

## REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RADUNIA” Z SIEDZIBĄ W PRUSZCZU GDAŃSKIM

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

Działając na podstawie § 39 ust 1 pkt 10 lit. r Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni, uchwala Regulamin Windykacji Należności Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” z siedzibą w Pruszczu Gdańskim (dalej: Regulamin), o następującej treści:

#### § 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady postępowania, dotyczące dochodzenia należności i roszczeń od dłużników Spółdzielni, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.
2. Niniejszy Regulamin dotyczy dochodzenia należności od osób fizycznych i prawnych będących użytkownikami lokali mieszkalnych, najemców lokali użytkowych, dzierżawców gruntu, dochodzenia wynagrodzenia od osób fizycznych i prawnych za bezumownie korzystanie z w/w mienia Spółdzielni oraz roszczeń wobec tych osób, z tytułu wyrządzenia szkody Spółdzielni.
3. Postanowienia Regulaminu nie mają zastosowania do dochodzenia roszczeń przez Spółdzielnię od wykonawców robót i usług, roszczeń wobec ubezpieczycieli, roszczeń o naprawienie szkody wobec innych osób fizycznych i prawnych oraz roszczeń Spółdzielni wobec pracowników Spółdzielni o naprawienie szkody, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.
4. Roszczenia, o których mowa w ust. 3, dochodzone są w trybie ustalonym każdorazowo indywidualnie, przez Zarząd Spółdzielni, w porozumieniu z obsługą prawną Spółdzielni.

#### § 2

Ilekroć w niniejszym Regulaminie, jest mowa, o:

- a) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Radunia” z siedzibą w Pruszczu Gdańskim,
- b) **Zarządzie Spółdzielni** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni, wpisany do KRS,
- c) **Obsłudze prawnej Spółdzielni** – rozumie się przez to osoby wykonujące obsługę prawną Spółdzielni,
- d) **należności** - rozumie się przez to **wymagalną** kwotę zadłużenia z tytułu opłat za lokale i grunty, w tym odsetki z tytułu nieterminowej zapłaty oraz koszty sądowe i egzekucyjne (jeżeli w sprawie toczyło się postępowanie sądowe lub/i egzekucyjne),

- e) **roszczeniu** – rozumie się przez to uzasadnione prawnie żądanie skierowane do innej osoby fizycznej, lub prawnej o spełnienie określonego świadczenia, za naprawienie wyrządzonej Spółdzielni szkody,
- f) **dłużniku** - rozumie się przez to osobę/podmiot zobowiązany do zapłaty należności wynikającej z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań za lokal i grunt, użytkowane na podstawie tytułu prawnego oraz osobę/podmiot zobowiązany do zapłaty roszczenia za bezumownie korzystanie z w/w mienia Spółdzielni,
- g) **odroczeniu terminu zapłaty należności** - rozumie się przez to zgodę Zarządu Spółdzielni, na przedłużenie terminu do zapłaty należności, na wniosek złożony przez dłużnika,
- h) **ważnym interesie dłużnika** - rozumie się przez to trudną sytuację, która uniemożliwia dłużnikowi jednorazowe uregulowanie całej kwoty należności,
- i) **bezumownym korzystaniu z lokalu lub gruntu** – rozumie się przez to użytkowanie mienia Spółdzielni, bez tytułu prawnego (przydziału, umowy),
- j) **dokumentach dotyczących sytuacji finansowej i życiowej dłużnika** - rozumie się przez to dokumenty, informujące o sytuacji materialnej i zdrowotnej dłużnika oraz oświadczenia (np. informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznanie roczne PIT, zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, zaświadczenie o pobycie w szpitalu, itp.), **okazywane** przez dłużnika, przy rozpatrywaniu wniosku o rozłożenie spłaty zadłużenia na raty i umorzenie odsetek za opóźnienie,
- k) **Komisji ds. windykacji należności** – rozumie się przez to Komisję ds. windykacji należności, powołane przez Zarząd Spółdzielni, działające na podstawie Regulaminu Komisji ds. windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
- l) **windykacja należności i roszczeń** – rozumie się przez to czynności podejmowane przez Spółdzielnię (sądowe i pozasądowe), mające na celu uzyskanie zapłaty należności i roszczeń od dłużników Spółdzielni.

### § 3

Regulamin niniejszy ma zastosowanie do należności powstałych w szczególności z tytułu:

- a) opłat eksploatacyjnych, należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) opłat eksploatacyjnych, należnych od członków Spółdzielni, i osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c) opłat eksploatacyjnych, należnych od właścicieli lokali - członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, posiadających prawo odrębnej własności lokalu,
- d) czynszu i opłat za media (np. centralne ogrzewanie wywóz nieczystości itp.), należnych od najemców lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, oraz miejsc pod reklamy,
- e) czynszu i opłat za media, należnych od dzierżawców gruntu,
- f) wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, albo bezumowne użytkowanie gruntu,
- g) wyrządzenia szkody Spółdzielni przez te osoby .

2  
 Kaczmur

## PROCEDURA WINDYKACJI

### § 4

Czynności windykacyjne związane z dochodzeniem zapłaty należności i roszczeń Spółdzielni prowadzone są przez pracowników Spółdzielni, we współpracy z Obsługą prawną Spółdzielni oraz Komisjami ds. windykacji należności.

### § 5

1. Zarząd Spółdzielni, przy udziale Komisji ds. windykacji należności do spraw lokali mieszkalnych, oraz Komisji ds. windykacji należności do spraw lokali użytkowych, może, na uzasadniony wniosek dłużnika, złożony w formie pisemnej lub elektronicznej (mailowej), może podjąć decyzję o:

- rozłożeniu spłaty należności i roszczenia na raty,
- częściowym umorzeniu odsetek za opóźnienie, w przypadku uprzedniej zapłaty całej należności głównej i kosztów postępowania sądowego oraz egzekucyjnego (jeżeli takie postępowania miały miejsce),
- zawieszeniu naliczania odsetek za opóźnienie,
- przedłużeniu terminu zapłaty należności lub roszczenia,

z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3.

2. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 1, podejmuje Zarząd Spółdzielni, przy udziale Komisji ds. windykacji należności, w formie pisemnej.

3. Decyzje dotyczące częściowego umorzenia odsetek za opóźnienie oraz o zawieszeniu naliczania odsetek, mogą być podejmowane tylko ze względu na ważny interes dłużnika (po przeanalizowaniu sytuacji życiowej - materialnej i zdrowotnej - oraz innych zdarzeń wskazanych przez dłużnika).

### § 6

Spółdzielnia podejmuje w stosunku do dłużników, następujące czynności windykacyjne:

1. **Działania przedsądowe** - podejmowane w celu polubownego uzyskania zapłaty należności, obejmujące:

- kontakt bezpośredni z dłużnikiem na spotkaniu z Komisją ds. windykacji należności i ustalenie terminów zapłaty w drodze porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia,
- doradztwo w sprawie uzyskania przez dłużnika pomocy innych instytucji, np. dodatku mieszkaniowego, zasiłku celowego, alimentów, itp., na zapłatę należności wobec Spółdzielni,
- informacja o stanie zadłużenia;
- wezwania do zapłaty: zwykłe, przedsądowe;



- zamieszczanie na tablicach ogłoszeń w budynkach, lub na stronie internetowej Spółdzielni, informacji o zaległościach w budynkach, z podziałem wysokości zaległości na klatki schodowe (bez danych osobowych dłużników),

**2. Postępowanie sądowe – podejmowane w celu uzyskania przez Spółdzielnię tytułu wykonawczego, umożliwiającego dochodzenie zapłaty należności, za pośrednictwem komorników sądowych, obejmujące:**

- kierowanie do Sądu pozwów o zapłatę, w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, lub roszczenia,
- kierowanie do Sądu pozwów o eksmisję, w przypadku zajmowania lokalu, lub gruntu bez tytułu prawnego,
- występowanie do Sądu z żądaniem nakazania sprzedaży lokalu stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności lokalu, w drodze licytacji komorniczej, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, o egzekucji z nieruchomości,
- występowanie do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku, w celu ustalenia spadkobierców zmarłych dłużników i dochodzenia od nich zapłaty należności.

**3. Postępowanie egzekucyjne – podejmowane w celu wyegzekwowania zapłaty należności przez komorników sądowych, obejmujące:**

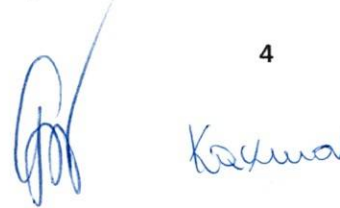
- wnioski do komorników sądowych o egzekucję należności, z ruchomości, wynagrodzenia za pracę, wierzytelności oraz nadzorowanie tych postępowań,
- wnioski do komorników sądowych o wykonanie wyroków eksmisyjnych, oraz nadzorowanie tych postępowań,
- wnioski do komorników sądowych o egzekucję należności z nieruchomości, tj. z własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu po bezskutecznej lub o małej skuteczności egzekucji z ruchomości, wynagrodzenia i innych sposobów egzekucji oraz nadzorowanie tych postępowań,
- kierowanie wniosków do Sądu o wpisanie hipoteki przymusowej na zabezpieczenie roszczenia w stosunku do osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu oraz składanie wniosków do sądu o założenie księgi wieczystej i wpisanie hipoteki dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bez założonej księgi wieczystej.

**TRYB POSTĘPOWANIA WOBEC DŁUŻNIKÓW – UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH**

**§ 7**

1. Do dłużników, zalegających z zapłatą należności za lokale mieszkalne, za okres 2-ch miesięcy Spółdzielnia wysyła informację o stanie zaległości z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, z wezwaniem do zapłaty w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Informacja wysyłana jest listem zwykłym, a w przypadku złożenia przez dłużnika oświadczenia o doręczaniu korespondencji drogą mailową, na wskazany w oświadczeniu adres mailowy.

2. Po bezskutecznym upływie terminu do zapłaty, Spółdzielnia wysyła do dłużnika wezwanie z 7 dniowym terminem zapłaty, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie wysyłane jest listem zwykłym, a w przypadku złożenia przez dłużnika oświadczenia o doręczaniu korespondencji drogą mailową, na wskazany w oświadczeniu adres mailowy.



3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wskazanego w ust. 2, powyżej, Spółdzielnia wysyła wezwanie przesądowe. Wezwanie przedsądowe wysyłane jest listem poleconym, a w przypadku złożenia przez dłużnika oświadczenia o doręczaniu korespondencji drogą mailową, na wskazany w oświadczeniu adres mailowy. W wezwaniu przesądowym Spółdzielnia, wyznacza dłużnikowi 30 dniowy, ostateczny termin do zapłaty należności wraz z odsetkami, z informacją, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, bez ponownego wezwania do zapłaty.

4. Po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w ust. 3, Spółdzielnia kieruje pozew do Sądu o zapłatę należności, chyba że dłużnik podpisze porozumienie o dobrowolnej spłacie zadłużenia.

## § 8

W przypadku roszczenia o naprawienie szkody, Spółdzielnia wysyła najpierw, listem zwykłym, wezwanie do zapłaty z 30 dniowym terminem zapłaty, pod rygorem dochodzenia roszczenia na drodze postępowania sądowego. Po bezskutecznym upływie terminu, wysyłane jest wezwanie przedsądowe, listem poleconym, z 14 dniowym terminem zapłaty, pod rygorem skierowania spraw na drogę postępowania sądowego.

## § 9

1. Prawomocne orzeczenia sądu (nakaz zapłaty, wyrok), Spółdzielnia kieruje do egzekucji do wybranych komorników sądowych (z wyłączeniem wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, gdzie przepisy określają, że komornikiem właściwym do tej egzekucji jest wyłącznie komornik właściwy dla miejsca położenia nieruchomości), wskazując sposób egzekucji należności, w zależności od wysokości zadłużenia, z zastrzeżeniem, postanowieniem ust. 2.

2. Podstawą wyboru komornika sądowego jest skuteczność i zaangażowanie w dochodzeniu należności, ustalane na podstawie wcześniejszej współpracy komornika ze Spółdzielnią.

3. W przypadku, gdy egzekucja należności z ruchomości, wierzytelności, wynagrodzenia za pracę, lub z innego majątku ruchomego okaże się bezskuteczna, lub mało skuteczna, Spółdzielnia wnosi o egzekucję z własnościowego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności lokalu.

4. Niezależnie od wszczęcia postępowania egzekucyjnego, w celu zabezpieczenia wierzytelności, Spółdzielnia może, w oparciu o prawomocne orzeczenie sądu, zabezpieczyć zasądzoną wierzytelność poprzez wpisanie hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. W przypadku, gdy brak jest księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem o założenie księgi do lokalu i wpisanie hipoteki przymusowej.

## § 10

Na koniec każdego roku kalendarzowego, Spółdzielnia wysyła do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, oraz dzierżawców gruntów i osób użytkujących bezumownie lokale i grunty, potwierdzenia salda, określające stan rozliczenia ze Spółdzielnią.



Kawnoł

## § 11

1. Na każdym etapie opisanej powyżej procedury windykacyjnej, dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie o ratalnej spłacie zadłużenia. Zawarcie porozumienia, po uzyskaniu przez Spółdzielnię orzeczenia sądowego, obejmuje spłatę należności głównej, odsetek i kosztów procesu. Zawarcie porozumienia w toku postępowania egzekucyjnego, obejmuje spłatę należności głównej, odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, poniesionych przez Spółdzielnię, do dnia zawarcia porozumienia.
2. W celu zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 1, dłużnik zobowiązany jest do złożenia pisemnego wniosku do Zarządu Spółdzielni, zawierającego proponowany sposób i termin ratalnej spłaty zadłużenia. Wniosek ten rozpatrywany jest przez Zarząd Spółdzielni, z udziałem Komisji ds. windykacji należności.
3. Spółdzielnia może odstąpić od porozumienia ze skutkiem natychmiastowym, bez wzywania dłużnika do jego wykonania, gdy:
  - wpłaty dłużnika, w jakimkolwiek momencie umownego okresu spłacania, będą niższe od wynikających z porozumienia,
  - dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami.
4. Maksymalny okres spłaty zadłużenia, wynosi 12 miesięcy.
5. Porozumienia zawierane są na piśmie i podpisywane przez Zarząd Spółdzielni i dłużnika.
6. Wzór porozumienia, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

## **TRYB POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO WOBEC DŁUŻNIKÓW - NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH I DZIERŻAWCÓW GRUNTÓW**

## § 12

1. Postępowanie windykacyjne wobec dłużników będących najemcami lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych lub dzierżawcami gruntów Spółdzielni, uzależnione jest od postanowień zawartych w umowie najmu czy umowie dzierżawy, zaś wobec osób zajmujących lokal, pomieszczenie, lub grunt bezumownie, stosuje się ogólne zasady kodeksu cywilnego.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Spółdzielnia wzywa najemcę/dzierżawcę/użytkownika bezumownego, do zapłaty wyznaczając dłużnikowi 14-dniowy termin do zapłaty, z zagrożeniem, dokonania potrącenia wierzytelności z kaucji zabezpieczającej (jeżeli zostało tak ustalone w umowie), względnie, pod rygorem dochodzenia zapłaty na drodze postępowania sądowego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku powstania zaległości, za dwa pełne okresy płatności, Spółdzielnia może wezwać najemcę/dzierżawcę do zapłaty należności, wyznaczając mu 30 dniowy dodatkowy termin zapłaty, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
4. Brak zapłaty należności w terminie wskazanym w ust. 2 i 3, powoduje możliwość skierowania sprawy o zapłatę na drogę postępowania sądowego, chyba że dłużnik zawrze ze Spółdzielnią porozumienie o dobrowolnej zapłacie należności.
5. Decyzję w sprawie zawarcia porozumienia z dłużnikiem o dobrowolnej zapłacie należności podejmuje Zarząd Spółdzielni, przy udziale Komisji ds. windykacji należności. Decyzje o rozłożeniu zapłaty zadłużenia na raty może być podjęta tylko na uzasadniony wniosek dłużnika, a okres spłaty zadłużenia nie może przekraczać 6 miesięcy przy jednoczesnej zapłacie opłat bieżących.



Kaszub

6. Postanowienia ust. 2, 3 i 4, stosuje się odpowiednio także w stosunku do osób bezumownie użytkujących lokal użytkowy, lub grunt należący do Spółdzielni.

## POSTANOWIENIE KOŃCOWE

### § 13

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie, obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego i Kodeksu cywilnego.

### § 14

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr .....<sup>5</sup> Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” z dnia 16.03.2026 r. i wchodzi w życie z dniem 16.03.2026 r. ....

Sekretarz Rady Nadzorczej  
*Anna Gniewiewska*  
Anna Gniewiewska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
*Anna Kaczmar*  
Anna Kaczmar

RADCA PRAWNY

*Robert Dybański*  
Robert Dybański

**POROZUMIENIE  
W SPRAWIE DOBROWOLNEJ ZAPŁATY DŁUGU**

zawarte w dniu ..... roku w Pruszczu Gdańskim, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową “Radunia” z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, ul. Tysiąclecia 8, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000157799, NIP 5930105724,

reprezentowaną przez :

- 1. **Aleksandrę Szudzińską-Kempa** - **Prezesa Zarządu,**
- 2. **Halinę Landsberg** - **Członka Zarządu – Główną Księgową,**

zwaną w dalszej treści Porozumienia **Wierzycielem,**

a

Panią/Panem ....., zamieszkałą/ym w  
....., ul. ....,  
....., PESEL .....

zwanym w dalszej treści Porozumienia **Dłużnikiem,**

a łącznie zwanych **Stronami,**

o następującej treści:

§ 1

1. **Strony** zgodnie oświadczają, że na dzień zawarcia niniejszego Porozumienia, **Wierzycielowi** przysługuje względem **Dłużnika** wierzytelność pieniężna w łącznej kwocie ..... zł, z tytułu

.....  
.....  
.....

2. **Dłużnik** oświadcza, iż zobowiązanie opisane w ust. 1 uznaje co do zasady oraz co do wysokości.

§ 2

**Dłużnik** zobowiązuje się, a **Wierzyciel** wyraża zgodę, na zapłatę kwoty wymienionej w § 1 ust. 1, w następujący sposób

.....  
.....  
.....  
.....

§ 3

W przypadku niewykonania przez **Dłużnika** zobowiązania pieniężnego w sposób opisany w § 2 niniejszego Porozumienia, przez co rozumie się uchybienie w zapłacie tak co do terminu, jak i wysokości, ustalenia zawarte w § 2 przestają automatycznie obowiązywać, bez konieczności składania oświadczenia przez **Wierzyciela**, co oznacza, że cała pozostała do zapłaty należność pieniężna określona w § 1 ust. 1 staje się natychmiast wymagalna, wraz z odsetkami za zwłokę od dnia wymagalności należności do dnia zapłaty i spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, bez dodatkowego wezwania./ postępowania egzekucyjnego za pośrednictwem komornika sądowego.

§ 4

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Porozumieniu, zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i Statutu **Wierzyciela**.
2. Wszelkie zmiany niniejszego Porozumienia wymagają pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze **Stron**.

**Dłużnik**

**Wierzyciel**

RADCA PRAWNY

Robert Urbański

 Kacm

UCHWAŁA Nr 5...

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” w Pruszczu Gdańskim  
z dnia 16.03.2026 roku**

**w sprawie: uchwalenia Regulaminu windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Radunia” z siedzibą w Pruszczu Gdańskim**

**§ 1**

Działając na podstawie § 39 ust. 1 pkt 10r Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia”, Rada Nadzorcza Spółdzielni, uchwala Regulamin windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, w brzmieniu zawartym w Załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2**

**Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.**

**§ 3**

Za uchwałą głosowało .....9..... członków RN.  
Przeciw uchwale głosowało .....0..... członków RN.  
Wstrzymało się od głosowania .....0..... członków RN.

**§ 4**

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, traci moc Regulamin windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” w Pruszczu Gdańskim, uchwalony Uchwałą nr 37 Rady Nadzorczej SM „Radunia” w Pruszczu Gdańskim, z dnia 16.10.2023 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Anna Gniewiewska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Anna Kaczmar

RADCA PRAWNY

  
Robert Urbański