

**REGULAMIN
POSTĘPOWANIA PRZY PROWADZENIU WINDYKACJI NALEŻNOŚCI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWEJ
„MAZOWSZE” W CIECHANOWIE**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni (dłużników) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni oraz niedotrzymywania postanowień zawieranych pomiędzy Spółdzielnią a Dłużnikiem.

§ 2

1. Regulamin ma zastosowanie do możliwych do dochodzenia w drodze windykacji przedsądowej, sądowej i egzekucji komorniczej należności, a w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
 - a. opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w zasobach SML-W „Mazowsze” w Ciechanowie - zgodnie ze Statutem,
 - b. opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – zgodnie ze Statutem,
 - c. opłat należnych od najemców (dzierżawców) najmujących lokale w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą,
 - d. opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach SML-W „Mazowsze” w Ciechanowie ,
 - e. opłat należnych od właścicieli posiadających odrębną własność lokali – członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami – związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali – zgodnie ze Statutem,
 - f. opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni oraz pozostałych użytkowników mienia Spółdzielni,
 - g. opłat należnych Spółdzielni od innych podmiotów, jeśli zadłużenie to powstało w czasie, gdy byli członkami Spółdzielni lub z innego tytułu są dłużnikami Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w § 2 ust. 1 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, które nie są w stanie utrzymać się samodzielnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu oraz następcy prawni zgodnie z obowiązującymi zasadami prawa.

§ 3

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „Mazowsze” w Ciechanowie oraz reprezentującą ją Zarząd,
 - b. Wierzytelności – rozumie się przez to wymagalną kwotę pieniężną wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy

Spółdzielni oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki ustawowe za opóźnienie oraz koszty sądowe i egzekucyjne,

- c. Dłużnik - rozumie się przez to podmiot (osobę fizyczną bądź prawną) zobowiązany do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec spółdzielni lub podmiot, który bez podstawy prawnej korzysta z zasobów Spółdzielni oraz inne podmioty, których działania wywołują po stronie Spółdzielni szkodę majątkową, która możliwa jest do dochodzenia w drodze windykacji,
- d. Użytkownik – należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu będących w zasobach Spółdzielni lub korzystającej z nich bez tytułu prawnego,
- e. Dział windykacji - rozumie się przez to wyznaczonych pracowników Spółdzielni wraz z podmiotem odpowiedzialnym za obsługę prawną Spółdzielni,
- f. Odroczenie terminu płatności - rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty,
- g. Odroczenie terminu zapłaty należności – rozumie się przez to zgodę na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przez dłużnika po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,
- h. Sytuacja nadzwyczajna – rozumie się nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiają uregulowanie wierzytelności zobowiązanemu. Muszą one być efektem czynników obiektywnych, nagłych i niezależnych od zobowiązanego oraz niewynikających z jego zaniedbań, a przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej - warunki finansowe, stan zdrowia, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe, możliwości zobowiązanego do rozwiązania sytuacji własnymi siłami i środkami.
- i. Dokumenty dodatkowe – są to między innymi dokumenty finansowe (np. informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznaniu rocznym PIT), dokumenty dotyczące sytuacji życiowej.

§ 4

1. Od nie wpłaconych w terminie do 12-go dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat za używanie lokali Spółdzielni nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego żądania uprawnionego do jej zwrotu użytkownika, zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat.
3. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali są zobowiązani uregulować niedopłatę w wyznaczonym terminie.
4. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia wnoszonych zaliczek.

§ 5

1. Na pisemną prośbę użytkownika, w sytuacji wystąpienia zaległości w opłatach, Zarząd może podjąć decyzję o:
 - a. rozłożeniu zaległości na maksymalnie 12 rat na okres jednego roku,
 - b. umorzeniu części naliczonych odsetek, nie więcej niż 50% naliczonych odsetek
 - c. przesunięciu terminu zapłaty.
2. Umorzenie do 50% naliczonych odsetek może nastąpić tylko i wyłącznie w przypadku jednorazowej spłaty całości zadłużenia głównego i wpłaty 50% naliczonych wcześniej odsetek.
3. Umorzenia odsetek nie stosuje się do zaległości zasądzonych prawomocnym wyrokiem.
4. Z umorzenia odsetek ustawowych można skorzystać tylko w przypadku zawarcia pierwszego porozumienia pomiędzy Spółdzielnią z użytkownikiem.
5. W przypadku zgody na umorzenie odsetek Spółdzielnia wyznacza termin na dokonanie

- spląty całości zadłużenia i wskazuje wysokość odsetek do zapłaty.
6. W czasie od wydania zgody na umorzenie odsetek do wyznaczonego dnia zapłaty – nie są naliczane odsetki od tego zobowiązania jednak w przypadku nieuiszczenia ustalonej opłaty we właściwym terminie dalsza windykacja obejmuje zadłużenie wraz z odsetkami wyliczonymi również za czas, na który naliczanie odsetek było wstrzymane.
 7. Termin zapłaty może zostać przesunięty maksymalnie o 60 dni.
 8. Przy rozłożeniu zaległości na raty wstrzymane jest naliczanie odsetek od zaległego kapitału przy czym w treści zgody wskazana jest wysokość rat zadłużenia z wyszczególnieniem zarówno kapitału jak i odsetek.

PROCEDURA WINDYKACJI

§ 6

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych i zasobów użytkowych prowadzone są przez Dział windykacji.

§ 7

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa „Mazowsze” w Ciechanowie może podejmować następujące czynności windykacyjne:
 - 1) Działania przedsądowe – podejmowane w celu dobrowolnego uzyskania spląty należności:
 - a) kontakt bezpośredni, listowny, e-mail oraz telefoniczny, przy czym Spółdzielni przysługuje prawo wyboru dostępnego środka komunikacji a wyboru tego dokonuje celem szybkiego i sprawnego prowadzenia komunikacji z dłużnikiem,
 - b) informowanie o możliwości korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, np. możliwości w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego,
 - c) wezwanie do zapłaty,
 - d) ustalanie dodatkowych terminów spląt i ciągły monitoring spląt zaległości,
 - e) sporządzanie i dostarczanie użytkownikom lokali sald ich konta.
 - 2) Postępowanie sądowe w przypadku braku możliwości dobrowolnego odzyskania należności kierowanie do sądu pozwów o zapłatę, eksmisję, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
 - 3) Postępowanie egzekucyjne:
 - a) kierowanie do komornika wniosków o egzekucję zasądzonych należności,
 - b) wykonanie eksmisji po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego,
 - c) kierowanie spraw do komornika o egzekucję z prawa do lokalu mieszkalnego, po uprzednim uzyskaniu prawomocnych orzeczeń sądowych.

§ 8

1. W przypadku zaległości w opłatach wobec Spółdzielni za 3 miesiące lub przekraczające 3 miesięczny wymiar opłat przypadający na dany lokal, Dział windykacji może wysyłać wezwanie do zapłaty. W wezwaniu do zapłaty określa się 14 -dniowy termin zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę i kosztami upomnienia (np. koszty opłat pocztowych). Wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje natychmiastowe skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty. Dodatkowe koszty takiego postępowania ponosi dłużnik. W wezwaniu do zapłaty znajduje się również pouczenie o możliwości umieszczenia danych dłużnika w rejestrach BIK oraz KRD w przypadkach przez prawo przewidzianych.
2. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu, dział windykacji w celu dochodzenia należności, kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
3. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym i braku zapłaty, Dział windykacji kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.
4. Przy zadłużeniu przekraczającym sześciomiesięczny wymiar opłat, Zarząd wobec

- dłużnika, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może skierować wniosek do właściwego sądu o wygaśnięcie prawa do lokalu, co spowoduje ustanie praw członkowskich.
5. Do dłużnika kierowane jest pismo, w którym zawiadamia się go o skierowaniu wniosku do właściwego sądu o wygaśnięcie prawa do lokalu, co spowoduje ustanie praw członkowskich.
 6. Z dniem uprawomocnienia się orzeczenia właściwego sądu następuje wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia nalicza opłaty za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.
 7. Z chwilą wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i nie odzyskania wierzytelności Dział windykacji wzywa dłużnika do opróżnienia lokalu wyznaczając mu w tym celu termin.
 8. Po bezskutecznym upływie terminu Dział windykacji przygotowuje wniosek o wszczęcie postępowania egsmisyjnego, oraz wnosi pozew do sądu o eksmisję, a po uprawomocnieniu się wyroku występuje do sądu o nadanie wyrokowi klauzuli wykonalności.
 9. Dział windykacji przesyła do Gminy Miejskiej Ciechanów oryginał wyroku eksmisyjnego, w którym ustanowiono prawo do lokalu socjalnego wraz ze stosownym wnioskiem o przyznanie lokalu.
 10. W przypadku niewskazania przez Gminę Miejską Ciechanów lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego Dział windykacji wylicza wysokość opłat należnych za korzystanie z lokalu i kieruje sprawę na posiedzenie Zarządu, który podejmuje decyzję w sprawie wystąpienia do Gminy Miejskiej Ciechanów z żądaniem zapłaty.
 11. W przypadku wierzytelności, Spółdzielnia może wystąpić do Komornika Sądowego z wnioskiem o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
 12. Warunkiem wystąpienia z wnioskiem, o którym mowa w ust. 11, jest uprzednie przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego na podstawie tytułów wykonawczych i bezskuteczność lub niska skuteczność egzekucji, np. z wynagrodzenia za pracę, renty, emerytur, rachunku bankowego, rzeczy ruchomych.
 13. W przypadku zadłużenia lokali stanowiących odrębną własność, Zarząd, na wniosek Rady Nadzorczej, występuje o przymusową sprzedaż lokalu .
 14. Przed przystąpieniem do czynności określonych w ust.11 i 13, Spółdzielnia występuje do Sądu wieczystoksięgowego o wpis hipoteki stanowiącej zabezpieczenie roszczeń.

§ 9

1. W celu usprawnienia działań windykacyjnych przewiduje się możliwość umieszczania danych dłużników Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Długów (KRD) oraz w Biurze Informacji Gospodarczej (BIG).
2. Sporządzanie i składanie wniosków do KRD lub do BIG należy do zadań Działu windykacji i wymaga akceptacji Zarządu.
3. Umieszczanie danych dłużników w KRD lub BIG powinno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.
4. O możliwości wpisania dłużnika do ww. rejestrów Dłużnik pouczany jest już na etapie wezwania do zapłaty.

§ 10

1. Raz w roku, w okresie do 31 marca, Spółdzielnia wysyła do użytkowników potwierdzenia sald, w których wyszczególnione są obciążenia i wpłaty dokonane przez zobowiązanych oraz – jeśli taka sytuacja zachodzi – zadłużenie wraz ze wskazaniem jego wysokości, odsetkami ustawowymi za opóźnienie i datą wymagalności roszczenia Spółdzielni. Potwierdzenia salda zawiera również pouczenie o możliwości odwołania się od tego salda jeśli zachodzą ku temu podstawy faktyczne.
2. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako przedsądowe wezwanie do zapłaty
3. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez zobowiązanego, powinien

on w wyznaczonym terminie uzgodnić ze Spółdzielnią właściwy stan należności na dzień wskazany w potwierdzeniu salda. W przeciwnym wypadku saldo uznawane jest za zgodne.

§ 11

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej, z wyłączeniami wskazanymi w niniejszym regulaminie, dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie na spłatę zadłużenia w ratach.
2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin spłaty w ratach.
3. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadkach, gdy zadłużenie powstało w związku z obowiązkiem wnoszenia opłat za lokale mieszkalne, a Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję dłużnika lub pozwu z żądaniem sprzedaży lokalu dłużnika.
4. Podstawą spłaty zadłużenia w ratach jest zawarte między dłużnikiem i Zarządem porozumienie na spłatę zadłużenia w ratach.
5. Porozumienie o którym mowa w § 11 ust. 4, ulegnie rozwiązaniu, gdy:
 - a. wpłaty dłużnika będą niższe od wynikających z porozumienia lub będą wnoszone z opóźnieniem w stosunku do terminów ustalonych w porozumieniu,
 - b. dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu.
6. Porozumienie na spłatę określonego zadłużenia w ratach może być zawarta tylko raz.
7. W przypadkach szczególnych, uzależnionych przede wszystkim stopniem realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z nie dotrzymania warunków pierwszego porozumienia, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnego – drugiego lub, co najwyżej, trzeciego porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia, które było przedmiotem porozumienia powiększonego o ewentualny przyrost zadłużenia.
8. Maksymalne okresy ratalnej spłaty zadłużenia wynoszą 12 miesięcy.
9. W każdym przypadku, przed wyrażeniem zgody na spłatę w ratach, Zarząd może zażądać przedstawienia dokumentów dodatkowych.

§ 12

1. W przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu, sprawa niezwłocznie kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego zgodnie z zapisami postanowień niniejszego Regulaminu.
2. W sprawach nieuregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 lutego 2024 r. na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr 3/2024 z dnia 29.01.2024 r.

Sekretarz RN

/-/ Iwona Sobczak

Przewodniczący RN

/-/ Przemysław Szymański