

## Regulamin postępowania przy windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK” w Krakowie

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

##### 1. Podstawy prawne:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2020 r. p. 275 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2018 r. p. 845 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz.U. 2020 poz. 532 wraz z późn. zm.);
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK” w Krakowie;
- Ustawa o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych z dnia 09 kwietnia 2010 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 389);
- Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.);
- Kodeks postępowania cywilnego.

##### 2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- a) **Spółdzielnia** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „WIDOK” w Krakowie,
- b) **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 za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- c) **dłużniku** – rozumie się przez to osobę/podmiot, który posiada wobec Spółdzielni wymagane zobowiązanie, wynikające z braku realizacji zadłużenia,
- d) **windykacji** – rozumie się przez to czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych zaległości wynikających z nieterminowego regulowania opłat za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz garażu, a także z umów najmu lub dzierżawy,
- e) **windykacji przed sądowej** – to polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym. Celem stosowanej procedury windykacyjnej przed sądowej jest odzyskanie kwoty postawionej w stan wymagalności w maksymalnie krótkim czasie i niedopuszczenie do powiększania się zadłużenia,
- f) **windykacji sądowej** – postępowanie mające na celu uzyskanie sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony w klauzulę wykonalności jest podstawą prowadzonego postępowania egzekucyjnego,
- g) **opłacie za używanie lokalu mieszkalnego, garażu lub użytkowego** - to wysokość opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu mieszkalnego, lub użytkowego oraz garażu, a także czynszu z tytułu umowy najmu lub dzierżawy,

- h) **odroczeniu terminu płatności** – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu zapłaty,
- i) **ważnym interesie zobowiązanego** – rozumie się przez to nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiły lub uniemożliwiają uregulowanie należności, muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego, trudności te muszą pojawić się nagle i niespodziewanie. Przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej – nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe,
- j) **odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,

## § 2

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
  - a) opłat 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, użytkowych i garaży,
  - b) opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
  - c) opłat należnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali, (odszkodowanie).
  - d) opłat z tytułu najmu lub dzierżawy.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. a, b 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.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. a, b powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 - go każdego miesiąca. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może przesunąć ten termin, lecz nie dłużej niż do końca miesiąca, którego dotyczą.
4. Od zaległości z tytułu opłat o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
5. Od zaległości z tytułu opłat rozłożonych na raty nie nalicza się odsetek. Brak wpłaty którejkolwiek raty powoduje natychmiastową wymagalność zapłaty pozostałej kwoty rozłożonego na raty zadłużenia oraz naliczenie odsetek od dnia powstania zadłużenia.
6. Jeżeli właściciel lokalu o wyodrębnionej własności zalega z zapłatą należnych od niego opłat w kwocie powyżej 6-miesięcznej opłaty, łącznie z zasądzonymi kosztami sądowymi i odsetkami, po bezskutecznym wezwaniu na Komisję ds. Zadłużeń, Zarząd Spółdzielni może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
7. Nadpłata, wynikająca z rozliczenia opłat, zostanie zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat, pod warunkiem braku pisemnego żądania osoby, której przysługuje, o jej zwrot.
8. Dysponentom lokali i dzierżawcom gruntu nie przysługuje roszczenie o odsetki z tytułu zwrotu nadpłaty, wynikającej z rozliczenia opłat.
9. Niedopłata, wynikająca z rozliczenia opłat, powinna być uregulowana w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie. Brak wpłaty po tym terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych.

## II. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

### § 3

#### Procedura windykacji przedsądowej (polubownej)

1. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także z tytułu najmu lub dzierżawy, realizowana jest przez pracowników księgowości Spółdzielni.
2. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w pierwszym etapie realizowana jest w następującym trybie:
  - a) Stanowisko ds. opłat niezwłocznie kieruje wezwania do uregulowania zadłużenia do dłużników mających zadłużenie w kwocie przewyższającej 3 miesięczne opłaty, w terminie do 14-tu dni od daty otrzymania wezwania. W wezwaniu winno być zawarte pouczenie, iż wszelkie dokonywane wpłaty na konto Spółdzielni zostaną zaliczone na poczet tego zadłużenia.
  - b) Stanowisko ds. opłat sporządza listę dłużników, którzy nie uregulowali w/w zadłużenia (§ 3, pkt. 2a) oraz w terminie 14-stu dni od dnia upływu terminu zapłaty zadłużenia (§ 3, pkt. 2a) wysłała pisemne zaproszenie na posiedzenie Komisji ds. zadłużeń, z pouczeniem, iż niestawienie się na w/w posiedzenie skutkuje niemożliwością przedstawienia swojego stanowiska.
  - c) Komisja ds. zadłużeń, po rozpatrzeniu spraw osób zaproszonych na jej posiedzenie, kieruje do Zarządu sprawozdania z posiedzeń wraz z wnioskami o dalszym trybie postępowania.
  - d) Wszyscy dłużnicy, którzy posiadają założoną księgę wieczystą na swój lokal, po bezskutecznym postępowaniu Komisji ds. Zadłużeń I etapie, bezzwłocznie zostają skierowani na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
  - e) Zarząd Spółdzielni rozpatruje wnioski Komisji w terminie 14-dni od ich otrzymania oraz podejmuje decyzję, którą może być:
    - ponowne zaproszenie na posiedzenie Komisji,
    - rozłożenie zadłużenia na raty (na pisemny wniosek dłużnika),
    - skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o zapłatę,
    - odroczenie terminu zapłaty.
  - f) Dokumentację księgową osób fizycznych i prawnych, kierowanych do sądu z tytułu zaległości w opłatach przekazuje stanowisko ds. postępowań sądowych radcy prawnemu Spółdzielni, za potwierdzeniem odbioru, w terminie 10-ciu dni od daty uchwały Zarządu w tym przedmiocie, w celu przygotowania stosownego wniosku.
  - g) Sprawy sądowe prowadzi radca prawny, który niezwłocznie po uzyskaniu prawomocnych wyroków sądowych, kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.
3. Za wystawienie i wysłanie do dłużnika upomnienia czy wezwania do zapłaty, Spółdzielnia pobiera każdorazowo opłatę manipulacyjną w wysokości 10 zł, którą dolicza do istniejącego zadłużenia.
4. Na każdym etapie postępowania przedsądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia. W tym celu

dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.

5. W przypadku, gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody) ze Spółdzielnią, automatycznie wystawiane jest przedsądowe wezwanie do zapłaty.
6. W przypadku toczącego się postępowania sądowego strony również 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.
7. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek dłużnika Spółdzielni w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
  - odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty bez naliczania dalszych odsetek,
  - odroczenie lub rozłożenie na raty zapłaty zaległości wraz z odsetkami za zwłokę, na okres nie dłuższy niż 24 miesiące,
  - umorzenie odsetek do 50 % ich wartości nie więcej niż do kwoty 3 000 zł.
8. W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID -19 Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek dłużnika może wyrazić zgodę na umorzenie odsetek za opóźnienie w 100% w przypadkach uzasadnionym ważnym interesem zobowiązanego.
9. Umorzenie nie dotyczy odsetek zasądzonych prawomocnym orzeczeniem Sądu.
10. Ugoda czy porozumienie nie może być zawarte częściej jak raz na trzy lata i u jego podstaw musi leżeć ważny interes zobowiązanego oraz stosowna dokumentacja w tym zakresie.
11. Windykacja należności w drugim etapie jest realizowana w przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty przez stanowisko ds. postępowań sądowych, a także w przypadku nie wywiązywania się przez dłużnika z zobowiązania zawartego w porozumieniu (ugodzie). Dla realizacji tej windykacji zostają przekazane Radcy Prawnemu, prowadzącemu obsługę prawną Spółdzielni, akta sprawy windykacyjnych określonego dłużnika, celem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

#### § 4

##### **Windykacja sądowa**

Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Windykacja sądowa prowadzona jest przez radcę prawnego reprezentującego Spółdzielnię.

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:

- a) sporządzenie pozwu w trybie uproszczonym w postępowaniu nakazowym lub upominawczym celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty, wyroku, postanowienia,
- b) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika,
- c) w celu wyegzekwowania zasądzonych należności sprawę kieruje się na drogę postępowania egzekucyjnego poprzez sporządzenie wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji.

### **Windykacja komornicza.**

Celem postępowania komorniczego jest wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

1. we wniosku egzekucyjnym należy wskazać wszelkie źródła do zaspokojenia wierzytelności, jakie Spółdzielnia zdoła ustalić. Egzekucję komorniczą prowadzi się przede wszystkim: z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych, rachunków bankowych, ruchomości, innych praw majątkowych, ponadto egzekucję można prowadzić:
  - ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości: z procedury tej wynikają wydatki związane z opłatą nie tylko na rzecz komornika, ale również biegłych, którzy dokonują oszacowania prawa, zajęte prawo do lokalu podlega sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez komornika pod nadzorem sądu rejonowego,
  - z prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości,
  - z ekspektatywy prawa własności lokalu, zgodnie z art. 19 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku bezskutecznej egzekucji z rzeczy ruchomych dłużnika prowadzonej przez komornika przeprowadza się egzekucję z nieruchomości.
3. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada taki majątek.
4. Możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz lokalu o wyodrębnionej własności. Ustanowienie hipoteki jest możliwe dopiero wtedy, gdy na lokalu założona została księga wieczysta. Dla lokali nie posiadających księgi wieczystej, Spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu hipoteki do nowo założonej księgi wieczystej. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy. Koszt założenia księgi wieczystej obciąża dłużnika.

### **Egzekucja z nieruchomości.**


Celem egzekucji z nieruchomości jest zaspokojenie należności przysługujących dla Spółdzielni w przypadku jeśli postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi zostało umorzone z innych składników majątkowych.


1. W przypadku umorzenia egzekucji z innych składników majątkowych niż nieruchomość, Spółdzielnia może wystąpić do komornika o przeprowadzenie egzekucji:

- a. z własnościowego prawa do lokalu, na które brak jest księgi wieczystej, jeśli wysokość zadłużenia przekracza kwotę 12.000zł., łącznie z zasądzonymi kosztami sądowymi i odsetkami.
  - b. z prawa do lokalu o wyodrębnionej własności oraz z własnościowego prawa do lokalu, na które wcześniej została założona księga wieczysta:
    - Spółdzielnia może najpierw dokonać wpisu obciążenia na hipotekę, w przypadku jeśli hipoteka nie jest jeszcze obciążona, a zadłużenie przekracza kwotę 3.500 zł., łącznie z zasądzonymi kosztami sądowymi i odsetkami, natomiast gdy zadłużenie przekroczy kwotę 20.000 zł (łącznie z zasądzonymi kosztami sądowymi i odsetkami), Spółdzielnia wystąpi o egzekucję należności z zadłużonego lokalu.
    - w przypadku gdy wpis na hipotekę został wcześniej dokonany przez inny podmiot i zadłużenie przekracza kwotę 3.500 zł., łącznie z zasądzonymi kosztami sądowymi i odsetkami Spółdzielnia może przystąpić do egzekucji należności z zadłużonego lokalu.
  - c. Koszty wpisu do księgi wieczystej ustanowienia hipoteki ponosi dłużnik.
2. Stanowisko ds. egzekucji prowadzi **na bieżąco** rejestr egzekucji.

## § 5

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 15/8/2020 z dn. 28.04.2020r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Członek Zarządu  
Główny Księgowy  
  
mgr inż. Agnieszka Kukła

Prezes Zarządu  
  
mgr inż. Bogdan Paweł

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"WIDOK"  
30-147 Kraków, ul. Na Błonie 7  
tel 12 637-38-65, fax 12 636-43-83  
REGON 350517539 NIP 675-000-69-78  
4