

REGULAMIN I PROCEDURY  
WINDYKACJI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI  
MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK” W WEJHEROWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawy prawne:

- Ustawa prawo spółdzielcze z 16.09.1982r (jedn. tekst Dz. U. z 2003 nr 188 poz.1848 wraz ze zmianami),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r (Dz. U. z 2003 nr 119 poz. 1116 wraz ze zmianami),
- Ustawa o własności lokali z 24.06.1994r (jedn. tekst Dz. U. z 2000r nr 80 poz.93 wraz ze zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie,
- Ustawa o udostępnianiu informacji gospodarczych z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 50, poz. 424),
- Ustawa o ochronie danych osobowych z 29.08.1997r (Dz. U. nr 133 poz. 833),
- Umowa o współpracy z KRD nr NI/002015/2005 z dnia 27.12.2005r

§ 2

Podstawowe definicje:

- **windykacja** to dochodzenie własności za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych,
- **windykacja pozasądowa** to pozyskiwanie długów w maksymalnie krótkim okresie czasu przy minimalnych nakładach na proces windykacji, charakteryzuje się kompleksowością prowadzonych działań i użytych narzędzi windykacyjnych w każdym stadium przeterminowania i o różnym statusie: przed wejściem na drogę sądową, po uzyskaniu tytułu wykonawczego, a także po bezskutecznej egzekucji komorniczej,
- **windykacja sądowa** dotyczy przypadków, gdzie brak chęci współpracy ze strony dłużnika, prowadzi do uzyskania sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony w klauzulę wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej,
- **pieczęć prewencyjna** to zdyscyplinowanie dłużników do regulowania płatności w terminie, uświadomienie konsekwencji wynikających z opóźnienia zapłaty, informowanie również o tym, że wierzyciel konsekwentnie i zdecydowanie będzie dochodził swoich należności,
- **koszty sądowe** to opłaty i wydatki:
  - a) opłatom podlegają składane w sądzie pisma procesowe, takie jak pozew, apelacja, zażalenie, sprzeciw od wyroku zaocznego, zarzuty od nakazu zapłaty, wnioski, skargi,
  - b) do wydatków zaś zalicza się m.in. koszty podróży strony, zwrot kosztów podróży i noclegu oraz utraconych zarobków świadków, wynagrodzenia biegłych, tłumaczy, koszty przeprowadzenia innych dowodów i koszty ogłoszeń,

- **dłużnik** to użytkownik lokalu posiadający prawo do lokalu w rozumieniu ustawy z 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, zalegający z opłatami za używanie lokalu,

- **określenie wszyscy dłużnicy** należy rozumieć: członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osoby, niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób pełnoletnich wyszczególnionych powyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu,

- **opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego** (wymiar „czynszu”) to wysokość czynszu oraz opłat za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego w miesiącu letnim lub zimowym w zależności od tego, za jaki okres jest wymagalna.

## II. PROCEDURY WINDYKACYJNE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 3

Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych realizowana jest przez wydzieloną komórkę windykacji w następującym trybie:

a) analizie poddawane są raz w miesiącu wydruki czynszu i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości w wymaganych opłatach,

- w wykazie tym gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w wysokości minimum jednego wymiaru opłat czynszowych, przy czym ze względu na różne okresy rozliczeń mediów do określenia wielkości wymiaru brana jest pod uwagę wielkość naliczonych zaliczek, a nie aktualnych opłat,

- w celu uniknięcia zakwalifikowania się do miana dłużnika, należy wносить opłaty za używanie lokalu, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty nie uznaje się daty dokonania wpłaty na rachunek lub dokonania przelewu, lecz datę wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni,

- mianem dłużnika nie będą określani użytkownicy lokali, którzy uzyskali zgodę na ratalną spłatę zadłużenia lub podpisali ugodę z Organami Spółdzielni z tym, że zawarte porozumienie lub spisana ugoda ma moc wiążącą tylko w przypadku terminowego realizowania zobowiązań,

b) na wniosek dłużnika sporządzane są projekty porozumień czy ugód w sprawie ratalnej spłaty należności a następnie Zarząd lub Rada Nadzorcza zaprasza ich do podpisania; zawarcie ugody czy porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia nie zwalnia Spółdzielni z naliczania karnych odsetek począwszy od terminu wymagalności długu,

c) ugoda czy porozumienie nie może być zawarte częściej jak raz na trzy lata i musi być poparte stosownymi dokumentami np.: utrata pracy przez jedynego żywiciela rodziny poparta zaświadczeniem o zarejestrowaniu jako bezrobotny bez prawa do zasiłku, duże koszty leczenia poparte właściwą dokumentacją medyczną itp.,

d) przed posiedzeniami Organów Spółdzielni przygotowywane są dla Zarządu i Rady Nadzorczej materiały do rozmów dyscyplinujących z indywidualnymi dłużnikami,

e) Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie użytkowników lokali określanych mianem dłużników z grona członków Spółdzielni, które rozpatrywane są na wyznaczonym na ten cel posiedzeniu Rady Nadzorczej, o czym w terminie ustawowym Zarząd zobowiązany jest powiadomić zainteresowanych,

f) wykluczony z członkostwa w Spółdzielni z tytułu zadłużenia użytkownik lokalu zobowiązany jest powtórnie ubiegać się o członkostwo ze wszystkimi konsekwencjami prawnymi i finansowymi (wplata wpisowego i udziału członkowskiego),

g) użytkownik lokalu - wykluczony z tytułu nie płacenia czynszu, może być ponownie przyjęty w poczet członków, nie wcześniej niż po upływie 3 miesięcy od ustania przyczyny wykluczenia pod warunkiem terminowego dokonywania wpłat,

h) użytkownik lokalu - wykluczony z tytułu nie płacenia czynszu, który zawarze ugodę lub porozumienie może być wykreślony z KRD dopiero po uregulowaniu zadłużenia,

i) wykluczony użytkownik lokalu, który odwoła się do Zebrania Przedstawicieli Członków lub właściwego Sądu nie będzie wykreślany z KRD do czasu uregulowania zadłużenia albo podjęcia decyzji przez ZPCz lub właściwy Sąd,

j) działania windykacyjne wobec dłużników prowadzone są w pierwszym etapie poprzez:

- wysyłanie do dłużników raz w miesiącu upomnień z pieczęcią prewencyjną informującą o możliwości wpisu do KRD nieuregulowanych zobowiązań, których kwota zadłużenia jest wyższa od jednego wymiaru czynszu, lecz mniejsza od dwóch wymiarów, a dłużnik nie zawarł porozumienia i nie spisał ugody w sprawie ratalnej spłaty zobowiązań,

- wysyłanie do dłużników raz w miesiącu upomnień z pieczęcią prewencyjną informującą o możliwości wpisu do KRD nieuregulowanych zobowiązań, których kwota zadłużenia jest wyższa od jednego wymiaru czynszu, lecz mniejsza od dwóch wymiarów, a dłużnik nie wywiązuje się z podpisanej ugody w sprawie ratalnej spłaty zobowiązania

- wysyłanie raz w miesiącu przedsądowych wezwań do zapłaty tym dłużnikom, którzy pomimo otrzymania upomnienia z informacją o możliwości wpisu do KRD nieuregulowanych zobowiązań, nie spłacili zadłużenia,

k) drugi etap działań windykacyjnych prowadzony jest wobec dłużników poprzez:

- wpisanie dłużnika do Krajowego Rejestru Dłużników, gdy zobowiązanie jest wymagalne, od co najmniej 60 dni,

- kierowanie do właściwego Sądu w sprawie nieuregulowanych długów, pozwów przeciwko dłużnikom w celu wydania dłużnikom nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, do których wysłane zostało zarówno upomnienie o możliwości wpisu do KRD jak i wezwanie przedsądowe, a od momentu wysłania wezwania, przedsądowego minęło minimum 30 dni,

- kierowanie do właściwego Sądu w sprawie nieuregulowanych długów, pozwów przeciwko dłużnikom w celu wydania dłużnikom nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, którzy nie zawarli ugody dotyczącej ratalnej spłaty zadłużenia, lub mimo jej zawarcia nie wywiązują się z zobowiązań,

- kierowanie do właściwego Sądu w sprawie nieuregulowanych długów pozwów przeciwko dłużnikom w celu wydania dłużnikom nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, których wielkość zadłużenia przekracza podwójny wymiar czynszu,

l) działania dyscyplinujące to:

- wywieszanie na tablicach ogłoszeń na klatkach raz na kwartał podziękowań za terminowe płacenie czynszu oraz wielkości zadłużenia mieszkańców poszczególnych klatek oraz budynku,

- uczestniczenie Zarządu w procesie zamiany mieszkania z większego na mniejsze w przypadku zgłoszenia takiej propozycji przez dłużnika w zakresie nadzoru nad całkowitym rozliczeniem się ze Spółdzielnią,

- podawanie na każdym wydruku czynszowym dostarczonym użytkownikowi lokalu informacji o wielkości zadłużenia i terminie płacenia czynszu.

### III. PROCEDURY WINDYKACYJNE POZASPÓŁDZIELCZE

#### § 4

##### 1. Windykacja pozasądowa.

##### 1.1. Celem stosowania windykacji pozasądowej jest:

- odzyskanie kwoty postawionej w stan wymagalności w maksymalnie krótkim czasie,
- niedopuszczenie do powiększania się liczby dłużników,
- pozyskanie informacji na temat sytuacji finansowej dłużnika, prognoza możliwości spłaty zadłużenia,
- uaktualnianie danych teleadresowych oraz danych osobowych (PESEL, NIP)
- w przypadku spraw ze zbliżającym się okresem przedawnienia - przerwanie okresu przedawnienia poprzez zawarcie ugód z dłużnikami lub doprowadzenie do podpisania przez nich zobowiązań do zapłaty,
- odzyskanie należności od dłużników, wobec których został już wcześniej bezskutecznie przeprowadzony proces windykacji, egzekucję komorniczą można ponawiać w okresie 10 lat od uzyskania tytułu egzekucyjnego,
- zwiększenie intensywności oraz wydłużenie działań windykacyjnych mających na celu uświadomienie dłużnikowi nieuchronności uregulowania zobowiązania (stałe i częste kontakty z dłużnikiem uzmysławiające mu konsekwentne działania firmy windykacyjnej),

- ustalenie stanu majątkowego dłużnika.

## § 5

### 2. Postępowanie sądowe i komornicze.

2.1 Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:

- a) zabezpieczenie roszczeń wierzyciela, które może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku,
- b) sporządzenie pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym i uzyskanie tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia,
- c) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, a w uzasadnionych okolicznościach wniosku o nadanie klauzuli wykonalności również przeciwko małżonkowi dłużnika oraz uzyskującym dochody współmieszkańcom,
- d) sporządzenie wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji w celu wyegzekwowania długu ze wskazaniem jako sposobu egzekucji - zajęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i jego licytacja.

2.2 Celem postępowania komorniczego jest odzyskanie przez wierzyciela przysługującej mu wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

- a) po uzyskaniu tytułu wykonawczego dłużnik wzywany jest do ostatecznej zapłaty poprzez wysłanie ostatecznego wezwania do zapłaty, gdy jednak dług nadal pozostaje niespłacony zostaje złożony wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji,
- b) stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada majątek, np. samochód, działkę budowlaną lub rekreacyjną itp.,
- c) egzekucję można prowadzić również:
  - ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości; z procedury tej wynikają wydatki związane z opłatą nie tylko na rzecz komornika, ale również biegłych, którzy dokonują oszacowania prawa; zajęte prawo do lokalu podlega sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez komornika pod nadzorem Sądu Rejonowego,
  - z prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości,
- d) przedmiotem egzekucji może być również ekspektatywa prawa własności lokalu zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- f) Możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej dotyczy tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz własności lokali. Ustanowienie hipoteki jest możliwe

dopiero wtedy, gdy na lokalu założona została księga wieczysta. Dla lokali nieposiadających 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.

W razie złożenia tytułu wykonawczego do egzekucji prowadzonej przez Komornika, Spółdzielnia może uzyskać kolejny tytuł wykonawczy niezbędny do ujawnienia hipoteki przymusowej w księdze wieczystej.

## § 6

### 3. Udostępnianie informacji gospodarczej poprzez wpis dłużnika do Krajowego Rejestru Dłużników

3.1. Informacje o dłużnikach mogą być udostępniane przez biuro informacji gospodarczej (lub z niego uzyskane) po podpisaniu odrębnej umowy z takim biurem. Przekazanie do biura informacji gospodarczej jest możliwe, gdy spełnione są następujące warunki:

-łączna kwota zobowiązań dłużnika wynosi, co najmniej 200 zł,

-świadczenie jest wymagalne, od co najmniej 60 dni,

- upłynął, co najmniej miesiąc od wysłania przez Spółdzielnię listem poleconym, na adres dłużnika, wezwania do zapłaty zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania do biura,

- odebranie przez dłużnika wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w rejestrze biura informacji gospodarczej.

- w rejestrze prowadzonym przez biuro informacji gospodarczej można zamieścić między innymi informacje o danych adresowych dłużnika, tytule wykonawczym, z którego zaległość wynika oraz kwotę długu i termin powstania zaległości.

3.2. Krajowy Rejestr Długów to legalna, stale aktualizowana baza informacji o dłużnikach. Trafiają tam ci dłużnicy, którzy dotychczas uporczywie unikali płacenia swoich długów. W bazie znajdują się również ci dłużnicy, którzy pozostają obojętni na przedsądowe, sądowe i egzekucyjne działania i wezwania do zapłaty. Dłużnicy wpisani do Krajowego Rejestru Długów tracą wiarygodność w kontaktach handlowych, mają utrudniony dostęp do usług finansowych (kredyty, zakupy ratalne, leasing, faktoring), telekomunikacyjnych (możliwość kupna telefonu w abonamencie), multimedialnych (telewizja kablowa, szerokopasmowy dostęp do Internetu), wynajmu lokali (mieszkania, biura, magazyny). Krajowy Rejestr Długów łączy w jedno popularne i dostępne na rynku procedury windykacyjne: prewencję, monitorowanie wypłacalności, windykacje polubowną.

3.3. Krajowy Rejestr Długów Biuro Informacji Gospodarczej SA działa w oparciu o:

- "Ustawę o udostępnianiu informacji gospodarczych z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 50, poz. 424), która "określa zasady i tryb udostępniania przez przedsiębiorców informacji gospodarczych dotyczących wiarygodności płatniczej innych przedsiębiorców i konsumentów, w szczególności danych o zwłoce w wykonywaniu

zobowiązań pieniężnych, osobom trzecim nieoznaczonym w chwili przeznaczania tych danych do udostępniania",

- "Regulamin Zarządzania Danymi Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A.", opublikowany w "Monitorze Sądowym Gospodarczym" nr 217/2003 poz. 11444, z dnia 6 listopada, 2003r, który określa warunki zawarcia umowy, zasady przekazywania, aktualizacji, ujawniania i usuwania informacji, dostęp do rejestru zapytań i zawartych w nim informacji, zasady zabezpieczania informacji,

- "Decyzję Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej" z dnia 31 lipca 2003 r. zatwierdzającą „Regulamin Zarządzania Danymi Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A.”.

3.4. Dopisywanie informacji o zadłużeniu poszczególnych osób do bazy Krajowego Rejestru Długów jest metodą motywowania "dłużników" do zapłaty w sprawach:

- przeterminowanych,
- zakończonych bezskuteczną egzekucją,
- przedawnionych,
- których nie opłacało się dochodzić ze względu na małą wartość;

3.5. Zaletą systemu KRD, jako sposobu dochodzenia wierzytelności, jest jego wysoka skuteczność. Dłużnik zostaje pozbawiony anonimowości i traci wiarygodność na okres do 10 lat od daty wpisania informacji o jego długu do rejestru (lub do dnia uregulowania swoich zobowiązań). "Stare długi", których nie potrafił odzyskać komornik lub zostały uznane za przedawnione wbrew pozorom nie są stracone, choć często wpisano je już w straty. Prawo pozwala rejestrować takie należności w Krajowym Rejestrze Długów, a dłużnik może nie otrzymać kredytu, telefonu, może nie wynająć lokalu tak długo, dopóki widnieje w rejestrze. Dlatego wprowadzanie do systemu KRD dłużników nawet sprzed wielu lat jest jak najbardziej uzasadnione i często jest jedyną możliwością odzyskania "starych długów".

## § 7

4. Zasady stosowania roszczeń wobec dłużników, których kwota zadłużenia nie przekroczyła dwóch wymiarów opłat czynszowych, do których wysłano upomnienie oraz wezwanie, którzy nie podpisali porozumienia - postępowanie sądowe.

4.1. Komórka windykacji Spółdzielni przygotowuje wniosek do Sądu o wszczęcie postępowania sądowego z tytułu zaległości czynszowych (pозew).

4.2. Zarząd wspólnie z prawnikiem rozpoczyna działania mające na celu wskazanie źródeł zaspokojenia zasądzonej wierzytelności oraz zbiera dodatkowe niezbędne materiały.

4.3. W przypadku nie zaspokojenia zasądzonej wierzytelności z majątku dłużnika lub braku możliwości sądowego zaspokojenia po uzyskaniu wywiadu środowiskowego, kierowany jest wniosek do organów Spółdzielni o wszczęcie postępowania o eksmisję z lokalu lub

przesiedlenie jego mieszkańców do lokalu socjalnego lub mieszkania Spółdzielni zapewniając ustawowy wymóg wielkości powierzchni przypadającej na jedną osobę tj. 5m<sup>2</sup>.

4.4 Spółdzielnia występuje do Urzędu Miasta w sprawie wskazania lokalu socjalnego dla dłużnika, któremu sąd przyznał takie prawo.

## § 8

5. Zasady stosowania roszczeń wobec dłużników, których kwota zadłużenia przekroczyła dwa wymiary opłat czynszowych, którzy nie zawarli ugody, kwalifikują się do wykluczenia, lub są wykluczeni - wpis do KRD.

5.1. Zarząd Spółdzielni kierując do dłużnika ostateczne wezwanie do zapłaty po terminie 14 dni od daty potwierdzenia otrzymania przez dłużnika zawiadomienia, o ile zobowiązanie wobec Spółdzielni nie zostanie uregulowane, kieruje bez zwłoki stosowny wniosek do KRD w celu wpisania dłużnika do tego rejestru.

5.2. Po dokonaniu wpisu do KRD w przypadku zaspokojenia zobowiązania, lub stwierdzenia faktu nieistnienia zobowiązania, nie później niż w terminie 14 dni Zarząd Spółdzielni pod karą grzywny w wysokości do 30 000,00zł zobowiązany jest zażądać usunięcia informacji przez biuro KRD. Karane jest również grzywną w wysokości do 30 000,00zł przekazywanie do biura nieprawdziwych informacji gospodarczych (art.36, 37 rozdz. 7 ustawy z 14 lutego 2003 o udostępnianiu informacji gospodarczych).

## § 9

„Regulamin windykacji oraz procedury windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie” wchodzi w życie z dniem 01.01.2007 roku.