

**REGULAMIN**  
**WINDYKACJI**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POMERANIA”**  
**w SZCZECINIE**

**Grudzień 2024**

## § 1.

### Podstawa prawna.

Niniejszy Regulamin został sporządzony w oparciu o postanowienia przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomerania” z siedzibą w Szczecinie (§ 34 ust 1 pkt 14).
2. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593).
3. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558).
4. Ustawę z dnia 23 kwietnia 1963 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061,1237)

## § 2.

### Postanowienia ogólne.

1. Niniejszy Regulamin określa zasady i tryb postępowania windykacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomerania” z siedzibą w Szczecinie (dalej także „Spółdzielnia”) w zakresie dochodzenia **należności** przez Spółdzielnię, w szczególności opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania, o których mowa w art. 4 ust.1,1<sup>1</sup>, 2, 3, 4 oraz 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej – u.s.m.) oraz opłat za media, zwanych dalej – **czynszem**.

2. Za czynsz, o którym mowa w ust.1 odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu osoby, o której mowa w art. 4 ust.1,1<sup>1</sup>, 2, 3, 4 oraz 6 u.m.s. za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu tych osób.

3. Czynsz na rzecz Spółdzielni wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-dnia miesiąca, przy czym na dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Jeżeli osoba (dłużnik), opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego (czynszu), wierzyciel (w tym przypadku Spółdzielnia) może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniosła żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które osoba ta odpowiedzialności nie ponosi.

a/ Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie ogłaszana jest formie obwieszczenia przez Ministra Sprawiedliwości w „Monitorze Polskim”.

b/ Odsetki naliczane są od należności głównej.

Wzór wyliczenia : Kwota zaległości x liczba dni zwłoki x wysokość stawki odsetek ustawowych / 365 dni.

### § 3.

#### Definicje użytych pojęć.

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- a) windykacji – należy przez to rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odzyskania wierzytelności na rzecz Spółdzielni;
- b) wierzytelności (należności) – należy przez to rozumieć prawo majątkowe przysługujące Spółdzielni względem osób trzecich, w tym w szczególności wobec osób zalegających z opłatami z tytułu czynszu;
- c) wymagalnej wierzytelności (należności) – należy przez to rozumieć wierzytelność, której upłynął termin płatności, w tym przede wszystkim przeterminowana należność główna, ustawowe odsetki za opóźnienie, koszty sądowe, koszty zabezpieczające, koszty egzekucyjne;
- d) należność główna – należy przez to rozumieć kwotę, która stanowi w szczególności równowartość wymagalnych opłat czynszowych;
- e) należność uboczna - to m.in. odsetki ustawowe za opóźnienie.
- f) dłużniku – należy przez to rozumieć osobę zobowiązaną do spełnienia określonego świadczenia wobec Spółdzielni, w tym w szczególności osobę zobowiązaną do zapłaty opłat z tytułu czynszu;
- g) odroczeniu terminu zapłaty – rozumie się przez to zgodę na zmianę terminu płatności wierzytelności.
- h) opłaty za media – opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz opłaty za zimną wodę i ścieki.

### § 4.

#### Czynności windykacyjne .

Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:

- a) postępowanie przedsądowe,
  - b) postępowanie sądowe,
  - c) postępowanie egzekucyjne oraz zabezpieczające.
1. Zarząd Spółdzielni monitoruje na bieżąco stan należności i identyfikuje zaległości w opłatach.
  2. Czynności windykacyjne w zakresie wymagalnych wierzytelności na rzecz Spółdzielni prowadzone są przez **Zarząd** we współpracy z **Kancelarią Prawną**.
  3. Zadłużenie dłużnika wobec Spółdzielni obejmuje:
    - a) należność główną,
    - b) należności uboczne, na które składają się należności inne niż należność główna, w tym przede wszystkim odsetki ustawowe za opóźnienie, koszty procesu, koszty postępowania egzekucyjnego oraz zabezpieczającego.
  4. Obowiązek zapłaty wszelkich kosztów związanych z wszczęciem, prowadzeniem oraz zakończeniem postępowania windykacyjnego (w tym koszty zastępstwa



procesowego) obciążają osobę przeciwko której postępowanie windykacyjne zostało wszczęte.

5. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego możliwe jest zawarcie z dłużnikiem porozumienia (ugody) o dobrowolnej spłacie wymagalnych należności.

6. Porozumienie, o którym mowa w ust. 5, może obejmować w szczególności wyrażenie zgody na rozłożenie wymagalnej wierzytelności na raty.

7. W przypadku, gdy dłużnik nie wywiązuje się z ugody zawartej ze Spółdzielnią, ugoda wygasa, a całość wierzytelności objętej ugodą staje się natychmiast wymagalna. W takim przypadku Spółdzielnia może dochodzić zwrotu wierzytelności na drodze postępowania sądowego bez uprzedniego wezwania dłużnika do zapłaty.

8. Każda wpłata dłużnika jest zaliczana zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 451 kodeksu cywilnego tj. w pierwszej kolejności na pokrycie należności ubocznych, a następnie należności głównej.

9. Spółdzielnia jest uprawniona do zaliczenia na poczet wymagalnych wierzytelności wszelkich nadpłat powstałych w związku z okresowym rozliczeniem zaliczek wniesionych na poczet opłat z tytułu czynszu.

## § 5.

### Postępowanie przedsądowe

1. Do działań windykacyjnych przyjmuje się zadłużenie występujące na koniec każdego miesiąca.
2. Dłużników wobec Spółdzielni dzieli się na 2 grupy:
  - I grupa - zaległości w opłatach powyżej 1 miesiąca ale nie przekraczające 3 miesięcznego wymiaru opłat przypadających na dany lokal,
  - II grupa - zaległości w opłatach powyżej 3 miesięcznego wymiaru opłat przypadającego na dany lokal.
3. W stosunku do dłużników I grupy wysyłane są listem poleconym „wezwania zwykłe” ze wskazaniem wysokości należności głównej oraz należności ubocznych, oraz terminem płatności nie dłuższym niż 14-dni.
4. W stosunku do dłużników II grupy wysyłane są następujące wezwania do zapłaty:
  - a) „Ostateczne wezwanie do zapłaty”, w którym określa się 7-dniowy termin do zapłaty należności głównej oraz należności ubocznych. W wezwaniu umieszcza się również informację o możliwości:
    - ubiegania się w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie w Szczecinie przez osoby

o niskich dochodach, o przyznanie dodatku mieszkaniowego,  
- zawarcia ugody w sprawie sposobu i terminie spłaty istniejącego zadłużenia.

b) „Przedsądowe wezwania do zapłaty”, w którym określa się 7-dniowy termin do zapłaty należności wraz z odsetkami.

6. Wezwania, o których mowa w ust. 4 lit. a i b wysyłane są listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
7. „Ostateczne wezwanie do zapłaty” oraz „Przedsądowe wezwanie do zapłaty” przygotowuje i wysyła **Kancelaria Prawna**.
8. Wszystkie rodzaje wezwań do zapłaty zawierają w szczególności następujące dane:
  - a) imię i nazwisko dłużnika;
  - b) kwotę należności głównej ze wskazaniem okresu, którego dotyczy;
  - c) wysokość należności ubocznej, w tym odsetek ustawowych za opóźnienie, ze wskazaniem sposobu ich wyliczenia;
  - d) termin płatności wierzytelności;
  - e) numer rachunku bankowego, na który należy uiścić zaległą wierzytelność;
  - f) informacje o skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w przypadku braku zapłaty.

#### § 6.

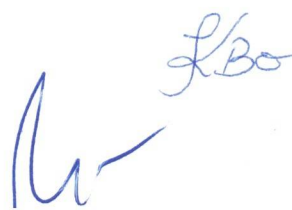
##### **Postępowanie sądowe i egzekucyjne.**

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w „Przedsądowym wezwaniu do zapłaty” sprawa kierowana jest na drogę sądową przez **Kancelarie Prawną**.
2. **Kancelaria Prawna** informuje Spółdzielnię na bieżąco o przebiegu postępowania windykacyjnego, w szczególności poprzez przesyłanie pism procesowych przygotowanych przez **Kancelarie Prawną** oraz korespondencji otrzymanej z Sądu lub od osób trzecich.
3. Spółdzielnia informuje niezwłocznie **Kancelarię Prawną** o uregulowaniu należności objętej postępowaniem windykacyjnym bądź woli dłużnika w przedmiocie zawarcia ugody.

#### § 7.

##### **Obowiązki informacyjne.**

1. Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej roczną analizę naliczeń i zaległości z tytułu opłat za czynsz.
2. Na wniosek Rady Nadzorczej, Zarząd przekazuje informacje o czynnościach windykacyjnych wraz z informacją o ich skuteczności.
3. Odsetki uzyskane w wyniku przeprowadzonego postępowania windykacyjnego stanowią przychód spółdzielni.



**§ 8.**

**Postanowienia końcowe.**

1. Wszelkie zmiany niniejszego Regulaminu wymagają pod rygorem nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni i wchodzi w życie w dacie wskazanej w tej uchwale.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 43 z dnia 30 grudnia 2024 roku i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku.

*Krystyna Baran*

*K. Baran*

SEKRETARZ RADY

*Marzena Paszkowska*

*M. Paszkowska*

PRZEWODNICZĄCA RADY

.....  
**ZA zgodność z przepisami prawa**