

**Regulamin
rozliczania oraz windykacji wierzytelności
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**

Podstawy prawne:

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 ze zmianami),
- ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 ze zmianami),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zmianami),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 716 ze zmianami).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku z dnia 24.05.2018 r.

I. Postanowienia ogólne

1. Celem Regulaminu jest określenie zasad rozliczania wszelkich wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku („Spółdzielnia”) oraz zasad podejmowania przez Spółdzielnię czynności windykacyjnych wobec dłużników.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) wierzytelności – należy przez to rozumieć należne Spółdzielni świadczenie pieniężne, w tym również należność uboczną,
 - b) należności ubocznej – należy przez to rozumieć w szczególności odsetki za opóźnienie w zapłacie długu oraz koszty procesu,
 - c) długu – należy przez to rozumieć należne Spółdzielni, niespełnione w terminie, świadczenie pieniężne.
3. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w art. 4 i art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do dnia 15-tego każdego miesiąca lub w innym terminie wskazanym w wystawionym rachunku lub fakturze VAT, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w ustępie poprzednim, odpowiadają solidarnie z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, także osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Najemcy i dzierżawcy uiszczają opłaty za korzystanie z mienia Spółdzielni w terminach określonych w umowach najmu lub dzierżawy.
6. Pozostałe wierzytelności Spółdzielni są płatne w terminach wynikających z ich właściwości lub z dokumentu stanowiącego podstawę ich powstania.
7. Osoby, o których mowa w ust. 4 i 5, są zobowiązane udostępnić Spółdzielni swoje dane identyfikacyjne, w szczególności adres zamieszkania lub siedziby, adres do korespondencji, Pesel,

NIP, Regon, KRS, numer dowodu osobistego. W przypadku zmiany powyższych danych osoby, o których mowa w ust. 4 i 5, są zobowiązane niezwłocznie udostępnić Spółdzielni aktualne dane. W przypadku braku aktualizacji adresu, kierowana przez Spółdzielnię korespondencja pod ostatni znany jej adres będzie uważana za skutecznie doręczoną.

8. Wobec dłużników Spółdzielni podejmowane są czynności zmierzające do uzyskania zapłaty przez nich wierzytelności.
9. Czynności związane z dochodzeniem przez Spółdzielnię zapłaty wierzytelności dzielą się na:
 - a) czynności przedwindykacyjne – działania realizowane przez dział księgowości Spółdzielni, przy udziale specjalisty ds. windykacji,
 - b) czynności windykacji przedsądowej – prowadzone przez specjalistę ds. windykacji oraz Zarząd Spółdzielni jako działania przedsądowe zmierzające do dobrowolnej zapłaty długu,
 - c) postępowanie sądowe – prowadzone przez prawnika lub kancelarię w przypadku braku dobrowolnej zapłaty długu. Celem postępowania sądowego jest w szczególności uzyskanie odpowiedniego tytułu wykonawczego zasądzonego kwotę długu,
 - d) postępowanie egzekucyjne – wykonywane przez komornika sądowego przy udziale zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika, adwokata lub radcy prawnego, zmierzające do przymusowego wykonania tytułu wykonawczego.
10. Spółdzielnia może również dochodzić zapłaty wierzytelności poprzez powierzenie którejkolwiek z czynności wymienionych w ust. 8 przedsiębiorcy zajmującemu się windykacją wierzytelności. Ponadto, informacje o osobach, które nie uiszczają terminowo opłat, o których mowa ust. 3 i 5, są wpisywane do biura informacji gospodarczej, współpracującego ze Spółdzielnią. Informacja o wierzytelności pozostaje w biurze informacji gospodarczej do czasu całkowitej zapłaty długu.

II. Rozliczanie wpłat

1. Każda wpłata na rzecz Spółdzielni powinna zawierać informacje o:
 - a) indywidualnym numerze ewidencyjnym lokalu, jeżeli dotyczy kosztów używania lokalu,
 - b) rodzaju zobowiązania,
 - c) okresie, którego wpłata dotyczy, lub dokumencie, który stanowi podstawę powstania długu.
2. W przypadku posiadania tytułu prawnego do więcej niż jednego lokalu w Spółdzielni, wpłata dokonana bez podania wszystkich informacji, o których mowa w ust. 1, jest w całości zaliczana na zobowiązanie związane z wybranym przez Spółdzielnię lokalem, przy czym w pierwszej kolejności na najdalej wymagalny dług. Kwota wpłaty nie będzie dzielona na zobowiązania związane z pozostałymi lokalami. Nie podlegają anulowaniu odsetki za opóźnienie, wynikające z ewentualnych niedopłat na poczet zobowiązań związanych z pozostałymi lokalami. W przypadku posiadania tytułu prawnego wyłącznie do jednego lokalu w Spółdzielni, wpłata dokonana bez podania wszystkich informacji, o których mowa w ust. 1, jest zaliczana w pierwszej kolejności na najdalej wymagalny dług.
3. Spółdzielnia nie informuje odrębnym pismem o zaliczeniu dokonanym zgodnie z ust. 2. Spółdzielnia raz w roku przesyła informację o stanie opłat eksploatacyjnych uwzględniającą zaliczone wpłaty.

4. W przypadku wystąpienia nadpłaty, bez względu na przyczynę jej powstania, jej zwrot może nastąpić na pisemne żądanie osoby uprawnionej. Zwrot nadpłaty jest pomniejszany o wartość wierzytelności przysługujących Spółdzielni. W przypadku braku pisemnego żądania osoby uprawnionej, Spółdzielnia dokona potrącenia w ten sposób, że nadpłata zostanie zaliczona na poczet najdawniej wymagalnego długu, a następnie bieżących zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu.
5. Od opłat za używanie lokali, o których mowa w art. 4 i art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, niewpłaconych w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie od 1-go dnia następnego miesiąca do dnia zapłaty. Spółdzielnia nalicza również odsetki ustawowe za opóźnienie od niewpłaconych w terminie opłat za korzystanie z mienia na podstawie najmu lub dzierżawy oraz innych wierzytelności.
6. W przypadku wystąpienia niedopłaty osoby używające lokal są zobowiązane do uregulowania jej w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie wraz z naliczonymi odsetkami. Po tym terminie Spółdzielnia będzie prowadziła działania zmierzające do dochodzenia zapłaty wierzytelności.
7. Spółdzielnia jest uprawniona do dochodzenia zapłaty świadczenia głównego (kwoty wszystkich nieuiszczonych w ustalonych terminach opłat) oraz świadczeń ubocznych w postaci odsetek ustawowych za opóźnienie oraz kosztów postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.
8. Spółdzielnia obciąża dłużnika kosztami doręczania korespondencji związanej z dochodzeniem zapłaty długu w wysokości faktycznie poniesionych wydatków, o ile umowa lub odpowiedni regulamin to umożliwiają.
9. Dobrowolna wpłata dokonana na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, w przypadku nie wskazania jej tytułu, w pierwszej kolejności jest zaliczana na związane z długiem należności uboczne, a następnie na należność główną, o ile nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne.

III. Czynności Spółdzielni zmierzające do dochodzenia zapłaty wierzytelności

Dochodzenie przez Spółdzielnię zapłaty wierzytelności odbywa się w następującym trybie:

1. Czynności przedwindykacyjne, które obejmują w szczególności:
 - a) comiesięczną analizę naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości. Wykaz ten obejmuje w szczególności wszystkich dłużników posiadających zaległości w opłatach, o których mowa w rozdziale I ust. 3, do 2-ch miesięcy;
 - b) informowanie dłużników o posiadany zadłużeniu poprzez kontakt telefoniczny, smsy, emaile oraz stan rozliczeń na platformie EBOK;
 - c) przekazanie zgodnie ze wskazanym trybem doręczeń informacji o saldzie według stanu na dzień 30 listopada każdego roku. W przypadku wystąpienia zaległości informację o saldzie należy traktować jako wezwanie do zapłaty. W razie niezgodności stanu należności dłużnik jest zobowiązany w wyznaczonym terminie uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności. W przeciwnym przypadku saldo uznawane jest za zgodne;
 - d) przekazanie osobom uprawnionym do używania lokali, nie rzadziej niż dwa razy w roku, wraz z informacją o rozliczeniu kosztów zużycia wody, informacji o kwocie długu wobec Spółdzielni;

- e) przestanie, nie rzadziej niż dwa razy do roku, informacji o naliczonych odsetkach za opóźnienie w dokonywanych wpłatach;
 - f) przygotowanie, w terminach do dnia: 31 stycznia, 30 kwietnia, 31 lipca, 31 października każdego roku, informacji o wielkości zadłużenia w opłatach, o których mowa w rozdziale I ust. 3, z podziałem na klatki schodowe poszczególnych budynków. Informacje te są zamieszczane w gablotach na klatkach schodowych w poszczególnych budynkach.
2. Czynności windykacji przedsądowej, które obejmują w szczególności:
- a) wysyłanie do dłużników wezwań do zapłaty wierzytelności (załącznik nr 2 i 3) lub upomnień o niezrealizowaniu podpisanych ugód (załącznik nr 1.1, 1.2 i 1.3) z terminem płatności 7 dni od dnia doręczenia wezwania lub upomnienia. Na wezwaniach może być umieszczona informacja, iż w przypadku nieuregulowania długu sprawa zostanie skierowana do dalszej procedury windykacyjnej lub na drogę postępowania sądowego, a dane dłużnika zostaną wpisane do biura informacji gospodarczej;
 - b) na wniosek dłużnika przygotowanie ugód, której przedmiotem jest zapłata wierzytelności;
 - c) przygotowanie niezbędnej dokumentacji w celu wszczęcia postępowania sądowego oraz poinformowanie o tym działaniu dłużnika (załącznik nr 5);
 - d) sporządzenie kwartalnych sprawozdań dla Rady Nadzorczej o stanie zadłużenia wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczności windykacji;
 - e) przekazywanie informacji o dłużnikach do biura informacji gospodarczej.
3. Postępowanie sądowe, które obejmuje:
- a) uzyskanie odpowiedniego tytułu wykonawczego, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi;
 - b) zabezpieczenie wierzytelności Spółdzielni na majątku dłużnika, w razie konieczności po uprzednim założeniu księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który takiej księgi nie posiada. Koszty związane z założeniem księgi wieczystej i zabezpieczeniem roszczenia Spółdzielni obciążają dłużnika.
4. Postępowanie egzekucyjne obejmuje skierowanie do komornika sądowego wniosku o wszczęcie i przeprowadzenie egzekucji w celu zapłaty wierzytelności Spółdzielni. W przypadku braku skuteczności postępowania egzekucyjnego, w terminie 14 dni od daty uzyskania takiej informacji, specjalista ds. windykacji, po uzyskaniu opinii zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika, adwokata lub radcy prawnego, kieruje do Zarządu propozycję zasadności podjęcia dalszych czynności.

IV. Rozłożenie długu na raty

1. Zapłata długu może być rozłożona na raty tylko w uzasadnionych przypadkach, które uniemożliwiają jego jednorazową zapłatę. Rozłożenie długu na raty, w liczbie nie większej niż 6 rat w kolejnych miesiącach, dotyczy tylko tych dłużników, wobec których Spółdzielnia nie wszczęła jeszcze postępowania sądowego.
2. W celu uzyskania zgody Spółdzielni na zapłatę długu w ratach dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, w którym powinien przedstawić przyczyny powstania długu oraz zaproponować harmonogram jego zapłaty. Do wniosku dłużnik powinien załączyć odpowiednie dokumenty, potwierdzające i uzasadniające jego treść.

3. Udzielenie zgody na raty wiąże się z obowiązkiem zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie, naliczonych do dnia całkowitej spłaty długu, chyba że inny regulamin Spółdzielni umożliwia zwolnienie dłużnika z obowiązku zapłaty odsetek.
4. Podstawą możliwości zapłaty przez dłużnika długu w ratach jest pisemna zgoda Zarządu Spółdzielni. Spółdzielnia może uzależnić wyrażenie takiej zgody od ustanowienia zabezpieczenia zapłaty długu na majątku dłużnika.
5. W przypadku niewywiązywania się przez dłużnika z ustalonego harmonogramu zapłaty długu, Spółdzielnia podejmuje czynności zmierzające do jego zapłaty, o których mowa w rozdziale III ust. 3.

V. Ugody

1. Z dłużnikami, wobec których Spółdzielnia wszczęła postępowanie sądowe lub egzekucyjne, mogą być zawierane ugody (załącznik nr 4 – wzór przykładowej ugody). Ugoda dotycząca określonego długu może być zawarta tylko jeden raz, chyba że występują szczególne okoliczności.
2. Spółdzielnia może uzależnić wyrażenie takiej zgody od ustanowienia zabezpieczenia zapłaty długu na majątku dłużnika.
3. Przedmiotem ugody w szczególności jest:
 - a) zobowiązanie dłużnika do zapłaty zaległego długu, na który składają się kwota główna, odsetki za opóźnienie w zapłacie kwoty głównej, koszty windykacji przedsądowej, postępowania sądowego i egzekucyjnego, w miesięcznych ratach. Pierwsza rata jest płatna w miesiącu następnym po dniu zawarcia ugody. Łączny czas spłaty zaległego długu nie może przekroczyć 12 miesięcy od daty zawarcia ugody,
 - b) zobowiązanie dłużnika do terminowej zapłaty bieżących zobowiązań,
 - c) zobowiązanie Spółdzielni do złożenia wniosku o zawieszenie postępowania sądowego lub egzekucyjnego.
4. Spółdzielnia może odstąpić od ugody w szczególności gdy:
 - a) dłużnik nie wykonuje swojego zobowiązania do zapłaty długu,
 - b) dłużnik nie płaci terminowo bieżących zobowiązań wobec Spółdzielni.
5. W przypadku odstąpienia od ugody Spółdzielnia jest uprawniona do natychmiastowego dochodzenia całego niezapłaconego długu oraz podjęcia zawieszonych postępowań sądowych lub egzekucyjnych.

VI. Szczególne postanowienia dotyczące umów najmu lub dzierżawy

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy zawartej przez Spółdzielnię należy określić:
 - a) okres opóźnienia w uiszczaniu czynszu lub opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni, po upływie którego Spółdzielnia jest uprawniona do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - b) zabezpieczenie zapłaty czynszu lub opłat eksploatacyjnych.
2. W przypadku, gdy dług z tytułu czynszu przekroczy wartość miesięcznego czynszu lub opłat eksploatacyjnych, Spółdzielnia, niezależnie od czynności określonych w rozdziale III

oraz uprawnień określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 14 dni i jednocześnie informuje dłużnika, że w razie uchybienia terminowi skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę, a po uzyskaniu tytułu wykonawczego złoży wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

VII. Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią Regulaminu stanowią załączniki.
2. W sprawach nieuregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i ustaw wskazanych na wstępie.
3. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/RN/20 z dnia 24 lutego 2020 roku i obowiązuje od dnia 1 marca 2020 roku.

Załączniki:

1. Nr 1.1, 1.2 i 1.3 – wzór upomnienia,
2. Nr 2,3 – wzór wezwania do zapłaty,
3. Nr 4 – wzór przykładowej ugody,
4. Nr 5 – wzór informacji o wszczęciu procedury sądowej.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej
Jerzy Bistram**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Aniela Matkowska-Bławat**

Kopia w pliku PDF. Na oryginale regulaminu podpisy Przewodniczącej i Sekretarza Rady Nadzorczej.