

REGULAMIN POSTĘPOWANIA PRZY WINDYKACJI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

I. Podstawa prawna

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach stanowiący załącznik do uchwały nr 4/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, po zmianach uchwałą Nr 3/WZ/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z 22.06.2019 r.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 558 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 09.04.2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 85 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.).

II. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady podejmowania czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odzyskania, za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach, należności od dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wierzytelności powstałych z tytułu:
 - 1) 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 mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych;
 - 2) opłat eksploatacyjnych należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu lub miejsca postojowego znajdujących się w zasobach Spółdzielni;

- 3) odszkodowań, wynagrodzeń z tytułu bezumownego korzystania z lokali i gruntów Spółdzielni;
 - 4) czynszów oraz opłat z tytułu najmu lokali lub dzierżawy gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni;
 - 5) innych wierzytelności pieniężnych przysługujących Spółdzielni od podmiotów trzecich.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 2 pkt 1) i 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, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Regulamin ma zastosowanie do:
- 1) osób będących członkami Spółdzielni;
 - 2) osób posiadających udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu bez członkostwa w Spółdzielni;
 - 3) osób będących właścicielami lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, nie będących członkami Spółdzielni;
 - 4) osób zajmujących lokale w zasobach Spółdzielni bez tytułu prawnego.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi na bieżąco analizę zadłużenia w opłatach należnych Spółdzielni.
2. Spółdzielnia dwa razy w roku informuje użytkowników lokali mieszkalnych w formie pisemnej o stanie salda opłat tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
3. Zadłużeniem danego dłużnika wobec Spółdzielni jest:
 - 1) jego zadłużenie równe kwocie nieuiszczonych w ustalonym terminie należności głównych;
 - 2) odsetki ustawowe, naliczane od nieuiszczonych w terminie opłat z tytułu korzystania z lokalu;
 - 3) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego;
 - 4) koszty zastępstwa procesowego.
4. Od niewpłaconych w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat, Spółdzielnia na dzień zapłaty nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym za opóźnienie, określonym odrębnymi przepisami.
5. Spółdzielnia nalicza także odsetki w wysokości odsetek ustawowych od kwot zadłużenia zasądanego - od daty określonej w sądowym nakazie zapłaty lub wyroku.
6. Spółdzielnia za zwłokę od niewpłaconych w terminie należności, nalicza odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie, przy czym nie nalicza się odsetek, jeżeli ich wysokość nie przekracza sumarycznej kwoty tj.: 2,00 zł (słownie dwa złote 00/100) plus trzykrotności wartości opłaty pobieranej przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe za traktowanie przesyłki listowej jako przesyłki poleconej (obowiązkowi operatora wyznaczonego pełni Poczta Polska S.A.).

§ 3.

1. Postępowanie windykacyjne w Spółdzielni prowadzone jest w następujących etapach:
 - 1) postępowanie wstępne (przedsądowe);
 - 2) postępowanie sądowe;

- 3) postępowanie egzekucyjne.
2. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego możliwe jest zawarcie przez Spółdzielnię ugody z dłużnikiem na spłatę zaległości. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości oraz proponowany termin ratalnej spłaty należności oraz wysokość raty.
3. Zawarcie ugody po uzyskaniu przez Spółdzielnię sądowego nakazu zapłaty lub wyroku obejmuje spłatę należności głównych, odsetek ustawowych i kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wynikających z orzeczenia sądowego.
4. Zawarcie ugody w toku postępowania egzekucyjnego obejmuje również spłatę kosztów postępowania egzekucyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez Spółdzielnię.
5. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek dłużnika w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego, w szczególności gdy dłużnik ze względu na swoją sytuację rodzinną, majątkową i wysokość dochodów nie jest w stanie aktualnie spłacić zadłużenia, ale istnieje duże prawdopodobieństwo odzyskania należności w przyszłości i wyrazić zgodę na:
 - 1) odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty;
 - 2) odstąpienie od naliczania odsetek ustawowych od dnia podpisania ugody w przypadku spłaty należności głównej i odsetek ustawowych naliczonych do dnia podpisania ugody, z wyłączeniem kosztów postępowania sądowego, egzekucyjnego i zastępstwa procesowego.
6. Uchybienie postanowieniom ugody, w szczególności w zakresie terminów płatności należności powoduje natychmiastową wymagalność całej należności i uprawnia Spółdzielnię do dalszego prowadzenia postępowania windykacyjnego.

III. Postępowanie wstępne (przedsądowe)

§ 4.

1. Postępowanie wstępne jest postępowaniem windykacyjnym przedsądowym, prowadzonym przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia przygotowuje pisemny wykaz osób, u których występuje zadłużenie:
 - 1) minimum 3-miesięczne w przypadku opłat należnych Spółdzielni i rozliczanych miesięcznie;
 - 2) na dzień 31 marca br. za poprzedni rok, w przypadku opłat należnych Spółdzielni i rozliczanych rocznie.

§ 5.

1. Do dłużników zalegających w opłatach w wysokościach określonych w § 4 ust. 2, kierowane są wezwania do dobrowolnego uregulowania należności w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.
2. W przypadku bezskutecznego upływu okresu wskazanego w wezwaniu, braku spłaty zadłużenia lub ustaleniu, że stan zadłużenia uległ zwiększeniu o opłaty należne za kolejny okres płatności - Spółdzielnia przekazuje sprawę radcy prawnemu.
3. Radca prawny Spółdzielni na podstawie przekazanych informacji, kieruje do dłużnika ostatecznie przedsądowe wezwanie do zapłaty.

IV. Postępowanie sądowe

§ 6.

1. Postępowanie sądowe Spółdzielnia podejmuje w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności od dłużników w szczególności bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego na zapłatę w wezwaniu do zapłaty, o którym mowa w § 5 ust. 3 niniejszego Regulaminu lub braku odbioru wezwania do zapłaty przez dłużnika.
2. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia egzekucji przeciwko dłużnikowi.
3. Windykacja sądowa jest prowadzona przez reprezentującego Spółdzielnię Radcę Prawnego.

§ 7.

Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy:

- 1) sporządzenie pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym i uzyskanie tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia;
- 2) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu przeciwko dłużnikowi/dłużnikom.

V. Postępowanie egzekucyjne

§ 8.

1. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej, w przypadku dalszego braku spłaty zadłużenia wynikającego z prawomocnego orzeczeniem, kierowany jest wniosek do komornika, o wszczęcie egzekucji .
2. W przypadku bezskuteczności egzekucji z rzeczy ruchomych, w tym środków finansowych dłużnika przeprowadza się egzekucję z nieruchomości.
3. Spółdzielnia w każdym momencie postępowania egzekucyjnego uprawniona jest do złożenia wniosku o wyjawienie majątku dłużnika.

§ 9.

1. Dłużnik w czasie trwania postępowania egzekucyjnego spłaca zadłużenie bezpośrednio do komornika prowadzącego egzekucję.
2. W przypadku, w którym dłużnik spłaci całość zadłużenia w toku postępowania egzekucyjnego, postępowanie ulega umorzeniu. Koszty postępowania egzekucyjnego naliczone przez Komornika ponosi dłużnik.

VI. Postanowienia końcowe

§ 10.

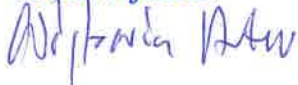
W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy określone w Rozdziale I niniejszego Regulaminu.

§ 11.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 18 września 2025 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący Regulamin postępowania przy windykacji należności i określający zasady anulowania odsetek z tytułu nie wpłacenia w obowiązującym terminie opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach uchwałą Nr 10/2015 z dnia 14.10.2015 r. z późn. zm. wprowadzonymi uchwałą Nr 23/RN/2020 z dnia 29.12.2020 r.

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej SM „Rozwój”
w Bełżycach

Artur Wójtowicz



Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Rozwój”
w Bełżycach

Anna Rejniak



Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rozwój” w Bełżycach

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej SM „Rozwój”
w Bełżycach

Agnieszka Kliczka

