

REGULAMIN

windykacji należności

w Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie

Podstawą obowiązywania niniejszego Regulaminu są następujące akty prawne:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593 ze zm.);
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.);
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 ze zm.);
4. Ustawa z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.);
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie;
6. Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie.

Rozdział I. Zasady ogólne

§1.

1. Regulamin odnosi się do wszelkich należności pieniężnych (tj. majątkowych roszczeń pieniężnych) płatnych na rzecz Spółdzielni, w tym wszelkich opłat eksploatacyjnych wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, czynszów z tytułu umów najmu lub dzierżawy, zaliczek na media oraz innych świadczeń wynikających z przepisów prawa lub z umów zawieranych przez Spółdzielnię (dalej zwanymi również: „Należnościami”).
2. Regulamin ma zastosowanie w szczególności do Należności powstałych z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz czynszów należnych od użytkowników lokali w tym m.in. osób którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, najemców oraz dzierżawców nieruchomości, które wchodzą w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanych dalej również „Dłużnikami”.
3. Do działań windykacyjnych przyjmuje się zadłużenie występujące na koniec każdego miesiąca.

§2.

1. Opłaty za używanie lokali są uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Najemcy lokali regulują czynsz i opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
3. Od wszelkich wymagalnych Należności Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonym odrębnymi przepisami.

Rozdział II. Czynności windykacyjne i obowiązki informacyjne

§3.

1. Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:
 - 1) postępowanie przedsądowe,
 - 2) postępowanie sądowe,
 - 3) postępowanie egzekucyjne,
2. Czynności windykacyjne prowadzone są przez:
 - 1) Zarząd Spółdzielni,
 - 2) pracowników dz. księgowości,
 - 3) Kancelarię Prawną.
3. Pracownicy działu księgowości prowadzą sprawy związane z windykacją należności od Dłużników, w tym dokonują analiz sald zadłużenia Dłużników, na bieżąco monitorują stan Należności i identyfikują zaległości w opłatach oraz wszczynają postępowanie windykacyjne na etapie przedsądowym, zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
4. Kancelaria Prawna występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu przedsądowym, sądowym i egzekucyjnym.
5. Zarząd Spółdzielni koordynuje tok postępowań egzekucyjnych oraz podejmuje decyzje o skierowaniu określonej sprawy na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

§4.

1. Na wniosek Rady Nadzorczej, Zarząd przekazuje informacje o czynnościach windykacyjnych wraz z informacją o ich skuteczności.
2. Kancelaria Prawna informuje Spółdzielnię na bieżąco o przebiegu postępowania windykacyjnego, w szczególności poprzez przysyłanie Spółdzielni Mieszkaniowej korespondencji kierowanej do Dłużnika, pism procesowych, jak również korespondencji otrzymanej z Sądu lub od osób trzecich.

3. Spółdzielnia niezwłocznie informuje Kancelarię Prawną o uregulowaniu przez Dłużnika Należności objętej postępowaniem windykacyjnym bądź jego woli zawarcia porozumienia.
4. Wpłaty dokonane przez dłużnika zaliczane są w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych w tym m.in. na poczet odsetek ustawowych za opóźnienie oraz kosztów sądowych, następnie na poczet należności głównej.

Rozdział III. Wewnętrzna procedura windykacji

§5.

1. Pracownicy działu księgowości dokonują analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości, w którym figurują wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach.
2. W przypadku zalegania przez Dłużnika z opłatami za dwa miesiące, pracownicy działu księgowości kierują do Dłużnika wezwanie do zapłaty wyznaczając mu 7-dniowy termin na zapłatę Należności. Wezwanie wysyłane jest na ostatni podany adres zamieszkania Dłużnika listem poleconym lub na adres poczty elektronicznej Dłużnika.
3. Wezwanie do zapłaty powinno określać co najmniej:
 - 1) imię i nazwisko dłużnika,
 - 2) kwotę należności głównej ze wskazaniem okresu, którego dotyczy,
 - 3) wysokość należności ubocznej,
 - 4) numer rachunku, na który należy uiszczyć kwotę należności,
 - 5) informację o możliwości podpisania przez dłużników porozumienia o polubownej spłacie lub ratalnej spłacie zadłużenia,
 - 6) informację o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w przypadku braku zapłaty.
4. W przypadku braku odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, o którym mowa w ust. 2 powyżej oraz zalegania przez Dłużnika z zapłatą Należności za dwa pełne okresy płatności, pracownik księgowości przygotowuje listę osób zadłużonych, którą po akceptacji Zarządu kieruje do Kancelarii Prawnej. Kancelaria Prawna kieruje do Dłużnika „Przedsądowe wezwanie do zapłaty”.

Rozdział IV. Postępowanie sądowe i komornicze

§6.

1. Brak reakcji na przedsądowe wezwanie do zapłaty, o którym mowa w § 5 ust. 4 lub

nieosiągnięcie porozumienia w przedmiocie uregulowania Należności skutkuje podjęciem przez Zarząd decyzji o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego. Zarząd podejmuje decyzję, o której mowa w zdaniu poprzedzającym poprzez wydanie w dowolnej formie wyraźnej dyspozycji o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego do Kancelarii Prawnej.

2. Wraz z informacją o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, Spółdzielnia przekazuje Kancelarii Prawnej wszelką wymaganą dokumentację w tym w szczególności, dokumentację potwierdzającą wysokość należności głównej oraz ubocznej, jak również wysokość opłat eksploatacyjnych i innych objętych powództwem. Na prośbę Kancelarii Prawnej Spółdzielnia udostępnia dodatkowe dokumenty.
3. W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, poza należnością główną z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, Dłużnik zobowiązany jest ponieść dodatkowe koszty, w szczególności odsetki, koszty sądowe, koszty zastępstwa Spółdzielni Mieszkaniowej przez Kancelarię Prawną, koszty opłaty skarbowej.
4. Po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia sądowego, w przypadku dalszego braku zapłaty Należności, Spółdzielnia decyduje o skierowaniu sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego. Na prośbę Kancelarii Prawnej, Spółdzielnia przekazuje saldo zadłużenia aktualne na dzień złożenia wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

Rozdział V. Porozumienie o dobrowolnej spłacie Należności, rozłożenie zadłużenia na raty

§7.

1. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) o dobrowolnej spłacie Należności, w szczególności o ratalnej spłacie zadłużenia.
2. W przypadku, gdy Dłużnik nie wywiązuje się z porozumienia zawartego ze Spółdzielnią, porozumienie wygasa, a całość Należności objętych porozumieniem staje się natychmiast wymagalna. W takim przypadku Spółdzielnia może dochodzić zwrotu Należności na drodze postępowania sądowego bez uprzedniego wezwania dłużnika do zapłaty.
3. Przedmiotem Porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia Porozumienia, na którą składa się:
 - a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - b) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia ugody,
 - c) koszty postępowania sądowego,
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
 - e) koszty zastępstwa procesowego i komorniczego, które to koszty są niezależne od Spółdzielni nie podlegają rozpatrywaniu przez Zarząd.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

§8.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej numer 02/2025 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. W sprawach nieuregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
3. Z chwilą wprowadzenia w życie niniejszego Regulaminu, traci moc Regulamin windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie uchwalony Uchwałą RN 10/04/2015 z dnia 20 kwietnia 2015 r.

Sekretarz RN
SM „SELFA”

Przewodniczący RN
SM „SELFA”

Joanna Niekrasz-Pietraszek

Wiktor Czuba