

Regulamin windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie

§ 1

Regulamin określa sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania wierzytelności Spółdzielni od dłużników.

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
 - 1) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych – zgodnie z § 85 Statutu;
 - 2) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – zgodnie z § 85 Statutu;
 - 3) opłat należnych od najemców (dzierżawców) użytkujących lokale w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą;
 - 4) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych wynajętych od Spółdzielni;
 - 5) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych – zgodnie z § 85 Statutu;
 - 6) opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni oraz pozostałych użytkowników mienia Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w ust 1 pkt. 1), 2) i 5) solidarnie z członkami Spółdzielni właścicielami lokali będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, spółdzielczo lokatorskie prawo do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 3

Ileć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Wierzytelności/zadłużeniu – 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 płatności, do wierzytelności zalicza się odsetki za zwłokę oraz koszty sądowe i egzekucyjne a także koszty wezwań i wszystkich pism wysłanych do dłużników,
- 2) dłużniku – rozumie się przez to osobę/podmiot, który posiada wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,

§ 4

Czynności windykacyjne będące niniejszego Regulaminu w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych prowadzone są przez pracownika Spółdzielni, kancelarię prawną lub inną osobę wyznaczoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. Powstanie zaległości w zapłacie czynszu uprawnia Spółdzielnię do wysłania dłużnikowi upomnienia. Upomnienie wrzucane jest do skrzynki listowej dłużnika lub wysłane jest na wskazany adres korespondencyjny (jeżeli dłużnik nie mieszka w zadłużonym lokalu) lub na adres e-mail, wskazany jako właściwy adres do korespondencji. W upomnieniu określa się termin 7– dniowy do zapłaty zaległości.
2. Gdy dłużnik nie spłaci zaległości w określonym w ust. 1 terminie, a także w każdym innym przypadku, gdy zaległość przekroczy wysokość czynszu za dwa ostatnie miesiące, do dłużnika wysyłane jest ostateczne (przesądowe) wezwanie do zapłaty, stanowiące **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu. W wezwaniu ostatecznym (przedsądowym) określa się 7 – dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie wysyłane jest listem poleconym i w przypadku, gdy

korespondencja nie jest odbierana, dwukrotne awizowanie przesyłki przez doręczyciela uznaje się za skuteczne doręczenie wezwania.

3. W przypadku zdeklarowania, na skutek ww. wezwania, dobrowolnych spłat przez dłużnika, przedstawiciel Spółdzielni sporządza deklarację spłaty dłużnika, zgodnie z **załącznikiem nr 2** do regulaminu, którą dłużnik własnoręcznie podpisuje.
4. Spółdzielnia na wniosek dłużnika, może podpisać z nim ugodę według wzoru stanowiącego **załącznik nr 3** do niniejszego regulaminu. Czas spłaty zaległości nie powinien przekroczyć okresu dwunastu miesięcy. O przedłużeniu czasu spłaty powyżej dwunastu miesięcy decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni, na wniosek Zarządu. Terminowa spłata zadeklarowanych rat kończy proces windykacji. W przypadku zaś, gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody) ze Spółdzielnią, proces windykacji jest kontynuowany.
5. W każdym przypadku, gdy zaległość czynszu przekroczy trzy miesiące Spółdzielnia może skierować sprawę do sądu bez uprzedniego wysyłania kolejnych wezwań.
6. Spółdzielnia może skierować sprawę do sądu z pominięciem wysyłania do dłużnika wezwań do zapłaty, zgodnie z ust. 1 i 3, w przypadku, gdy w stosunku do danego dłużnika toczy się już postępowanie sądowe lub egzekucyjne w związku z nieuiszczaniem przez niego opłat.
7. Ponadto Spółdzielnia przewiduje możliwość umieszczenia danych dłużników Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, z tym zastrzeżeniem, że:
 - a) decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu pozytywnej opinii rady Nadzorczej,
 - b) umieszczenie danych dłużnika w KRDN powinno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa m.in. w ustawie o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymaganie danych gospodarczych, ustawie o ochronie danych osobowych i na podstawie umów zawartych na z tymi jednostkami o przetwarzaniu danych i zarządzaniu nimi,
 - c) przed umieszczeniem danych KRDN pracownik Spółdzielni, zajmujący się windykacją należności, informuje dłużnika o zamiarze umieszczenia informacji o nim w Rejestrze i wzywa go do spłaty zadłużenia, wyznaczając dodatkowy 14-dniowy termin do zapłaty należności,
 - d) koszty umieszczenia danych dłużnika w KRDN obciążają dłużnika.
8. Po uzyskaniu orzeczenia sądu stwierdzającego wierzytelność i uzyskaniu klauzuli wykonalności Spółdzielnia składa wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji. O ile wysokość wierzytelności oraz inne okoliczności to uzasadniają, jako sposób egzekucji Spółdzielnia wskazuje egzekucję z nieruchomości – mieszkania. Spółdzielnia może złożyć wniosek do sądu wieczysto księgowego o wpis hipoteki przymusowej.

W przypadku braku księgi wieczystej dla zadłużonego lokalu Spółdzielnia może złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej.
9. Wszystkie koszty związane z dochodzeniem roszczeń, a w szczególności z założeniem księgi wieczystej, wpisem hipoteki przymusowej, a także kosztów poniesionych na wyegzekwowanie należności ponosi dłużnik. Każdy poniesiony koszt doliczany jest do zobowiązania dłużnika.
10. Schemat procesu windykacji stanowi załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu.

§ 6

1. Od zaległości z tytułu opłat czynszowych Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Wpłaty dokonane w miesiącu bieżącym, dotyczące miesiąca poprzedniego nie spowodują naliczania odsetek. Natomiast wpłaty dokonane w miesiącu bieżącym, a dotyczące miesięcy wcześniejszych spowodują naliczenie odsetek.
3. Po podpisaniu ugody, której wzór stanowi załącznik nr 3 lub deklaracji spłaty wg wzoru z załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu, następuje zawieszenie naliczania dalszych odsetek przez cały okres terminowej spłaty zadłużenia.
4. Niewywiązanie się z zawartej ugody lub warunków opisanych w deklaracji spłaty przez dłużnika powoduje anulowanie zawieszenia oraz automatyczne naliczenie odsetek za cały okres opóźnienia.
5. Właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki z tytułu wystąpienia nadpłaty, wynikającej z rozliczenia opłat.

§ 7

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do należności, które są wymagalne w dniu jego wprowadzenia.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr/2025 z dnia 29 kwietnia 2025r. i obowiązuje z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie przestaje obowiązywać „Regulamin windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/2015 z dnia 26 stycznia 2015r. z możliwymi zmianami.



Reda, 2025 r.

Szanowna Pani

.....
ul.
.....

L.dz. / / 2025

**PRZEDSĄDOWE/OSTATECZNE WEZWANIE DO DOBROWOLNEJ ZAPŁATY
względnie do podjęcia mediacji lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu**

Działając w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie, wzywamy do zapłaty kwoty wynikającej z Pana/i zadłużenia w opłatach czynszowych, wynoszącej na dzień sporządzenia niniejszego wezwania zł. Na powyższą kwotę składają się należności za okres od 2025 r. do 2025 r., według poniższego zestawienia, powiększone o odsetki ustawowe za opóźnienie:

Lp.	Okres zaległości	Termin płatności	Ilość dni opóźnienia	Kwota do zapłaty	Kwota odsetek na dzień wystawienia wezwania	Łączna kwota do zapłaty wraz z odsetkami
1.	Styczeń 2025 r.	15.02.2025 r.		 zł	 zł	 zł
2.	Luty 2025 r.	15.03.2025 r.		 zł	 zł	 zł
Razem				 zł	 zł	 zł

Wyżej opisaną kwotę zaległej wierzytelności należy wpłacić w terminie **7 dni** od otrzymania niniejszego wezwania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi do dnia zapłaty. Informacyjnie wskazujemy, że łączna wysokość zaległej wierzytelności w dniu zapłaty będzie wyższa niż wskazana w niniejszym wezwaniu, bowiem odsetki zostały naliczone na dzień wystawienia niniejszego wezwania, a Pan/i jest zobowiązany/a do jej obliczenia na dzień faktycznej zapłaty.

Wpłaty należy dokonać na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie prowadzony przez Bank Kaszubski w Wejherowie Oddział w Redzie o numerze: 82 8350 0004 9970 1000 0000 0167.

Wnosimy także o poinformowanie o dokonanej zapłacie na adres e-mail biuro@sm-sloneczna.pl, względnie o pisemne uzasadnienie odmowy przesłanej listem ze wskazaniem **podstaw prawnych i faktów oraz dowodów** je potwierdzających. Mamy nadzieję, iż brak płatności nie jest wynikiem złej woli z Pana/i strony, a jedynie niedopatrzeniem.

W przypadku braku możliwości zapłaty całej należności w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania, prosimy o niezwłoczne przedstawienie pisemnej propozycji jej spłaty. Zostanie ona

przez nas rozważona, co spowoduje wstrzymanie skierowania sprawy na drogę sądową i wstrzymanie powstania niepotrzebnych kosztów. Może Pan/i wskazać, które kwoty i w jakich terminach zostaną zapłacone.

Jednocześnie informujemy, że brak zapłaty we wskazanym powyżej terminie i nie złożenie propozycji spłaty, zmuszeni będziemy traktować jako nieterminowe wywiązanie się z płatności, a to skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, co tym samym narazi Pana/ią na dodatkowe koszty postępowania sądowego i koszty zastępstwa procesowego. Następnie, w przypadku dalszego braku zapłaty, zostanie skierowany wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, co narazi Pana/ią na koszty egzekucyjne i koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu egzekucyjnym.

W przypadku, gdyby jednak odmówił/a Pan/i zapłaty, to dążąc do ugodowego zakończenia sporu, by uniknąć skierowania go na drogę postępowania sądowego, wnoszę o podjęcie przez Pana/i czynności zmierzających do wszczęcia mediacji lub innego pozasądowego zawarcia ugody w przedmiotowej sprawie, co pozwoli uniknąć poniesienia przez Pana/ią dodatkowych kosztów postępowania sądowego i kosztów zastępstwa procesowego. W przypadku wyrażenia woli podjęcia rozmów w przedmiocie ugodowego zakończenia sporu, wnosimy o pisemną deklarację w tym zakresie w terminie **7 dni** od otrzymania niniejszego wezwania, pod rygorem uznania, że odmawia Pan/i wszczęcia mediacji i zawarcia ugody, co spowoduje, że zostanie wówczas wszczęte stosowne postępowanie sądowe.

Jesteśmy przekonani, że możemy dojść do porozumienia i uzgodnić wspólne stanowisko, które będzie uwzględniać interesy i satysfakcjonować obie strony.

Wszelkich dodatkowych informacji na temat zadłużenia może Pan/i uzyskać bezpośrednio w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie przy ul. Łąkowej 29 A w Redzie, lub pod nr telefonu: **(058) 678-35-26**.

Niniejsze pismo proszę traktować jako próbę pozasądowego rozwiązania sporu i jednocześnie jako ostateczne wezwanie przedprocesowe.

Załączniki:

- 1) **Deklaracja spłaty do wypełnienia i przesłania listem lub dostarczenia osobiście do Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie.**



DEKLARACJA SPŁATY ZADŁUŻENIA

Ja niżej podpisany/a, zamieszkały/a przy
ul. w, oświadczam, że:

- 1) otrzymałem/a wezwanie do zapłaty w dniu 2025 r. na kwotę w
wysokości zł;
- 2) zobowiązuję się do zapłaty wyżej wymienionej kwoty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie;
- 3) deklaruję spłatę wskazanej wyżej kwoty w nieprzekraczalnym terminie do dnia
..... 2025 r. lub spłacę ją w następujących ratach:
 - a) kwotę zł do dnia 2025 r.,
 - b) kwotę zł do dnia 2025 r.

Wobec powyższego proszę o wstrzymanie kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Data i czytelny podpis:



UGODA

zawarta w dniu pomiędzy:

Panem/Panią

zam. ul.

zwanym/ą dalej: **Dłużnikiem**

a,

Spółdzielnią Mieszkaniową w Redzie, ul. Łąkowa 29a, Reda, wpisaną w Krajowym Rejestrze Gospodarczym w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000333978, nr REGON: 220863618 reprezentowaną przez:

1. – Prezesa Zarządu

2. – Członka Zarządu

zwaną dalej: **Spółdzielnią**

§ 1

Strony zgodnie potwierdzają, że zadłużenie Dłużnika wobec Spółdzielni wynosi na dzień zawarcia niniejszej ugody : zł (słownie: /100) w tym: należność główna: zł (słownie: /100), odsetki za opóźnienie zł (słownie: /100) oraz koszty postępowania sądowego zł (słownie: /100) i koszty postępowania egzekucyjnego: zł (słownie: /100).

§ 2

Dłużnik oświadcza, że uznaje zadłużenie określone w § 1 wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego.

§ 3

1. Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie określone w § 1, w następujących terminach i wysokościach:

.....

.....

.....

2. Spółdzielnia zawiesza naliczanie dalszych odsetek od zadłużenia przez cały okres terminowej spłaty zadłużenia.

3. Poza wpłatami wskazanymi w ust. 1 niniejszego paragrafu, Dłużnik zobowiązuje się do terminowego wnoszenia bieżących opłat czynszowych, nie później niż do 15 dnia danego miesiąca, co stanowi warunek zgody Spółdzielni na zawarcie niniejszej ugody.

4. W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminach lub wysokościach określonych w ust. 1, bądź niewywiązywania się z obowiązku wpłat bieżących opłat czynszowych:



- całość zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, co oznacza, że Spółdzielnia uprawniona jest do dochodzenia całości zadłużenia określonego w § 1 (w tym również do dochodzenia całości naliczonych od zadłużenia odsetek i kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz odsetek naliczonych również po zawarciu niniejszej ugody)

- następuje anulowanie zawieszenia naliczania odsetek co oznacza, że Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania dalszych odsetek za opóźnienie za cały okres opóźnienia.

5. Strony zgadzają się, że w przypadku określonym w ust. 4, Spółdzielnia nie będzie dodatkowo wzywać Dłużnika do zapłaty i skieruje sprawę bezpośrednio na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

§ 4

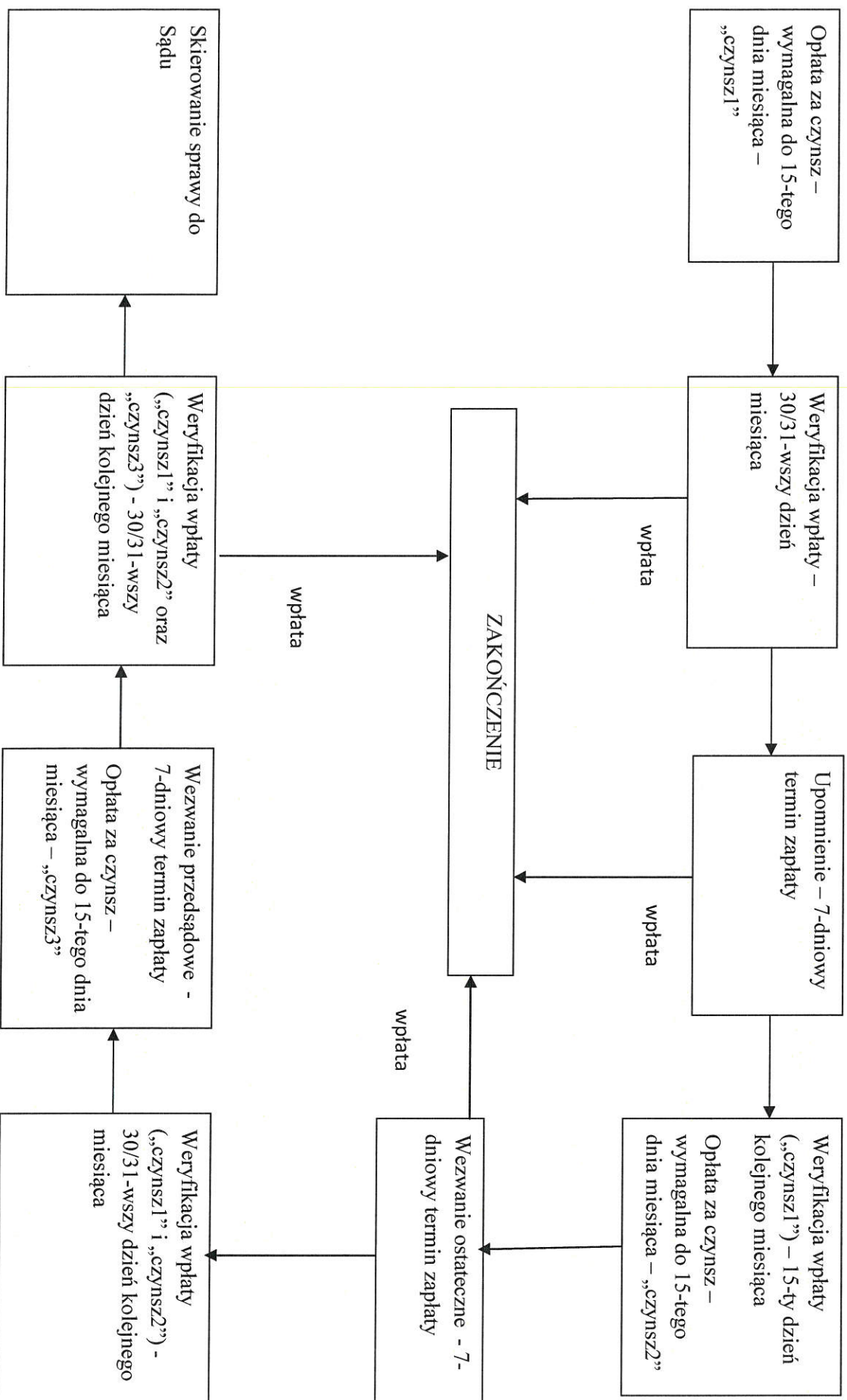
Niniejsza ugoda została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Spółdzielnia

.....
Dłużnik



Załącznik nr 4
do Regulaminu windykacji wierzytelności
Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie



UCHWAŁA NR 3 /2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

§ 1.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 24 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie uchwala **Regulamin windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie.**

§ 2.

Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc dotychczasowy *Regulamin windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie* uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/2015 z 26 stycznia 2015 r.

§ 3.

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do umieszczenia Regulaminu, o którym mowa w § 1 na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie od dnia podjęcia.

Uzasadnienie:

Zmiana Regulaminu ma na celu dostosowanie zapisów do unormowań wewnętrznych i wprowadzenia nowych dokumentów w procedurze windykacyjnej.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym:

- za podjęciem uchwały głosowało (**3**) członków Rady
- przeciwko głosowało (**0**.) członków Rady
- wstrzymało się od głosu (**0**.) członków Rady

Obecnych wg. Listy obecności było (**3**.) członków Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej

Grażyna Lemańczyk

Anna Napiórkowska

Henryk Kwidziński

Dariusz Szczepiński

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

Barbara Wojtkowiak