

**Uchwała nr 7/2020**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”**  
**z dnia 15.06.2020 r.**

*w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu windykacji należności w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”.*

**§ 1**

Na podstawie § 37 ust.1 pkt 6 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza SBM „TORWAR”, zatwierdza „Regulaminu windykacji należności w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN

*Hanna Szulcewska*  
Hanna Szulcewska

Przewodniczący RN

*Grzegorz Płatek*  
Grzegorz Płatek

# REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „TORWAR” W WARSZAWIE

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Regulamin określa tryb i zasady podejmowania czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odzyskania, za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach, należności od dłużników Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wierzytelności powstałych z tytułu:
  - a) opłat eksploatacyjnych należnych od członków Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, użytkowych, lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych,
  - b) opłat eksploatacyjnych należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub miejsca postojowego, lokali o innym przeznaczeniu, znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
  - c) odszkodowań, wynagrodzeń z tytułu bezumownego korzystania z lokali Spółdzielni,
  - d) czynszów z tytułu najmu lokali lub dzierżawy gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni,
  - e) innych wierzytelności pieniężnych przysługujących Spółdzielni od podmiotów trzecich, w tym wkładów budowlanych

Za opłaty, o których mowa w ust. 2 pkt a, b solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Zadłużeniem danego dłużnika wobec Spółdzielni jest:

- jego zadłużenie równe kwocie nieuiszczonych w ustalonym terminie należności głównych,
- odsetki ustawowe za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego,
- koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Regulamin obejmuje także czynności Spółdzielni podejmowane w celu wydania lokalu, pomieszczenia, miejsca postojowego.

### § 2

1. Postępowanie windykacyjne obejmuje:
  - a) postępowanie przedsądowe,
  - b) postępowanie sądowe i egzekucyjne.
2. Na każdym etapie postępowania możliwe jest zawarcie ugody z dłużnikiem na spłatę zaległości, wydanie lokalu, pomieszczenia, miejsca postojowego.
3. Zawarcie ugody po uzyskaniu przez Spółdzielnię orzeczenia sądowego obejmuje spłatę należności, kosztów procesu. Zawarcie ugody w toku postępowania egzekucyjnego obejmuje spłatę należności, kosztów procesu, kosztów postępowania egzekucyjnego, poniesionych przez Spółdzielnię.

4. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek dłużnika w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
  - odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty,
  - odstąpienie od naliczania odsetek ustawowych bieżących w przypadku spłaty należności głównej, z wyłączeniem kosztów postępowania sądowego, egzekucyjnego, zastępstwa procesowego oraz odsetek zasądzonych.
5. W przypadku wystąpienia epidemii, klęsk żywiołowych itp. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o nienaliczaniu odsetek ustawowych od zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych.

## II. POSTĘPOWANIE PRZEDSĄDOWE.

### § 3

1. Windykacja należności realizowana jest przez Dział opłat eksploatacyjnych, czynszów i windykacji.
2. Dział opłat eksploatacyjnych, czynszów i windykacji wysyła upomnienie do dłużników w przypadku zalegania z płatnością 2 miesięcy i powyżej, wskazując kwotę należności głównej, kwotę odsetek ustawowych, stan zaległości na koniec ostatniego zamkniętego miesiąca oraz określając termin 14-dniowy do zapłaty zaległości na wskazane konto bankowe lub w kasie Spółdzielni.
3. Po bezskutecznym upływie terminu do zapłaty, jeżeli zaległość z tytułu zadłużenia przekracza 3 miesiące Dział opłat eksploatacyjnych, czynszów i windykacji sporządza przedsądowe wezwanie do zapłaty i wysyła je do dłużnika listem poleconym lub na adres e-mail (wskazany przez właściciela lokalu w oświadczeniu), wskazując kwotę należności głównej, kwotę odsetek ustawowych, stan zaległości na koniec ostatniego zamkniętego miesiąca oraz określając termin 14-dniowy do zapłaty zaległości na wskazane konto bankowe lub w kasie Spółdzielni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.
4. Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, a Spółdzielnia zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, Dział Członkowsko-Mieszkaniowy, powinien uprzedzić o tym najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
5. Wezwanie do wydania lokalu, pomieszczenia, miejsca postojowego przygotowuje i kieruje do dłużnika Dział Członkowsko-Mieszkaniowy.

### § 4

1. Na każdym etapie postępowania przedsądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) dotyczące spłaty istniejącego zadłużenia. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin oraz sposób uregulowania wierzytelności. Projekt ugody przygotowuje Dział opłat eksploatacyjnych, czynszów i windykacji w porozumieniu z Radcą Prawnym lub Adwokatem.
2. W przypadku gdy dłużnik nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody) ze Spółdzielnią, porozumienie wygasa i cała niezapłacona kwota staje się natychmiast wymagalna. Dział opłat eksploatacyjnych, czynszów i windykacji niezwłocznie wystosuje w takim przypadku przedsądowe wezwanie do zapłaty.

## § 5

1. Jeżeli, pomimo wystosowania przedsądowych wezwań do zapłaty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, pomieszczeń, miejsc postojowych nie zostały uregulowane w terminie wskazanym w wezwaniu, Dział opłat eksploatacyjnych, czynszów i windykacji przekazuje wykaz osób zalegających z opłatami do Zarządu. Listą objęte będą również osoby, które nie uiszczyły zaległości w terminie określonym w porozumieniu (ugodzie).
2. Zarząd w terminie 30 dni od daty otrzymania listy dłużników, o ile nie jest to dłużnik już wcześniej zalegający z uiszczaniem należności oraz według wiedzy pracowników Spółdzielni jest z dłużnikiem kontakt, może przeprowadzić rozmowy indywidualne z dłużnikami. W rozmowach uczestniczyć mogą również członkowie Rady Nadzorczej.
3. Zaproszenia na rozmowy Dział opłat eksploatacyjnych, czynszów i windykacji przekazuje przez gospodarzy domów lub korespondencyjnie, wysyła pocztą, listem zwykłym lub e-mailem wyznaczając termin ustalony przez Zarząd.

## III. POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE.

### § 6

1. Windykacja sądowa jest realizowana w przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, wydania lokalu, pomieszczenia, miejsca postojowego, a także w przypadku niewywiązywania się przez dłużnika ze zobowiązania zawartego w porozumieniu (ugodzie) lub niezakończenia postępowania przedsądowego
2. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Windykacja sądowa prowadzona jest przez reprezentującego Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „TORWAR” Radcę Prawnego lub Adwokata. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:
  - a) sporządzenie pozwu w trybie uproszczonym lub upominawczym, ewentualnie w postępowaniu nakazowym czy zwykłym (procesowym) celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty, wyroku, postanowienia,
  - b) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika,
  - c) po uzyskaniu tytułu wykonawczego wystąpienie z wnioskiem o egzekucję nie wcześniej niż po upływie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku w sprawie, ze wskazaniem we wniosku wszelkich sposobów zaspokojenia wierzytelności, jakie Spółdzielnia lub komornik może ustalić.
3. Egzekucję komorniczą prowadzi się przede wszystkim: z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych, rachunków bankowych, wierzytelności, ruchomości, innych praw majątkowych, ponadto egzekucję można prowadzić:
  - ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości;
  - z prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości,
  - z ekspektatywy prawa własności lokalu, zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada taki majątek.
5. Zabezpieczenie roszczeń wierzyciela może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku. Możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej dotyczy tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz własności lokali, ewentualnie innych nieruchomości dłużnika. Dla lokali nie posiadających księgi wieczystej, Spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu hipoteki do nowo założonej księgi wieczystej. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy.

#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

##### § 7

1. Wszyscy członkowie Spółdzielni/właściciele lokali powiadamiani są o stanie zadłużenia budynków z tytułu opłat eksploatacyjnych poprzez cykliczne zamieszczanie informacji na klatkach schodowych (raz na kwartał).
2. Raz w roku wysyłane są do członków Spółdzielni/właścicieli lokali informacje o stanie zadłużenia konta opłat eksploatacyjnych ich lokali.
3. Każdy członek Spółdzielni lub właściciel lokalu ma prawo wglądu do aktualnego stanu zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu w siedzibie Spółdzielni lub na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce E-BOK.
4. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia, uchwałą RN nr .../2020 z dnia .....2020 r.
5. Tracą moc postanowienia regulaminu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2010 z dnia 04.10.2010 r. z późniejszymi zmianami.

Sekretarz RN

  
Hanna Szulczewska

Przewodniczący RN

  
Grzegorz Płatek