

Regulamin

w sprawie windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową w Siemiatyczach.

Postanowienia ogólne :

§ 1

Określone w regulaminie zasady oraz tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych , lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawy gruntów posiadających zadłużenie względem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Siemiatyczach z tytułu niewnoszenia lub nieterminowego uiszczania opłat należnych.

Ileokroć w regulaminie jest mowa o:

- „**zaległościach**” – rozumie się przez to zaległość w opłatach z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, użytkowego, dzierżawy terenu bądź faktur za świadczone usługi.
- „**dłużniku**” – rozumie się osobę fizyczną/prawną, która nie płaci należnych w terminie Spółdzielni opłat, dłużnikiem może być członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

1. Niniejszy Regulamin określa tryb oraz zasady podejmowania czynności zmierzających do odzyskania, za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach, należności od dłużników Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzi się zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wierzytelności powstałych z tytułu :

- opłat eksploatacyjnych od członków Spółdzielni, jak i osób nie będących członkami, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, związanych z utrzymywaniem lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu,
- czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych, dzierżawy lub innych umów, których przedmiotem jest odpłatne korzystanie z lokali,
- opłaty za bezumowne korzystanie z lokali w przypadku zajmowania lokali bez tytułu prawnego przez członków lub przez osoby trzecie.

3. Zadłużeniem dłużnika wobec Spółdzielni jest:

- jego zadłużenie równe kwocie nieuiszczonych w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca należności głównych w przypadku lokali mieszkalnych,

- jego zadłużenie równe kwocie nieuiszczonych w terminie zapłaty należności w lokalach użytkowych, dzierżawach oraz najmach lokali,
- odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień według daty wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni naliczane od nieterminowych opłat zgodnie ze Statutem Spółdzielni,
- koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego, w tym koszty zastępstwa procesowego,
- koszty wysyłki korespondencji,
- koszty przypadające na dłużnika z tytułu prowadzonej windykacji wewnętrznej i zewnętrznej.

§ 2

1. Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:

1) Postępowanie wewnętrzne

przypomnienia i wezwania - wykonywane przez służby wewnętrzne Spółdzielni.

2) Postępowanie zewnętrzne

sądowe, egzekucyjne i inne – wykonywane przez zewnętrzną firmę windykacyjną lub kancelarię prawną.

2. Przy zaległości dwumiesięcznej wysyłane jest dłużnikowi przypomnienie o terminie zapłaty do skrzynki pocztowej, skrzynki elektronicznej (e-mailem) lub listem zwykłym na adres korespondencyjny.

3. Do dłużnika, który pomimo kolejnych wezwań (zwykle, przedsądowe) do zapłaty nie podjął działań zmierzających do uregulowania zaległości, kieruje się przedsądowe ostateczne wezwanie do zapłaty listem poleconym -, za potwierdzeniem odbioru”.

4. Dłużnik, który po otrzymaniu przedsądowego ostatecznego wezwania do zapłaty w dalszym ciągu nie dokonuje spłaty zaległości, kierowany jest na drogę postępowania sądowego.

5. Każda wpłata dłużnika zaliczana jest na pokrycie kolejno najstarszych :

- odsetek ustawowych za opóźnienie naliczane od nieuiszczonych w terminie opłat z tytułu korzystania z lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu,
- kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego w tym koszty zastępstwa procesowego,
- kosztów przypadających na dłużnika z tytułu prowadzonej windykacji wewnętrznej i zewnętrznej,
- zaległości wynikających z tytułu korzystania z lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.

Na każdym z w/w etapów postępowania możliwe jest rozłożenie na raty lub zawarcie umowy - ugody z dłużnikiem w sprawie zaległości. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek dłużnika o rozłożeniu płatności na raty.



§ 3

Pouczenia.

Spółdzielnia może kierować do dłużników informację o innych skutkach utrzymywania się zadłużenia:

- postępowania wewnątrzspółdzielczego w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni,
- wypowiedzenia umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, której przedmiotem jest odpłatne korzystanie.

§ 4

Postępowanie sądowe.

1. Windykacja sądowa jest realizowana w przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w przedsądowym ostatecznym wezwaniu do zapłaty, także w przypadku niewywiązywania się dłużnika z zobowiązania zawartego w porozumieniu (ugodzie).
2. Pracownik windykacji po akceptacji Zarządu, kieruje dokumenty dłużnika do adwokata/radcy prawnego w celu przygotowania pozwu sądowego.

§ 5

Postępowanie egzekucyjne.

Po uprawomocnieniu się wyroku sądowego lub nakazu zapłaty, w przypadku nieuregulowania przez dłużnika zasądzonych należności po akceptacji Zarządu kieruje się sprawę na drogę egzekucji komorniczej.

§ 6

Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2025 w dniu 11.12.2025 r. wchodzi w życie od dnia 01.01.2026 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Siemiatyczach

Sekretarz Rady Nadzorczej
Marek Laszuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Adam Pytel



