

# **Regulamin prowadzenia windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Młoda Rodzina”, Warszawa, ul. Relaksowa 37**

## **Postanowienia ogólne**

### **§ 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:
  - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach SML-W „MŁODA RODZINA”, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych,
  - b) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
  - c) opłat należnych od najemców (dzierżawców) użytkujących lokale w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą,
  - d) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach SML-W „Młoda Rodzina”,
  - e) opłat należnych od właścicieli lokali – członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami - związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych,
  - f) 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 .a/, b/ i e/ solidarnie z członkami spółdzielni, osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają stale

zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, 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.**

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- a) wierzytelności - rozumie się wymaganą kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłaconych w terminie płatności, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za opóźnienie i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- b) dłużnikowi – rozumie się przez to osobę/ podmiot, który posiada wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- c) odroczenia terminu płatności – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty,
- d) odroczeniu terminu zapłaty zaległości – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,
- e) ważnym interesie zobowiązanego/dłużnika – rozumie się nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiają uregulowanie wierzytelności, a które muszą być efektem czynników obiektywnych, a nie efektem działania samego dłużnika/ zobowiązanego, trudności te muszą pojawić się nagle i niespodziewanie. Przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej, a nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuacje rodzinną, zdarzenia losowe.
- f) dokumentach niezbędnych do udzielenia ulgi – rozumie się dokumenty finansowe (np. informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznaniu rocznym PIT, sprawozdaniu o wynikach finansowych prowadzonej działalności gospodarczej), dokumenty dotyczące sytuacji życiowej (np. brak pracy – zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, zaświadczenie o stanie zdrowia),
- g) Krajowym Rejestrze długów Biura Informacji Gospodarczej SA zwanym dalej Krajowym Rejestrem Długów – rozumie się podmiot

działający na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych z dnia 9 kwietnia 2010 roku (Dz. U. z 2014 roku, pozycja 1015 z późniejszymi zmianami).

## **Procedura windykacji**

### **§ 4.**

Czynności windykacyjne prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni oraz obsługę prawną Spółdzielni.

### **§ 5.**

1. Wezwanie do zapłaty wysyłane jest do osób/podmiotów, u których występuje zaległość w zapłacie należności. W wezwaniu do zapłaty określa się termin 14-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie. W wezwaniu tym informuje się również, że w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie informacja o zadłużeniu przekazana zostanie do Krajowego Rejestru Długów. Wezwanie do zapłaty wysyłane jest listem poleconym lub dostarczane za pokwitowaniem przez Zarząd.
2. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty Zarząd Spółdzielni może sprawę zaległości poszczególnej osoby/podmiotu przekazać obsłudze prawnej Spółdzielni w celu wyegzekwowania zaległych należności. Zakres działań podejmowanych przez obsługę prawną Spółdzielni może obejmować realizację postępowania polubownego, postępowania sądowego oraz postępowania egzekucyjnego.
3. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym wyrokiem sądowym lub ugodą zawartą przed sądem, która jednak nie jest przez Dłużnika wykonywana, Zarząd kieruje sprawę do egzekucji komorniczej. Równolegle Zarząd kieruje sprawę do Rady Nadzorczej w celu pozbawienia dłużnika członkostwa w Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu oraz obowiązującymi przepisami prawa.
4. W odstępach kwartalnych wywieszane są na klatkach schodowych informacje niezawierające danych osobowych o łącznym zadłużeniu wraz z należnymi odsetkami za zwłokę wszystkich lokatorów zamieszkujących w danej klatce schodowej.
5. Do windykacji zaległości z zasobów użytkowych stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1, z tym, że po upływie terminu określonego w wezwaniu do zapłaty informacja o zadłużeniu dłużników, którzy nie dokonali zapłaty może zostać przekazana do Krajowego Rejestru Długów. W przypadku

braku zapłaty w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty sprawa kierowana jest do obsługi prawnej Spółdzielni.

6. Dłużnik mający względem Spółdzielni kilka długów może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, Spółdzielnia może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.

#### **§ 6.**

Na każdym etapie procedury windykacyjnej, a przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia.

W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z dołączonymi niezbędnymi dokumentami, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.

Zarząd Spółdzielni nie jest w żaden sposób związany przedmiotowym wnioskiem i zawartymi w nim propozycjami.

#### **§ 7.**

Każda wpłata dłużnika jest zaliczana na pokrycie:

- w pierwszej kolejności: kosztów sądowych i egzekucyjnych określonych w § 3 ust. 1 a,
- następnie: odsetek określonych w § 3 ust. 1 a,
- na końcu: zadłużenia podstawowego określonego w § 3 ust. 1a, przy czym wpłata zaliczana jest na poczet najstarszego zadłużenia.

#### **§ 8.**

Zarząd, za pisemną zgodą Rady Nadzorczej, może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego/dłużnika i wyrazić zgodę na:

- a) odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty,
- b) odroczenie lub rozłożenie na raty zapłaty zaległości wraz z odsetkami za zwłokę.

#### **§ 9.**

1. Na uzasadniony wniosek dłużnika, w przypadku braku możliwości zapłaty zaległości w formie gotówkowej, Zarząd Spółdzielni może

wyrazić w formie uchwały zgodę na uregulowanie zaległości w drodze szczególnej formy zapłaty.

2. Do szczególnych form zapłaty zalicza się:
  - a) wykonanie prac użytecznych dla Spółdzielni, kalkulowanych według stawek obowiązujących w Spółdzielni dla tego rodzaju prac,
  - b) przekazanie w ramach kompensaty praw rzeczowych lub praw majątkowych przez zobowiązanego na rzecz Spółdzielni.

#### **§ 10.**

**Tekst Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Młoda Rodzina" 09.12.2016 r. i obowiązuje od 09.12.2016 r.**