rozwiązanie porozumienia powoduje:
  - a) natychmiastową wymagalność spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami,
  - b) podjęcie zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.
13. Porozumienie na ratalną spłatę określonego w porozumieniu zadłużenia może być zawarte z dłużnikiem tylko jeden raz.
14. W przypadkach szczególnych, związanych z nagłym, nieprzewidzianym, znacznym pogorszeniem sytuacji dłużnika, uwzględniając stopień dotychczasowej realizacji jego zobowiązań, wynikających z zawartego porozumienia, Zarząd może podpisać aneks do porozumienia, zawieszający spłatę zadłużenia na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. Podjęcie uchwały Zarządu w tej sprawie możliwe jest na pisemny wniosek dłużnika, zawierający udokumentowanie zaistniałej sytuacji.
15. Porozumienie z jednym dłużnikiem na ratalną spłatę kolejnego zadłużenia nie może być zawierane częściej jak raz na trzy lata.

16. Wszelkie inne formy ugody, prowadzące do odzyskania wierzytelności, mogą być zawarte po podjęciu stosownej uchwały przez Zarząd i po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.

## **§ 7**

### **Działania przedsądowe**

1. Jeżeli działania upominawcze i ugodowe nie doprowadziły do spłaty zadłużenia a wysokość zadłużenia, wymagalnego od co najmniej 90 dni, wynosi nie mniej niż 2.000,00 zł, Spółdzielnia przesyła dłużnikowi listem poleconym przedsądowe wezwanie do zapłaty (załącznik nr 5), określając termin do spłaty zadłużenia nie dłuższy niż 7 dni od daty doręczenia.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia może uruchomić procedurę wpisania dłużnika do rejestru dłużników.
3. O zamiarze podjęcia kroków wskazanych w ust. 2 w przypadku niespłacenia zadłużenia Spółdzielnia powiadamia dłużnika w przedsądowym wezwaniu do zapłaty wskazanym w ust. 1.
4. Po uregulowaniu zadłużenia Spółdzielnia niezwłocznie wykreśla dłużnika z rejestru dłużników.

## **§ 8**

### **Postępowania sądowe i komornicze**

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Zarząd kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego; w imieniu Zarządu czynności te podejmuje radca prawny współpracujący ze Spółdzielnią, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
2. Postępowanie sądowe prowadzone jest w stosunku do wszystkich osób mających tytuł prawny do lokalu, niezależnie od ich miejsca zamieszkania, a także wszystkich pełnoletnich osób zamieszkujących w zadłużonym lokalu.
3. Po uprawomocnieniu się wyroku sądu, w przypadku nieuregulowania przez dłużnika zasądzonych należności radca prawny, na wniosek Zarządu, występuje do sądu o nadanie orzeczeniu sądowemu klauzuli wykonalności. Otrzymany tytuł wykonawczy staje się podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
4. Wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego kieruje na pisemny wniosek Zarządu radca prawny, prowadzący postępowanie windykacyjne.
5. W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni Zarząd obciąża lokal dłużnika, dla którego założona jest księga wieczysta, odpowiednią hipoteką (przymusową); podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy.

## **§ 9**

### **Postępowania egzekucyjne**

1. Egzekucja może być prowadzona z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalno-rentowych, dochodów z działalności gospodarczej i innych składników majątku ruchomego dłużnika.

2. W przypadku niemożności odzyskania wierzytelności z majątku ruchomego dłużnika Zarząd, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, występuje do radcy prawnego z pismem o skierowanie wniosku do komornika o egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Przedmiotem egzekucji może być również ekspektatywa prawa własności lokalu.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z lokalem, Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej, może wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży zadłużonego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
5. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika stanowi podstawę do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o nakazanie dłużnikowi wyjawienia majątku.
6. W uzasadnionych przypadkach Zarząd, na wniosek Rady Nadzorczej, może dokonać cesji wierzytelności na rzecz osoby trzeciej. O dokonanej cesji Zarząd zawiadamia dłużnika na piśmie w terminie 7 dni od jej dokonania.
7. Zarząd monitoruje na bieżąco przebieg egzekucji prowadzonej przez komornika, informuje komornika o wpłatach dłużnika, zgłasza wnioski o zawieszenie, umorzenie postępowania, podejmuje wszelkie czynności prawne w porozumieniu i za pośrednictwem radcy prawnego Spółdzielni.

## § 10

### Postanowienia końcowe

1. Zarząd Spółdzielni, w interesie jej członków, zdecydowanie, konsekwentnie i przy użyciu wszelkich dostępnych prawnie środków będzie dochodził odzyskania przysługujących Spółdzielni należności z tytułu opłat za używanie lokali.
2. W celu podniesienia skuteczności windykacji Zarząd prowadzi ciągły monitoring spłat zaległości, analizę możliwości spłaty zadłużenia, uwzględniającą sytuację dłużnika, informuje o możliwości ubiegania się przez osoby zadłużone o ustawowy dodatek mieszkaniowy w Urzędzie Dzielnicy Bielany, oferuje pomoc przy zamianie mieszkań o dużym metrażu na mniejsze.
3. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Marek Boniecki

**SPÓŁDZIELNIA  
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA  
„KWITNAĆA”  
01-926 Warszawa, ul. Kwitnacza 6 m 34  
NIP: 118-13-41-082**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Izabella Młynarczuk

Załączniki:

1. Wezwanie do zapłaty
2. Wezwanie do stawiennictwa w biurze Spółdzielni
3. Porozumienie na ratelną spłatę zadłużenia
4. Tabela minimalnej wysokości miesięcznej raty
5. Przesądowe wezwanie do zapłaty

I.dz.:

Warszawa, .....

Pani/Pan .....

.....

adres

## WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd SBM „Kwitnąca”, w związku z zaległościami w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Kwitnącej ..... m ..... ,

**wzywa Panią/Pana do dobrowolnej spłaty zadłużenia**, na które składają się:

należność główna, wynosząca na dzień ..... kwotę.....

odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone od zadłużenia wynoszące na dzień..... kwotę

.....

koszty dostarczenia wezwania do zapłaty (wysyłki) w kwocie .....

łącznie zadłużenie na dzień ..... wynosi:

..... (słownie: .....

.....)

Kwotę zadłużenia należy wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni:

.....

w terminie ..... dni od otrzymania wezwania.

W przypadku braku spłaty zadłużenia w wyznaczonym terminie Zarząd podejmuje niezwłocznie dalsze działania, przewidziane w regulaminie windykacji.

Niniejsze wezwanie stanowi próbę pozasądowego rozwiązania sporu dotyczącego powstałego zadłużenia w rozumieniu art. 187 § 3 kodeksu postępowania cywilnego.

Załącznik: wyciąg z rejestru opłat czynszowych za okres, którego dotyczy wezwanie.

cz

~

I.dz.:

Warszawa, .....

Pani/Pan .....

.....

adres

Szanowna Pani/Pan/Państwo,

Zarząd SBM „Kwitnąca” prosi Panią/Pana/Państwa o przybycie do biura Spółdzielni przy ul. Kwitnącej 6 lokal 34 w dniu ..... o godz. 19.00 w związku z zadłużeniem w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Kwitnącej ..... m .....

W przypadku gdy spotkanie we wskazanym terminie jest dla Pani/Pana/Państwa niemożliwe proszę o kontakt z Zarządem Spółdzielni (tel. 609 471 050) w celu ustalenia innego terminu spotkania.

Z poważaniem



## Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia

zawarte w dniu ..... w Warszawie pomiędzy Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Kwitnąca”, zwaną dalej Spółdzielnią,

reprezentowaną przez:

1. ....

2. ....

a

.....

zam. ....

PESEL .....

zwanym dalej dłużnikiem.

### § 1

Stan zadłużenia na dzień ..... z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego wynosi ..... zł (słownie: .....)

z tego:

należność główna ..... zł (słownie: .....)

Odsetki ustawowe za opóźnienie ..... zł (słownie: .....)

koszty postępowania sądowego, komorniczego ..... zł (słownie: .....)

pozostałe zaległości ..... zł (słownie: .....)

### § 2

Dłużnik w całości uznaje wiarygodność Spółdzielni określoną w § 1 porozumienia.

### § 3

Obok rat wskazanych w § 5, dłużnik zobowiązuje się do terminowego i w wymaganej wysokości opłacania bieżących należności, począwszy od dnia zawarcia porozumienia.

#### § 4

Termin całkowitej spłaty zadłużenia strony ustalają na dzień .....

#### § 5

Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie oraz bieżące opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego, w następujący sposób:

1. opłaty bieżące płatne do 10 dnia każdego miesiąca;
2. zaległości określone w § 1 płatne w ratach miesięcznych po ..... zł w tym:
  - a) kwota należności głównej: .....
  - b) kwota odsetek: .....
  - c) kwota pozostałych kosztów .....

płatne bez wezwania do 10 dnia każdego miesiąca, począwszy od .....

#### § 6

Na przelewie, w tytule zapłaty, należy wskazać kwotę wpłacanej raty oraz kwotę opłaty bieżącej i miesiąc, za jaki jest wnoszona.

#### § 7

Porozumienie zostanie automatycznie, bez zawiadomienia, rozwiązane w przypadku:

- a) powstania zaległości w bieżących opłatach za używanie lokali,
- b) niedotrzymania przez dłużnika terminów spłaty, ustalonych w porozumieniu,
- c) gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z porozumienia.

#### § 8

Rozwiązanie porozumienia powoduje:

- a) natychmiastową wymagalność spłaty całego pozostałego do spłaty zadłużenia wraz z odsetkami,
- b) podjęcie zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

#### § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy kodeks cywilny.

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

.....  
Spółdzielnia

.....  
Dłużnik /czytelny podpis/

**Minimalna wysokość miesięcznej raty w zależności od wysokości zadłużenia:**

<b>l.p.</b>	<b>Kwota zadłużenia</b>	<b>Kwota miesięcznej raty nie mniej niż:</b>
1.	do 1.000,00 zł	100,00 zł
2.	1.001,00 zł do 2.000,00 zł	150,00 zł
3.	2.001,00 zł do 3.000,00 zł	200,00 zł
4.	3.001,00 zł do 4.000,00 zł	250,00 zł
5.	4.001,00 zł do 6.000,00 zł	300,00 zł
6.	6.001,00 zł do 8.000,00 zł	400,00 zł
7.	8.001,00 zł do 10.000,00 zł	500,00 zł

Rata miesięczna kwoty zadłużenia powyżej 10.000,00 zł ustalana będzie indywidualnie i nie może być niższa niż 3% wartości zadłużenia a okres spłaty nie może przekroczyć 36 miesięcy.

I.dz.:

Warszawa, .....

Pani/Pan .....

.....  
Adres

## PRZEDSĄDOWE WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd SBM „Kwitnąca”, w związku z nieuregulowaniem w wyniku postępowania polubownego zadłużenia wynikającego z opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Kwitnącej ..... m ..... ,

**wzywa Panią/Pana do dobrowolnej spłaty zadłużenia**, na które składają się:

należność główna, wynosząca na dzień ..... kwotę.....

odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone od zadłużenia wynoszące na dzień..... kwotę

.....  
koszty dostarczenia wezwania do zapłaty (wysyłki) w kwocie .....

łącznie zadłużenie na dzień ..... wynosi:

..... (słownie: .....

.....)

Kwotę zadłużenia należy wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni:

.....  
w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

**Niniejsze wezwanie jest wezwaniem ostatecznym. W przypadku braku spłaty całego zadłużenia w wyznaczonym terminie Zarząd:**

- **niezwłocznie skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego**, co będzie wiązało się ze znacznym zwiększeniem kosztów, które dłużnik zobowiązany będzie ponieść, w tym kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego oraz dochodzenia należności na drodze postępowania egzekucyjnego;

- uruchomi procedurę wpisania dłużnika do rejestru dłużników.

Niniejsze wezwanie stanowi próbę pozasądowego rozwiązania sporu dotyczącego powstałego zadłużenia w rozumieniu art. 187 § 3 kodeksu postępowania cywilnego.

Załączniki:

wyciąg z rejestru opłat czynszowych za okres, którego dotyczy wezwanie.