

**UCHWAŁA nr 8.../2019**  
**RADY NADZORCZEJ**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu**  
z 1 kwietnia 2019 r.

**w sprawie zmiany Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu**

Na podstawie § 28 ust. 1 w zw. z § 30 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu i § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu uchwala co następuje:

**§ 1**

Zmienia się treść obowiązującego Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu nr 3/2016 z 18 stycznia 2016 r. poprzez uchylenie jego dotychczasowego tekstu i ustalenie w jego miejsce nowego tekstu, opisanego treścią załącznika nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Anna Biniek

.....  


Elżbieta Majchrzak

.....  


Jan Chorostkowski

.....  


Andrzej Matecki

.....  


Mirosław Czerwiński

.....  


Zbigniew Żurowski

.....  


Katarzyna Krynicka

.....  


## UZASADNIENIE

Dnia 9 czerwca 2018 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu podjęło uchwałę nr 7 w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”. Zmiana Statutu była przede wszystkim podyktowana zmianą przepisów powszechnie obowiązujących, dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Na mocy Ustawy nowelizującej, polski ustawodawca dokonał szeregu modyfikacji przepisów dotyczących między innymi: spółdzielni mieszkaniowych, zasad ich działania, obowiązków ich organów, zasad ustanawiania członkostwa, praw i obowiązków członków spółdzielni oraz osób zamieszkujących zasoby spółdzielcze oraz wielu innych. Wskazane zmiany sprawiły, że zawarte w dotychczas obowiązującym Regulaminie zapisy stały się nieprzystające do źródłowych aktów prawnych, a tym samym wymagały stosownej korekty. Nadto należało dokonać zmian w oparciu o zebrane uwagi i doświadczenia związane z dotychczasową realizacją uchwalonego Regulaminu, dostosowując wybrane zapisy do rzeczywistych potrzeb Spółdzielni oraz możliwości egzekwowania należności. Rada Nadzorcza stwierdza, że obowiązujący dotychczas Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu w sposób właściwy wypełnił swoją funkcję, zaś jego zmiana służyć ma jedynie usprawnieniu przyjętych metod postępowania.

W treści Regulaminu dokonano następujących zmian:

1. zaktualizowano powoływane podstawy prawne, tak aby odpowiadały obecnie obowiązującym tekstom aktów normatywnych,
2. zaktualizowano treść odwołań do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”, tak aby odpowiadały obecnie obowiązującym postanowieniom statutowym;
3. przerezegowano rozdział V Regulaminu, ze względu na zmianę przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na mocy których Rada Nadzorcza utraciła kompetencję wykluczania dłużników z grona członków Spółdzielni,
4. usunięto wzór zawieranego *Porozumienia na ratałną spłatę zadłużenia*, ze względu na jego nieprzydatność w praktyce stosowania Regulaminu.

Usunięcie wzoru porozumienia spowodowane było doświadczeniami związanymi z jego stosowaniem. Mając na względzie różnorodność sytuacji powodujących zadłużenie u osób zobowiązanych do wnoszenia opłat eksploatacyjnych za lokale, stosowanie jednolitego wzoru stawało się wysoce niepraktyczne. Zważyć należy, że wzór w praktyce stosowania podlegał wielokrotnym modyfikacjom czynionym dla potrzeb konkretnego przypadku. Zważyć należy, że projekt każdego porozumienia konsultowany jest z kancelarią prawną sprawującą bieżącą opiekę prawną nad Spółdzielnią, celem zapewnienia kreowanym porozumieniom cechy wykonalności i zgodności z prawem, a zatem odstąpienie od jednolitego wzoru nie spowoduje ryzyka naruszenia norm prawnych przy zawieranych porozumieniach.

Celem zachowania przejrzystości i czytelności tekstu Regulaminu, zdecydowano o dokonaniu jego zmiany poprzez faktyczną zmianę całego tekstu.

# **REGULAMIN ZASAD WINDYKACJI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI” WE Wrocławiu**

## **Rozdział I Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285);
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845);
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 716);
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w brzmieniu nadanym Uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu z dnia 9.06.2018 r.

## **Rozdział II Zasady ogólne**

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu niewnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat, o których mowa w § 101 i nast. Statutu Spółdzielni (opłaty eksploatacyjne).
2. Przez użytkowników lokali rozumie się osoby, w tym członków Spółdzielni, uprawnione do używania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w ust. 1 powyżej, winny być uiszczane za okres rozliczeniowy obejmujący miesiąc kalendarzowy z góry do 15-go dnia danego miesiąca. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami, o których mowa w ust. 3 powyżej, Spółdzielnia podejmuje opisane niniejszym Regulaminem czynności windykacyjne.
5. Czynności windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię obejmują działania pozasądowe, podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności oraz działania sądowo-egzekucyjne ukierunkowane na uzyskanie przymusowej spłaty należności za pośrednictwem właściwych organów sądowych (w tym komorników sądowych).

6. Wszelkie czynności windykacyjne opisane w treści niniejszego Regulaminu mogą być podejmowane przez Zarząd Spółdzielni lub wyodrębnione w jej strukturze organizacyjnej stanowisko do spraw księgowości i windykacji zarówno samodzielnie jak i we współpracy z obsługującą Spółdzielnię kancelarią prawną.
7. W przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, specjalista do spraw księgowości i windykacji kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego celem uzyskania w drodze procesu cywilnego tytułu wykonawczego stanowiącego podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
8. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie w aktualnie obowiązującej wysokości. Odsetki naliczane są od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.
9. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
  - a) zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w terminie opłat eksploatacyjnych,
  - b) odsetek ustawowych, naliczanych w sposób opisany w ust. 8 powyżej,
  - c) kosztów postępowania windykacyjnego, w tym przyznanych na rzecz Spółdzielni kosztów postępowania sądowego oraz egzekucyjnego (koszty procesowe i egzekucyjne).
10. Każda wpłata dłużnika, w sytuacji gdy dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności lub okresu, którego dotyczy jest zaliczana na pokrycie jego aktualnego zadłużenia względem Spółdzielni. Zaliczenie zapłaty następuje kolejno na następujące składniki zadłużenia:
  - a) zadłużenie podstawowe określone w ust. 9 lit. a) powyżej,
  - b) odsetki ustawowe oraz koszty postępowania windykacyjnego określone w ust. 9 lit. b) i c) powyżej.
11. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia zalicza wierzytelności dłużnika z tytułu:
  - a) rocznego rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków,
  - b) rocznego rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę.

### **Rozdział III**

#### **Windykacja pozasądowa**

1. W przypadku powstania po stronie dłużnika zaległości z tytułu opłat, o których mowa w Rozdziale II. ust. 1 niniejszego Regulaminu, za trzy (3) pełne okresy rozliczeniowe (miesiące kalendarzowe), formułuje się względem niego przedsądowe wezwanie do zapłaty łącznej kwoty zadłużenia wraz z odsetkami za opóźnienie i kosztami postępowania windykacyjnego w terminie 21 dni liczonych od dnia dokonania

- pocztowej wysyłki przedmiotowego wezwania. Specjalista do spraw księgowości i windykacji dokonuje wysyłki wezwania do zapłaty każdorazowo za pośrednictwem pocztowego listu poleconego nadanego za stosownym potwierdzeniem. Wezwanie zawiera w swej treści informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
2. Z tytułu sporządzenia oraz wysyłki wezwania do zapłaty, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Spółdzielnia obciąża dłużnika opłatą windykacyjną w zryczałtowanej kwocie 10,00 zł. (słownie: dziesięć złotych i 0/100). Opłata windykacyjna może zostać naliczona tylko jeden raz w ramach windykacji dotyczącej konkretnie określonego zestawu przysługujących Spółdzielni należności.
  3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek dłużnika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach oraz zawrzeć z dłużnikiem stosowne porozumienie (umowa ugody) regulujące warunki i harmonogram spłat. W przypadku odstąpienia przez dłużnika od wnoszenia opłat według zasad określonych w zawartym uprzednio porozumieniu, Spółdzielnia niezwłocznie podejmuje czynności windykacyjne opisane w Rozdziale IV. niniejszego Regulaminu.
  4. Specjalista do spraw księgowości i windykacji przygotowuje oraz przedkłada Zarządowi Spółdzielni zbiorczą informację o wielkości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale wchodzące w skład jej zasobu mieszkaniowego z rozróżnieniem na poszczególne budynki, klatki schodowe oraz lokale mieszkalne. Informację o wielkości zadłużenia sporządza się przynajmniej raz w roku. Na żądanie Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej, Specjalista do spraw księgowości i windykacji sporządza dodatkową informację dotyczącą zadłużenia w wymaganym terminie, obejmującą wskazany okres.
  5. Nie później niż do dnia 31 grudnia każdego roku specjalista do spraw rozliczeń przekazuje użytkownikom lokali, za pośrednictwem przypiśnianych do lokali pocztowych skrzynek odbiorczych, pisemne potwierdzenia sald obrazujące stan wzajemnych rozrachunków z tytułu opłat eksploatacyjnych. W razie stwierdzenia przez dłużnika nieprawidłowości stanu należności ujawnionego w potwierdzeniu sald, ma on prawo wystąpić wobec Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o usunięcie stanu niezgodności.

#### **Rozdział IV** **Postępowanie sądowe i egzekucyjne**

1. W przypadku braku dokonania przez dłużnika spłaty zadłużenia w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię za stosownym wezwaniem do zapłaty, jak również w sytuacji niewywiązania się przez niego z postanowień porozumienia, o którym mowa w Rozdziale III. ust. 3

- powyżej, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
2. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy:
    - a) zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni – w sytuacji, gdy istnieje ryzyko utrudnienia lub udaremnienia przyszłej egzekucji na skutek zbycia przez dłużnika przysługującego mu lokalu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
    - b) sporządzenie pozwu w postępowaniu cywilnym oraz uzyskanie tytułu egzekucyjnego w postaci wyroku albo nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym bądź nakazowym.
  3. Po zakończeniu postępowania sądowego prawomocnym orzeczeniem (wyrokiem albo nakazem zapłaty), w przypadku braku zapłaty zasądzonej nim kwoty, Spółdzielnia podejmuje przed właściwym sądem czynności zmierzające do uzyskania tytułu wykonawczego (wyrok lub nakaz zapłaty zaopatrzony w klauzule wykonalności) stanowiącego podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przed właściwym komornikiem sądowym.
  4. W sytuacji niedokonania spłaty zadłużenia w okresie poprzedzającym moment uzyskania przez Spółdzielnię tytułu wykonawczego, specjalista do spraw księgowości i windykacji składa do właściwego komornika sądowego wniosek o wszczęcie egzekucji z majątku dłużnika.
  5. Skierowanie postępowania egzekucyjnego do składnika majątku dłużnika w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź też prawa odrębnej własności lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni wymaga zgody Zarządu.

## **Rozdział V**

### **Postępowanie eksmisyjne**

1. Wobec dłużników uprawnionych z tytułu spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu, a pozostających z mocy ustawy członkami Spółdzielni, którzy nie wywiązują się z obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych, opisanych w Rozdziale II. ust. 1 niniejszego Regulaminu, za sześć (6) pełnych okresów rozliczeniowych (miesiące kalendarzowych), stosownie do treści § 46 Statutu, Zarząd podejmuje decyzję w przedmiocie dalszego postępowania wobec dłużnika. Przedmiotem decyzji Zarządu jest postanowienie o kontynuowaniu windykacji na zasadach przewidzianych niniejszym Regulaminem bądź postanowienie o wszczęciu postępowania sądowego o wydanie orzeczenia stwierdzającego wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z powodu zadłużenia.
2. Wobec osób zajmujących lokale należące do zasobu mieszkaniowo spółdzielni bez tytułu prawnego, Zarząd Spółdzielni kieruje wezwaniem do dobrowolnego opróżnienia lokalu i jego wydania. Jeżeli wzywana osoba nie zastosuje się do wezwania, Zarząd Spółdzielni podejmuje

- decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego celem uzyskania orzeczenia o eksmisji.
3. W przypadku wydania wyroku eksmisyjnego przyznającego dłużnikowi lub innej osobie prawo do lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni składa do Gminy Wrocław wnioski o niezwłoczne wystąpienie wobec osoby uprawnionej z ofertą najmu takiego lokalu. Nieprzyjęcie przez osobę uprawnioną wystosowanej przez Gminę Wrocław oferty najmu lokalu socjalnego skutkujące wygaśnięciem prawa do takiego lokalu stanowi podstawę podjęcia przez Zarząd Spółdzielni dalszych czynności eksmisyjnych.
  4. W sytuacji niewykonania przez Gminę Wrocław ustawowego obowiązku niezwłocznego wystąpienia wobec osób uprawnionych z ofertą najmu lokalu socjalnego, Spółdzielnia kieruje do niej przedsądowe wezwanie do zapłaty stosownego odszkodowania. Zaniechanie dokonania zapłaty kwoty odszkodowania w wyznaczonym ku temu terminie skutkuje skierowaniem przez Zarząd Spółdzielni powództwa przeciwko Gminie Wrocław o zapłatę odszkodowania z tytułu niewywiązania się przez nią z ustawowego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na rzecz osób wskazanych przedłożonym jej przez Spółdzielnię prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym.
  5. Specjalista do spraw księgowości i windykacji prowadzi ewidencję osób zajmujących lokale Spółdzielni, wobec których wydano prawomocne wyroki eksmisyjne przyznające prawo do lokalu socjalnego.

## **Rozdział VI**

### **Rozłożenie spłaty zadłużenia na raty**

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może wystąpić do Spółdzielni z wnioskiem o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, o którym mowa w Rozdziale II. ust. 9 niniejszego Regulaminu.
2. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarte pomiędzy dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni „Porozumienie” (umowa ugody). Projekty zawieranych porozumień konsultowane są z Kancelarią prawną obsługującą Spółdzielnię.
3. Wniosek o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa do Zarządu Spółdzielni w formie pisemnej lub za pośrednictwem wiadomości e-mail kierowanej na adres kontaktowy Spółdzielni. Wniosek wymaga uzasadnienia, w ramach którego dłużnik wskaże okoliczności faktyczne, uzasadniające prośbę rozłożenia zadłużenia na raty oraz przedstawi proponowane warunki spłaty zadłużenia.
4. Przedmiotem porozumienia, o którym mowa w ust. 2 powyżej, jest zaktualizowana na dzień jego zawarcia, łączna kwota zadłużenia dłużnika obejmująca:
  - a) składniki zadłużenia opisane w Rozdziale II. ust. 9 niniejszego Regulaminu

- b) opłatę windykacyjną opisaną w Rozdziale III. ust. 2 niniejszego Regulaminu
5. Dłużnik zobowiązuje się uiścić na rzecz Spółdzielni kwotę zadłużenia wskazanego w ustępie poprzedzającym w miesięcznych ratach płatnych w ustalonym terminie. Zawarcie porozumienia nie zwalnia dłużnika z obowiązku zapłaty bieżących opłat eksploatacyjnych za przysługujący mu lokal w pełnej wysokości, o ile zawarte porozumienie nie stanowi inaczej.
6. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia:
- a) ogranicza prowadzone postępowanie windykacyjne do czynności sprawdzających realizację przez dłużnika warunków porozumienia oraz dokonywania przez niego zapłaty bieżących opłat eksploatacyjnych,
  - b) jeżeli wobec dłużnika prowadzone jest postępowanie egzekucyjne, niezwłocznie kieruje wniosek o umorzenie tego postępowania przedstawiając komornikowi sądowemu treść zawartego porozumienia,
  - c) nie wszczyna nowych postępowań sądowych i egzekucyjnych, których przedmiotem miałyby być kwota zadłużenia objęta porozumieniem.
7. Porozumienie może być zawarte tylko jeden raz w stosunku do konkretnie określonego zestawu przysługujących Spółdzielni należności. Maksymalny okres, na który mogą być zawarte porozumienia spłaty zadłużenia w ratach wynosi 36 miesięcy, z tym jednak zastrzeżeniem, że w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami Zarząd Spółdzielni może zdecydować o zawarciu przedmiotowego porozumienia na dłuższy okres. Przez wzgląd na szczególne okoliczności danego przypadku, Zarząd Spółdzielni może pominąć zasadę jednorazowości porozumienia, o której mowa w zdaniu pierwszym.
8. W zawierającym porozumieniu zastrzega się uprawnienie Zarząd Spółdzielni do jednostronnego rozwiązania porozumienia w sytuacji choćby jednorazowego niedotrzymania przez dłużnika opisanych w jego treści warunków spłaty, jak również w przypadku wystąpienia po stronie dłużnika jakiegokolwiek zaległości w zapłacie bieżących opłat eksploatacyjnych za lokal.
9. Rozwiązanie porozumienia skutkuje:
- a) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia,
  - b) podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, w tym sądowych oraz egzekucyjnych (komorniczych).

## **Rozdział VIII**

### **Postanowienia końcowe**



1. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie znajdują zastosowania do windykacji należności czynszowych wynikających z zawartych przez Spółdzielnię umów obligacyjnych. Szczegółowe warunki dochodzenia roszczeń Spółdzielni wynikających ze stosunków najmu lub dzierżawy mających za przedmiot nieruchomości spółdzielcze bądź ich części (w tym lokale spółdzielcze, grunty, części wspólne budynków itp.) zostaną każdorazowo określone w treści kreujących te stosunki umów.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie znajdują zapisy Statutu Spółdzielni, jak również powszechnie obowiązujące przepisy prawa w tym w szczególności właściwe normy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego oraz Kodeksu cywilnego.
3. Regulamin uchwalony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu w dniu ..... , Uchwałą Rady Nadzorczej Nr ..... /2019.