

REGULAMIN WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI SM ENERGETYK

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Windykacji Wierzytelności, zwany dalej „regulaminem”, został przygotowany w oparciu o następujące akty prawne:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz.27 z późn.zm.).
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn.zm.).
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późn.zm.)
- 4) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020, poz. 611 j.t.)
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn.zm.)
- 6) ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019, poz. 1460)
- 7) Statut SM ENERGETYK wprowadzony Uchwałą nr 1/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 13 grudnia 2007r.

2. Regulamin jest dokumentem wewnętrznym i reguluje zasady i tryb postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania wierzytelności Spółdzielni od dłużników.

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:

- a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni;

- b) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz spółdzielcze prawa do garaży w zasobach Spółdzielni;
 - c) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali ;
 - d) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawców gruntów i budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, lub osób korzystających z lokali, gruntów lub budynków na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej;
 - e) roszczeń wynikających z bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni z jakiegokolwiek mienia Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w pkt. 1 a – c powyżej, solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, a także najemcami lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 2 powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

II. PROCEDURA WINDYKACJI

§ 3

1. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzi pracownik Spółdzielni delegowany do wykonywania czynności windykacyjnych przez Zarząd Spółdzielni zwanym dalej pracownikiem do spraw windykacji .
2. Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do zawarcia umowy o zastępstwo procesowe w sprawach dotyczących windykacji wierzytelności Spółdzielni. W przypadku zawarcia umowy o zastępstwo procesowe, czynności windykacyjne na etapie postępowania sądowego i egzekucyjnego, wykonuje radca prawny.

§ 4

1. Pracownik ds. windykacji monitoruje na bieżąco stan zadłużenia wobec Spółdzielni.
2. Po powstaniu zadłużenia w zapłacie należnych opłat pracownik ds. windykacji wysyła do dłużnika wezwanie do zapłaty (zwykle).
W wezwaniu określa się 14-dniowy lub inny wynikający z przepisów prawnych termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie jest wysyłane listem poleconym lub dostarczane za pokwitowaniem. Wezwanie zawiera informację, iż w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie, sprawa zostanie

skierowana na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego. Ponadto wezwanie zawiera w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu/gruntu/budynku również odpowiednią informację o przysługującym Spółdzielni prawie rozwiązania umowy i innych negatywnych konsekwencjach zadłużenia.

Wzór wezwania zwykłego stanowi załącznik nr. 1 do niniejszego Regulaminu.

3. Ostateczne wezwanie do zapłaty (przedsądowe) wysyłane jest przez pracownika ds. windykacji w przypadku braku zapłaty zaległości w terminie określonym w zwykłym wezwaniu do zapłaty. W przedsądowym wezwaniu do zapłaty określa się 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera informację, iż w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie, bez dodatkowego wezwania, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego, jak również pozostałe informacje zawarte w wezwaniu zwykłym. Wezwanie wysyłane jest listem poleconym lub dostarczane za pokwitowaniem.

Wzór wezwania stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

4. Na każdym etapie postępowania przedsądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) na ratalną spłatę zadłużenia. W tym celu dłużnik powinien wystąpić do Zarządu Spółdzielni przedstawiając proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia. Zawarcie porozumienia (ugody) zależy od zgody Zarządu Spółdzielni, podejmowanej na podstawie oceny całokształtu okoliczności sprawy.

Wzór porozumienia stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.

5. W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminie wskazanym w przedsądowym wezwaniu do zapłaty lub gdy dłużnik nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody), podejmowane są **niezwłocznie wszelkie dostępne działania zmierzające do zaprzestania narastania zadłużenia** (jak np. wypowiedzenie albo natychmiastowe rozwiązanie umowy, procedury eksmisyjne itp.), oraz sprawa zostaje niezwłocznie przekazana radcy prawnemu prowadzącemu obsługę Spółdzielni, w celu dochodzenia zadłużenia na drodze postępowania sądowego.
 - 5.1 W każdym przypadku rozwiązania umowy i jednoczesnego nie wydania lokalu, gruntu lub budynku przez dłużnika Zarząd Spółdzielni może naliczyć dalsze opłaty za bezumowne korzystanie z obiektu.
6. Pracownik ds. windykacji, niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności, o których mowa w pkt 5 powyżej, przekazuje sprawę do dalszego prowadzenia radcy prawnemu, wraz z kompletem niezbędnych dokumentów potwierdzających tytuł zaległości, jej wysokość oraz fakt wezwania dłużnika do zapłaty, ewentualnie kopię zawartego porozumienia (ugody) oraz wszelkich innych dokumentów mających znaczenie dla dochodzenia sądowego należności.

7. Windykację należności Spółdzielni na etapie postępowania sądowego prowadzi radca prawny prowadzący obsługę prawną Spółdzielni. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

Do podstawowych działań na etapie postępowania sądowego należą:

- a) złożenie pozwu celem uzyskania orzeczenia zasądzającego dochodzone należności,
 - b) złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności po uprawomocnieniu się orzeczenia zasądzającego dochodzone należności, celem uzyskania tytułu wykonawczego stanowiącego podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
8. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego radca prawny kieruje do dłużnika wezwanie do zapłaty wyznaczające 7 dniowy termin na dobrowolne spełnienie zasądanego świadczenia, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.
9. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, radca prawny prowadzący obsługę prawną Spółdzielni, występuje do właściwego miejscowo lub wybranego komornika sądowego z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. We wniosku egzekucyjnym wskazuje się wszelkie źródła do zaspokojenia wierzytelności, które Spółdzielnia zdoła ustalić.
10. Egzekucję komorniczą prowadzi się z:
- a) wynagrodzenia za pracę
 - b) świadczeń emerytalnych
 - c) rachunków bankowych
 - d) ruchomości
 - e) innych praw majątkowych
 - f) praw dłużnika do zajmowanego przez niego lokalu, tj.:
 - ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości;
 - prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości;
 - spółdzielczego prawa do garażu przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości,
 - z ekspektatywy prawa własności lokalu, zgodnie z treścią art. 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - z innych nieruchomości dłużnika .

11. W przypadku stwierdzenia bezskuteczności egzekucji przez komornika tytuł wykonawczy przekazywany jest przez radcę prawnego prowadzącego sprawę do Spółdzielni wraz z informacją o przebiegu sprawy oraz terminie przedawnienia roszczeń wynikających z tego tytułu. Tytuł wykonawczy archiwizowany jest w Spółdzielni do upływu terminu przedawnienia roszczeń z niego wynikających. Przed upływem tego terminu pracownik ds. windykacji dokonuje oceny zasadności ponownego wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
12. Za każde wysłane wezwanie do zapłaty Spółdzielnia nalicza opłatę w wysokości 40,- złotych, która doliczana jest do zobowiązań dłużnika.

III. PROCEDURY OGRANICZAJĄCE NARASTANIE ZADŁUŻENIA

§ 5

1. W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminie wskazanym w przedsądowym wezwaniu do zapłaty lub gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody), **niezależnie od windykacji zadłużenia w trybie określonym powyżej**, podejmowane są niezwłocznie wszelkie dostępne działania zmierzające do zaprzestania narastania zadłużenia.
2. Działania określone w pkt. 1 podejmowane są w konsultacji z radcą prawnym i uzależnione od poszczególnego przypadku. Mogą one polegać w szczególności na:
 - podjęciu kroków w celu wypowiedzenia albo rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy łączącej dłużnika ze Spółdzielnią,
 - podjęciu kroków w celu wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu poprzez wystąpienie do sądu z żądaniem orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - podjęciu kroków w celu zaprzestania korzystania z lokalu przez dłużnika, w tym przeprowadzenie odpowiednich procedur eksmisyjnych (w odniesieniu do lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu); procedur sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do garażu w drodze licytacji (art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) albo sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej, w drodze licytacji (art. 27 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
3. W celu ograniczania narastania zadłużenia pracownicy Spółdzielni odpowiedzialni za zawieranie umów podejmują działania zmierzające do uregulowania (w miarę możliwości) we wszystkich nowo zawieranych umowach:
 - maksymalnego okresu zwłoki w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada umowę z zachowaniem terminu wypowiedzenia

- obowiązku i terminu wpłacenia kaucji będącej zabezpieczeniem ewentualnych zaległości czynszowych, bądź szkód wynikłych z realizacji umowy

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu są załączniki.
2. W sprawach nie uregulowanych w Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i przepisy powszechnie obowiązujące.
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk z siedzibą w Gliwicach nr 870/18/25 z dnia 29 lipca 2025 i obowiązuje z chwilą podjęcia.
4. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin windykacji wierzytelności SM ENERGETYK uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23 czerwca 2020 roku.

Załącznik Nr 1 - „Wezwanie do zapłaty”

Pani/Pani

ul.

.....

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” z siedzibą w Gliwicach, niniejszym wzywam do dobrowolnej zapłaty kwoty zadłużenia powstałego z tytułu, które na dzień wynosi ogółem:..... (słownie:) w tym należność główna odsetki

Wymienioną kwotę, wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi naliczonymi na dzień faktycznej zapłaty, należy uiścić na rachunek bankowy nr:

.....

W terminie dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.

W przypadku nieuregulowania należności w powyższym terminie, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, co narazi Pana/Panią na dodatkowe koszty sądowe z tym związane.

Ponadto uprzedzamy, że niewywiązanie się ze zobowiązania, określonego niniejszym wezwaniu może skutkować podjęciem przez Spółdzielnię stosownych kroków prawnych odpowiednio w celu rozwiązania umowy i przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

W przypadku uregulowania przez Pana/Panią zadłużenia, przed otrzymaniem niniejszego wezwania, uprzejmie prosimy o potraktowanie go jako niebyłe oraz niezwłoczny kontakt z pracownikiem Spółdzielni, Panią pod numerem ,..... w celu potwierdzenia stanu braku zaległości.

Koszt niniejszego wezwania zgodnie z Regulaminem Windykacji Wierzytelności wynosi 40,- zł i doliczony jest do zobowiązania dłużnika

Załącznik Nr 2 - „Wezwanie przedsądowe do zapłaty”

Pani/Pani

ul.

.....

WEZWANIE PRZEDSĄDOWE DO ZAPŁATY

OSTATECZNE

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” z siedzibą w Gliwicach, niniejszym ponownie wzywam do dobrowolnej zapłaty kwoty zadłużenia powstałego z tytułu, które na dzień wynosi ogółem:.....

(słownie:)

W tym należność główna odsetki

Wymienioną kwotę, wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi naliczonymi na dzień faktycznej zapłaty, należy uiścić na rachunek bankowy nr:

.....

W terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.

W przypadku nieuregulowania należności w powyższym terminie, sprawa zostanie skierowana – bez ponownego wezwania do zapłaty - na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego, co narazi Pana/Panią na dodatkowe koszty z tym związane.

Ponadto informuję, że niewywiązanie się ze zobowiązania, określonego niniejszym wezwaniem skutkować będzie podjęciem przez Spółdzielnię stosownych kroków prawnych odpowiednio w celu rozwiązania umowy i przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

W przypadku uregulowania przez Pana/Panią zadłużenia, przed otrzymaniem niniejszego wezwania, uprzejmie prosimy o potraktowanie go jako niebyłe oraz niezwłoczny kontakt z pracownikiem Spółdzielni, Panią pod numerem ,..... w celu potwierdzenia stanu braku zaległości.

Koszt niniejszego wezwania zgodnie z Regulaminem Windykacji Wierzytelności wynosi 40,- zł i doliczony jest do zobowiązania dłużnika

Załącznik Nr 3 - „Porozumienie na ratąną spłatę zadłużenia”

Porozumienie o ratąną spłatę zadłużenia

Zawarte w dniu w między Spółdzielnią Mieszkaniową Energetyk z siedzibą w Gliwicach, zwaną w dalszym ciągu Spółdzielnią reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – p.

a

.....i, zamieszkałym przy ul., w, PESEL

zwanym dalej dłużnikiem

§ 1

Strony zawierają niniejsze porozumienie w celu umożliwienia dłużnikowi zapłatę zaległych i bieżących należności z tytułu położonego w przy ul.

§ 2

Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień z tytułu opłat określonych w § 1 powyżej wynosi zł, z tego:

należność główna zł (słownie..... złotych)

odsetki zł (słownie..... złotych)

inne koszty..... zł (słowniezłotych)

§ 3

Dłużnik w całości uznaje wierzytelność Spółdzielni określoną w § 2 porozumienia.

§ 4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie oraz bieżące opłaty o których mowa w niniejszym Porozumieniu, w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące płatne do każdego miesiąca.
2. Zaległości określone w § 2 płatne w ratach miesięcznych po zł, płatnych bez wezwania dokażdego miesiąca począwszy od miesiąca

§ 5

Przedmiotowe porozumienie traci ważność, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli, gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z treści porozumienia lub nie zostaną uregulowane w wymaganym w nim terminie,

§ 6

Utrata ważności porozumienia zgodnie z §5 powyżej skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z pełnymi odsetkami liczonymi od dnia pierwotnej wymagalności.
2. Podjęciem zawieszonych albo wszczęciem postępowań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.

§ 7

Każda zmiana przedmiotowego porozumienia wymaga formy pisemnej.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszym porozumieniem odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 j.t.)

§ 9

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 10

Porozumienie wchodzi w życie z dniem podpisania przez obie strony.

Podpisy stron

Za Spółdzielnię Mieszkaniową

Dłużnik

.....

.....