

**UCHWAŁA NR .....**

**Rady Nadzorczej**

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni**

**z dnia 05.03.2020 r.**

**W sprawie: zmian w regulaminie zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni**

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni, działając w zgodzie ze Statutem Spółdzielni, jak również z ustawą Prawo Spółdzielcze, oraz ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, uchwala co następuje:**

- „1. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchyla regulamin zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni, w dotychczasowej treści,**
- 2. Rada Nadzorcza Spółdzielni przyjmuje nowy regulamin zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni – w załączonej treści,**
- 3. wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni,**
- 4. uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.”**

<b>Głosowało: za uchwałą:</b>	<b>...</b>
<b>przeciw uchwale:</b>	<b>...</b>
<b>obecnych:</b>	<b>...</b>

.....  
**Przewodniczący RN**

.....  
**Sekretarz RN**

---

# **REGULAMIN ZASAD POSTĘPOWANIA PRZY PROWADZENIU WINDYKACJI NALEŻNOŚCI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BLACHOWNI**

## **Podstawy prawne:**

- Ustawa prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275.),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
- Ustawa o własności lokali z 24.06.1994 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.),
- Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17.11.1964 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni.

Niniejszy regulamin reguluje zasady postępowania Spółdzielni przy prowadzeniu windykacji należności Spółdzielni wobec jej dłużników z tytułu użytkowania przez dłużników lokali pozostających w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię, w tym należności czynszowych i innych należności okresowych na rzecz Spółdzielni oraz z tytułu kosztów postępowań wynikających z działań windykacyjnych. Celem niniejszego regulaminu jest oddziaływanie na członków Spółdzielni i mieszkańców celem zobligowania ich do regularnego wnoszenia opłat, unormowanie sposobu windykacji oraz umożliwienie stosowania w relacji z dłużnikami porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia, w przypadkach uzasadnionych.

## **§ 1**

### **Ogólne zasady windykacji.**

1. Czynności windykacyjne na etapie postępowania przedsądowego w odniesieniu do należności przysługujących Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni (zwanej dalej Spółdzielnią) podejmuje pracownik Spółdzielni zajmujący się windykacją należności.
2. Pracownik Spółdzielni zajmujący się windykacją należności poddaje na bieżąco analizie bazy danych Spółdzielni w zakresie w jakim dotyczą one zaległości dłużników wobec Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia u dłużnika wystąpienia zaległości wobec Spółdzielni przekraczających dwukrotność należności danego dłużnika za czynsz i inne obciążające go opłaty okresowe (w tym media) wobec Spółdzielni, podejmuje działania uregulowane w niniejszym regulaminie.
3. Czynności windykacyjne na etapie postępowania sądowego i egzekucyjnego podejmuje kancelaria prawna reprezentująca Spółdzielnię.
4. W przypadkach nieunormowanych w niniejszym regulaminie decyzję o sposobie działania w relacji z dłużnikiem podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni w przypadkach uzasadnionych interesem Spółdzielni jest uprawniony do odstąpienia od stosowania niniejszego regulaminu i przyjęcia odmiennych sposobów działania w relacji z danym dłużnikiem celem zaspokojenia interesu majątkowego Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni w przypadkach uzasadnionych interesem Spółdzielni jest uprawniony do podjęcia działań prawnych wykraczających poza uregulowania niniejszego regulaminu celem zaspokojenia interesu majątkowego Spółdzielni w relacji z dłużnikiem.
7. Zarząd Spółdzielni przekazuje regularnie Radzie Nadzorczej informacje o stanie zadłużenia dłużników wobec Spółdzielni przekazując przy tym aktualne zestawienie zadłużenia dłużników wobec Spółdzielni.
8. Zarząd Spółdzielni przy współdziałaniu z kancelarią prawną jest uprawniony do opracowania wzorów dokumentów obowiązujących przy realizacji niniejszego regulaminu i odpowiada za zgodność tych dokumentów z treścią niniejszego regulaminu.

## **§ 2**

### **Procedury windykacyjne.**

#### **1. Wezwanie do zapłaty.**

---

Dwumiesięczne zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i z tytułu innych okresowych opłat związanych z utrzymaniem lokalu (w tym mediów) jest podstawą do skierowania wobec dłużnika wezwania do zapłaty z 7 – dniowym terminem zapłaty od daty otrzymania wezwania przez dłużnika. W wezwaniu informuje się dłużnika o możliwości podpisania porozumienia o rozłożeniu zaległości na raty, o możliwości stawiennictwa w siedzibie Spółdzielni celem wyjaśnienia przyczyn zwłoki w płatności oraz informuje się o możliwości wystąpienia przez Spółdzielnię na drogę postępowania sądowego. Wezwanie do zapłaty kieruje do dłużnika pracownik Spółdzielni zajmujący się windykacją należności. Przy sporządzeniu i skierowaniu wezwania do zapłaty uwzględnia się możliwość solidarnego dochodzenia zapłaty od wszystkich osób uprawnionych do danego lokalu z którym związane jest powstałe zadłużenie oraz pełnoletnich osób zamieszkujących w tym lokalu w okresie, w którym powstało zadłużenie.

## **2. Skierowanie sprawy do postępowania sądowego.**

W przypadku braku spłaty zadłużenia przez dłużnika pomimo skierowania wobec niego wezwania do zapłaty Zarząd Spółdzielni – po upływie wyznaczonego dłużnikowi terminu do zapłaty zaległości – przekazuje sprawę kancelarii prawnej celem skierowania pozwu o zapłatę należności na rzecz Spółdzielni na drogę postępowania sądowego z wnioskiem o obciążenie dłużnika kosztami postępowania, w tym kosztami opłaty sądowej i kosztami zastępstwa prawnego. Dokumentację niezbędną do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego przygotowuje i przekazuje kancelarii prawnej pracownik Spółdzielni zajmujący się windykacją należności, po uzyskaniu uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni. Dokumentacja ta obejmuje pisemny wniosek o skierowanie sprawy do windykacji sądowej, pisemne zestawienie zadłużenia dłużnika wskazujące na wysokość zadłużenia z rozbiciem na okresy, w których zadłużenie powstało z podpisem osoby je sporządzające, wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem skierowania pisma listem poleconym lub jego odbioru oraz inne dokumenty potwierdzające istnienie zobowiązania dłużnika wobec Spółdzielni. Przy sporządzeniu dokumentacji przekazywanej do kancelarii prawnej uwzględnia się możliwość solidarnego dochodzenia zapłaty od wszystkich osób uprawnionych do lokalu oraz pełnoletnich osób zamieszkujących w lokalu w okresie, w którym powstało zadłużenie. W trakcie toczącego się postępowania sądowego pracownik Spółdzielni zajmujący się windykacją należności przekazuje kancelarii prawnej bieżące informacje o stanie zadłużenia dłużnika, ewentualnych wpłatach dokonywanych przez dłużnika po przekazaniu dokumentacji niezbędnej do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

## **3. Skierowanie sprawy do postępowania egzekucyjnego.**

W przypadku braku zaspokojenia należności Spółdzielni po skierowaniu do dłużnika wezwania do zapłaty i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego – Spółdzielnia po uzyskaniu tytułu wykonawczego zleca kancelarii prawnej skierowanie sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego z obciążeniem dłużnika kosztami postępowania egzekucyjnego. Spółdzielnia przy zleceniu skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego przekazuje informację w jakim zakresie tytuł wykonawczy skierowany do postępowania egzekucyjnego nie został zaspokojony przez dłużnika. W trakcie toczącego się postępowania egzekucyjnego pracownik Spółdzielni zajmujący się windykacją należności przekazuje kancelarii prawnej bieżące informacje o stanie zadłużenia dłużnika, ewentualnych wpłatach dokonywanych przez dłużnika po zleceniu skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.

### **§ 3**

#### **Etapy postępowania sądowego i komorniczego.**

1. Kancelaria prawna w oparciu o przekazaną ze Spółdzielni dokumentację dotyczącą zaległości danego dłużnika kieruje pozew o zapłatę do sądu miejscowo i rzeczowo właściwego w postępowaniu upominawczym lub nakazowym – według oceny podstaw faktycznych i prawnych dokonanej przez kancelarię prawną.
  2. Kancelaria prawna po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego kieruje do sądu miejscowo i rzeczowo właściwego wniosek o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu.
  3. Kancelaria prawna po odbiorze tytułu wykonawczego występuje do Spółdzielni celem uzyskania informacji o stanie zadłużenia dłużnika wobec którego wydano tytuł wykonawczy i decyzji Spółdzielni o skierowaniu sprawy do postępowania egzekucyjnego.
  4. Postępowanie egzekucyjne jest wszczynane na podstawie wniosku egzekucyjnego złożonego przez
-

kancelarię prawną za zgodą Spółdzielni. Postępowanie egzekucyjne jest prowadzone z wszelkich składników majątkowych dłużnika.

#### **§ 4**

##### **Zasady stosowania porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia.**

Na pisemny wniosek dłużnika pod warunkiem stwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni trudnej sytuacji materialnej, życiowej, zdrowotnej lub zadłużeniowej dłużnika bądź w przypadku kiedy przemawia za tym interes majątkowy Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do zawarcia z dłużnikiem na piśmie porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia dłużnika wobec Spółdzielni. Zarząd może uzależnić zawarcie porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia od przedstawienia przez dłużnika stosownych dokumentów potwierdzających okoliczności na których dłużnik opiera swój wniosek. Zarząd Spółdzielni ustala z dłużnikiem warunki spłaty zadłużenia z zachowaniem dbałości o interes majątkowy Spółdzielni, przy zachowaniu postanowień niniejszego regulaminu.

##### **Procedura zawarcia porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia.**

1. Warunkiem zawarcia i realizacji porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia jest opłacanie przez dłużnika bieżącego czynszu i innych opłat okresowych związanych z użytkowaniem lokalu.
  2. Okres, na jaki rozkłada się zadłużenie jest uzależniony od wysokości długu, możliwości płatniczych dłużnika oraz od oceny indywidualnej sytuacji dłużnika.
  3. Zawarcie porozumienia o spłacie zadłużenia nie powoduje zawieszenia naliczania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w płatności należności na rzecz Spółdzielni rozłożonych na raty.
  4. Wyznaczenie terminu pierwszej raty nie może nastąpić później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia porozumienia o spłacie zadłużenia.
  5. Maksymalna ilość rat spłaty zaległości wynosi 24 miesięczne raty przy czym w przypadkach szczególnie uzasadnionych Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na rozłożenie spłaty zadłużenia na 36 miesięcznych rat.
  6. Upadek skutków prawnych porozumienia o spłacie zadłużenia następuje z mocy postanowień niniejszego regulaminu w chwili niedotrzymania terminu płatności jednej z rat lub niewywiązania się z płatności chociażby jednego bieżącego czynszu lub innych bieżących opłat o charakterze okresowym. W tym przypadku podejmowana jest procedura windykacji uregulowana w niniejszym regulaminie.
-