

**Regulamin postępowania przy windykacji należności
w Spółdzielni Mieszkaniowej „ORUNIA”
w Gdańsku.**

Jednolity tekst uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 05.10.2026 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Podstawy prawne:

- 1) Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 275 z późn. zm.).
- 2) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zm.).
- 3) Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 532 z późn. zm.).
- 4) Ustawa o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych z dnia 09.04.2010 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 389, z późn. zm.).
- 5) Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1781).
- 6) Kodeks cywilny.
- 7) Kodeks postępowania cywilnego.
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ORUNIA” w Gdańsku.

2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- a) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „ORUNIA” w Gdańsku.
- b) **wierzytelności** - rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez organy Spółdzielni. Do wierzytelności zalicza się również odsetki za zwłokę, ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne związane z wierzytelnością podstawową.
- c) **dłużniku** – rozumie się przez to osobę/podmiot, który posiada wobec Spółdzielni wymagane zobowiązanie, wynikające z braku realizacji zadłużenia.
- d) **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 używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz garażu, a także wynikające z umów najmu, dzierżawy lub innych umów.
- e) **windykacji przedsądowej** – to polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym. Celem stosowanej procedury windykacyjnej przedsądowej jest odzyskanie kwoty postawionej w stan wymagalności w maksymalnie krótkim czasie i niedopuszczenie do powiększania się zadłużenia.
- f) **windykacji sądowej** – postępowanie mające na celu uzyskanie sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony o klauzulę wykonalności jest podstawą prowadzonego postępowania egzekucyjnego.
- g) **windykacji komorniczej** – postępowanie mające na celu egzekucję uzyskanego sądowego nakazu zapłaty. Prowadzone jest przez Komornika sądowego na wniosek Spółdzielni złożony przez Radcę prawnego Spółdzielni.
- h) **opłacie za używanie lokalu mieszkalnego, garażu lub użytkowego** - to wysokość opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz garażu, a także czynszu z tytułu umowy najmu lub dzierżawy.
- i) **odroczeniu terminu płatności** – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu zapłaty.



- j) **ważnym interesie zobowiązanego** – rozumie się przez to nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiły lub uniemożliwiają uregulowanie należności, muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego, trudności te muszą pojawić się nagle i niespodziewanie. Przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej – nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe.
- k) **odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się przez to decyzję 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:
 - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni; członków Spółdzielni będących właścicielami lokali - związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży (art. 4 i art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych).
 - b) opłat należnych od właścicieli lokali nie będący członkami spółdzielni (art. 4 i art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych).
 - c) opłat należnych z tytułu bezumownego korzystania z lokali.
 - d) opłat z tytułu najmu, dzierżawy lub innych umów.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. a) i 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.
3. Najemcy lub dzierżawcy regulują należności Spółdzielni w terminach określonych w umowach bądź wskazane na fakturze.
4. Pozostałe wierzytelności Spółdzielni regulowane są w terminach wynikających z ich właściwości.
5. Koszty wysyłki upomnień wezwań do zapłaty oraz korespondencji sądowej kierowanych do osób, pozostających w zwłoce z wnoszeniem opłat, o których mowa w ust.1 obciążają dłużnika. Obciążenie konta rozliczeniowego danego lokalu następuje wyłącznie do wysokości **rzeczywiście poniesionych i udokumentowanych przez Spółdzielnię kosztów nadania i doręczenia korespondencji**.

II. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

Czynności windykacyjne prowadzone są przez uprawnionych pracowników Spółdzielni, kancelarię prawną lub inny podmiot upoważniony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Procedura windykacji przedsądowej (polubownej).

1. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także z tytułu najmu, dzierżawy lub innych, realizowana jest przez pracowników Spółdzielni.
2. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w pierwszym etapie realizowana jest w następującym trybie:
 - 1) pracownicy zajmujący się windykacją opłat prowadzą comiesięczną analizę zaległości za miesiąc poprzedni. Kierują **wezwanie do zapłaty** do dłużników mających zadłużenie w kwocie przewyższającej 2-miesięczne opłaty. W wezwaniu winno być zawarte pouczenie, iż wszelkie dokonywane wpłaty na konto Spółdzielni zostaną zaliczone na poczet istniejącego zadłużenia. Ponadto w wezwaniu poucza się dłużnika, że w przypadku nie uregulowania zadłużenia, w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, sprawa zostanie skierowana na drogę egzekucji sądowej. Pismo doręczane jest przez gospodarza domu (za potwierdzeniem odbioru) lub listem poleconym na wskazany przez dłużnika adres do korespondencji.

- 2) Dokumentację księgową osób fizycznych i prawnych, kierowanych do sądu z tytułu zaległości w opłatach należnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz z tytułu zaległości wynikających z umów: najmu, dzierżawy lub innych umów, pracownicy o których mowa wyżej przekazują Radcy prawnemu obsługującemu Spółdzielnię, za potwierdzeniem odbioru, w ciągu 10-ciu dni od daty upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty.
3. Na każdym etapie postępowania przedsądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie o sposobie i terminach spłaty bądź odpracowania istniejącego zadłużenia. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności, bądź chęć jej odpracowania
4. W przypadku, gdy dłużnik nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia ze Spółdzielnią, pracownik zajmujący się daną windykacją przekazuje informacje o dłużniku Radcy prawnemu obsługującemu Spółdzielnię, który niezwłocznie wystawia **przedsądowe wezwanie do zapłaty**, kopia wezwania przekazywana jest do komórki księgowości.
- Informacja, o której mowa wyżej winna zawierać:
- imię i nazwisko/nazwa i NIP firmy,
 - adres zamieszkania/adres siedziby,
 - kwota i okres zadłużenia,
 - załączniki:
 - kopię przekazanego wezwania do zapłaty,
 - kwotę zadłużenia.
5. W przypadku toczącego się postępowania sądowego strony również mogą umówić się, co do ugodowego załatwienia sprawy. Zawarta ugoda sądowa, w przypadku jej nie realizowania opatrzona w klauzulę wykonalności stanowi tytuł wykonawczy do wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
6. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek członka Spółdzielni w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
- 1) odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty (załącznik Nr 1 - wzór porozumienia),
 - 2) odroczenie lub rozłożenie na raty zapłaty zaległości wraz z odsetkami za zwłokę,
 - 3) odstąpienie (zawieszenie) części odsetek do 50 % ich wartości, jednak nie więcej niż do kwoty 3.000,00 zł, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia głównego, kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego,
7. Odstąpienie nie dotyczy odsetek zasądzonych prawomocnym orzeczeniem Sądu.
8. Oprócz czynności prowadzonych wobec poszczególnych dłużników, Spółdzielnia w ramach prac windykacyjnych:
- 1) informuje właścicieli lokali mieszkalnych i garaży dwa razy w roku o saldzie wg stanu na koniec maja i grudnia danego roku. W przypadku wystąpienia zaległości zadłużenie winno być uregulowane a informacja traktowana jako wezwanie do zapłaty. W przypadku wystąpienia niezgodności przedłożonego salda, właściciel lokalu zobowiązany jest w wyznaczonym terminie wyjaśnić rozbieżność. Po wyznaczonym terminie wykazane saldo uznaje się za zasadne.

§ 4

Windykację sądową i egzekucyjną prowadzi Radca prawny reprezentujący Spółdzielnię.

Windykacja sądowa.

1. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
2. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć między innymi:

- a) sporządzenie pozwu: w trybie uproszczonym w postępowaniu nakazowym lub upominawczym, celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci prawomocnego nakazu zapłaty, wyroku lub postanowienia,
- b) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika,
- c) po uzyskaniu tytułu wykonawczego wezwanie dłużnika do dobrowolnego spełnienia świadczenia orzeczonego wyrokiem lub nakazem zapłaty z wyznaczeniem krótkiego terminu płatności, tj. nie przekraczającego 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie zawiera informację, że brak zapłaty w wyznaczonym terminie spowoduje skierowanie sprawy na drogę egzekucji komorniczej bez kolejnego powiadomienia. Wezwanie winno być wysłane w ciągu 14 dni od daty otrzymania prawomocnego tytułu wykonawczego. Do wezwania dołącza się ksero prawomocnego nakazu,
- d) po bezskutecznym upływie terminu płatności wynikającego z wezwania do zapłaty, w celu wyegzekwowania zasądzonych należności sprawę kieruje się na drogę postępowania egzekucyjnego poprzez sporządzenie wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji,
- e) przygotowanie i złożenie wniosku do sądu o zabezpieczenie wierzytelności spółdzielni w przypadku śmierci dłużnika lub ogłoszenia upadłości dłużnika,
- f) przygotowanie wniosku do Gminy o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego.

§ 5

Windykacja komornicza.

- 1. Celem postępowania komorniczego jest zaspokojenie wierzytelności spółdzielni.
- 2. Egzekucję komorniczą prowadzi się przede wszystkim:
 - 1) z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych, rachunków bankowych, ruchomości, innych praw majątkowych,
 - 2) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) z prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości,
 - 4) z ekspektatywy prawa własności lokalu, zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3. W przypadku bezskutecznej egzekucji z rzeczy ruchomych dłużnika prowadzonej przez komornika przeprowadza się egzekucję z nieruchomości. W tym celu Radca prawny Spółdzielni:
 - 1) występuje do komornika sądowego z wnioskiem o wykonanie wyroku sądu nakazującego sprzedaż lokalu w drodze licytacji,
 - 2) występuje do Komornika sądowego z wnioskiem o wykonanie wyroków nakazujących opuszczenie i opróżnienie lokalu.
- 4. W przypadku otrzymania od komornika informacji o niemożności prowadzenia skutecznej egzekucji, Radca prawny zobowiązany jest uzyskać dokument stwierdzający bezskuteczność egzekucji.

Egzekucja z nieruchomości.

- 1. Celem egzekucji z nieruchomości jest zaspokojenie należności przysługujących Spółdzielni w przypadku, jeśli postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi zostało umorzone.
- 2. W przypadku umorzenia egzekucji z innych składników majątkowych niż nieruchomość, Spółdzielnia wystąpi do komornika o przeprowadzenie egzekucji z własnościowego prawa do lokalu bądź prawa własności do lokalu, jeśli wysokość zadłużenia przekracza 20.000,00 zł. Łącznie z zasądzonymi kosztami sądowymi i odsetkami.
- 3. Zadłużenie osób posiadających lokale wyodrębnione, przekraczające kwotę 10.000,00 zł. Po wyroku zasądzającym na rzecz Spółdzielni, zostanie zabezpieczone w księdze wieczystej lokali. Koszt zabezpieczenia roszczeń w księdze wieczystej obciąża dłużnika.
- 4. Możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz lokalu o wyodrębnionej własności. Ustanowienie hipoteki jest możliwe dopiero wtedy, gdy na lokalu założona została księga wieczysta. 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. Koszt założenia księgi wieczystej obciąża dłużnika.

5. Za udzielenie informacji komornikowi Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości 15 zł netto – podstawa prawna Ustawa z dnia 28.02.2018 r. o kosztach komorniczych (Dz. U. 2019 r., poz. 2363).

§ 6

Ewidencja i rozliczanie wnoszonych wpłat.

1. Każdy lokal mieszkalny i garaż w Spółdzielni posiada indywidualny nr rachunku bankowego, na który należy wносить płatności związane z tym lokalem.
2. Jeżeli zostanie dokonana wpłata bez podania informacji jakiego rodzaju zobowiązania dotyczy Spółdzielnia zaliczy ją w pierwszej kolejności na najdalej wymagane zobowiązanie, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt b. Regulaminu.
3. W przypadku posiadania tytułu prawnego do kilku lokali wniesiona wpłata bez podania szczegółowych informacji, które zobowiązania są regulowane Spółdzielnia zaliczy w całości wniesioną wpłatę na najstarszy dług.
4. Od opłat wnoszonych po terminie, tj. po 15-tym każdego miesiąca Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Odsetki liczone są od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty.

§ 7

1. Przyjęty uchwałą Zarządu nr 18/2020 z dnia 16.11.2020 r.
2. Regulamin postępowania przy windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „ORUNIA” w Gdańsku wchodzi w życie z dniem podjęcia wyżej wymienionej uchwały.

Jednolity tekst regulaminu uchwalonego przez Zarząd SM „ORUNIA” w dniu 16.11.2020 r. obejmuje Uchwałę Zarządu Nr 9/2026 z dnia 05.10.2026 r. w sprawie zmiany Regulaminu postępowania przy windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.

Z-ca Prezesa Zarządu
PREZES ZARZĄDU
Zarząd SM „ORUNIA”
Jolanta Łęcznańska
Andrzej Różański

„Porozumienie na ratałną spłatę zadłużenia”

zawarte w dniu w Gdańsku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „ORUNIA” zwaną
w dalszym ciągu Spółdzielnią reprezentowaną przez:

1.

2.

a

.....

zwanym **Dłużnikiem**

§ 1

Strony zawierają niniejszą ugodę na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001r. ze zmianami o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) w celu umożliwienia dłużnikowi zapłatę zaległych i bieżących należności z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego położonego w Gdańsku ul.

§ 2

Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego wynosi zł, z tego:

należność główna zł (słownie złotych:)

odsetki zł (słownie złotych:)

koszty postępowania sądowego, komorniczego zł (słownie złotych:)

pozostałe zaległości zł (słownie złotych:)

§ 3

Dłużnik w całości uznaje wiarytelność Spółdzielni określoną w § 2 porozumienia.

§ 4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie oraz bieżące opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego zgodnie z „Regulaminem zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ORUNIA”, w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące płatne do 15-go każdego miesiąca.

2. Zaległości określone w § 2 płatne w ratach miesięcznych po zł, płatnych bez wezwania do 15-go każdego miesiąca począwszy od miesiąca

§ 5

Przedmiotowe porozumienie traci ważność, gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z umowy, lub dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu SM „ORUNIA”

§ 6

Rozwiązanie porozumienia skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami.

2. Podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

§ 7

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Za SM „ORUNIA”

Dłużnik

.....

.....

.....