

**Regulamin  
postępowania przy windykacji należności  
w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”**

**§ 1.**

**Postanowienia ogólne**

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) **wierzytelności** - rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłacanych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę oraz ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- 2) **dłużniku** – rozumie się przez to osobę/podmiot, który posiada wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 3) **lokalu** - rozumie się przez to lokal mieszkalny, użytkowy, segment, miejsce postojowe w garażu,
- 4) **windykacji** – rozumie się przez to czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych zaległości wynikających z nieterminowego regulowania opłat za lokal,
- 5) **windykacji przed sądowej** – to polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym. Celem stosowanej procedury windykacyjnej przed sądowej jest odzyskanie kwoty postawionej w stan wymagalności w maksymalnie krótkim czasie i niedopuszczenie do powiększania liczby dłużników,
- 6) **windykacji sądowej** – postępowanie mające na celu uzyskanie sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony w klauzulę wykonalności jest podstawą prowadzonego postępowania egzekucyjnego,
- 7) **opłacie za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub miejsca postojowego w garażu** - to wysokość opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu,
- 8) **odroczeniu terminu płatności** – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu zapłaty,
- 9) **odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się przez to decyzję Zarządu PSM „Sobieski” o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty.

## § 2.

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
  - 1) opłat należnych od członków Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach PSM „Sobieski”, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali,
  - 2) opłat należnych od osób nie będących członkami PSM „Sobieski”, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
  - 3) opłat należnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali PSM „Sobieski”, (odszkodowanie).
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.

## § 3.

### Procedura windykacji przed sądowej (polubownej)

1. Windykacja należności z tytułu opłat za lokale w pierwszym etapie realizowana jest w następującym trybie:
  - 1) wysyłanie monitów do dłużników zalegających z zapłatą należnych opłat za używanie lokali w terminie 7 dni od pierwszego dnia miesiąca po terminie określonym w § 24 ust. 5 Statutu Spółdzielni,
  - 2) wysyłanie wezwań do dobrowolnego uregulowania należności tzw. przed sądowych dokonywane jest raz w miesiącu do dłużników, u których stan zadłużenia przekracza wysokość dwumiesięcznej opłaty za lokal. Wezwanie wysyła się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręcza dłużnikowi za pośrednictwem pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem,
2. Na każdym etapie postępowania przed sądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie (ugodę) o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.
3. W przypadku, gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody) ze Spółdzielnią, automatycznie wystawiane jest przed sądowe wezwanie do zapłaty.
4. W przypadku toczącego się postępowania sądowego strony również mogą umówić się, co do ugodowego załatwienia sprawy.
5. W uzasadnionych przypadkach (np. choroba, utrata pracy, trudna sytuacja rodzinna itp.) Zarząd może wyrazić zgodę na:
  - 1) odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty bez naliczania dalszych odsetek,
  - 2) odroczenie lub rozłożenie na raty zapłaty zaległości wraz z odsetkami za zwłokę, na okres nie dłuższy niż 24 miesiące,
  - 3) umorzenie odsetek do 50 % ich wartości po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej PSM „Sobieski”.

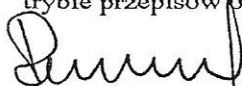
6. Umorzenie nie dotyczy odsetek zasądzonych prawomocnym orzeczeniem Sądu.
7. Od zaległości z tytułu opłat na rzecz PSM „Sobieski” przekraczających wysokość dwumiesięcznej opłaty za lokal - nalicza się odsetki ustawowe począwszy od 11 dnia miesiąca, w którym dokonano przypisu należności do dnia zapłaty.
8. W przypadku, gdy dokonując wpłaty należności, wierzyciel wydał dyspozycję co do zarachowania wpłaty, mimo to, wpłatę zalicza się na poczet długu najdawniej wymagalnego, przy czym od wpłaconej kwoty potrąca się przede wszystkim kwotę wymagalnych odsetek ustawowych za nieterminowe uregulowanie należności.

#### § 4.

#### Windykacja sądowa

1. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
2. W przypadku wszczętego postępowania sądowego, uzyskanego wyroku sądu, lub toczącego się postępowania egzekucyjnego przez komornika - przy dokonanych wpłatach przez Wierzyciela – w pierwszej kolejności dokonuje się spłaty należności ubocznych, a pozostałość zarachowuje się na poczet najdawniej wymagalnej należności głównej. Stosuje się poniższą kolejność zarachowania wierzytelności:
  - 1) na poczet poniesionych kosztów adwokata uczestniczącego w sprawie sądowej wg. kosztu wskazanego w wyroku sądowym;
  - 2) poniesione opłaty sądowe,
  - 3) poniesione opłaty na rzecz komornika, o ile takie miały miejsce,
  - 4) odsetki ustawowe,
  - 5) należność główną.
3. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:
  - 1) sporządzenie pozwu w trybie uproszczonym w postępowaniu nakazowym lub upominawczym celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty, wyroku, postanowienia,
  - 2) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika,
  - 3) po uzyskaniu tytułu wykonawczego ponowne wezwanie dłużnika do dobrowolnego spełnienia świadczenia orzeczonego wyrokiem lub nakazem zapłaty z wyznaczeniem terminu płatności w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania,
  - 4) po bezskutecznym upływie terminu płatności, sprawę kieruje się na drogę postępowania egzekucyjnego do komornika o wszczęcie egzekucji,
  - 5) we wniosku egzekucyjnym do komornika należy wskazać wszelkie źródła do zaspokojenia wierzytelności, jakie Spółdzielnia zdoła ustalić. Egzekucję komorniczą prowadzi się przede wszystkim: z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych, rachunków bankowych, ruchomości, innych praw majątkowych. Ponadto egzekucję można prowadzić ze

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz z prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości.



Sekretarz  
Rady Nadzorczej



Przewodniczący  
Rady Nadzorczej