

REGULAMIN

PROWADZENIA WINDYKACJI NALEŻNOŚCI PRZEZ GDAŃSKĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ

Działając na podstawie § 110 ust. 1 pkt 10 Statutu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: Spółdzielnia), Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwala Regulamin, określający zasady prowadzenia przez Spółdzielnię windykacji należności, o następującej treści.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- a) **Regulaminie** - rozumie się przez to niniejszy Regulamin prowadzenia windykacji należności przez Gdańską Spółdzielnię Mieszkaniową,
- b) **Spółdzielni** - rozumie się przez to Gdańską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Gdańsku (dalej: Spółdzielnia), w tym także organy uprawnione do działania w imieniu Spółdzielni,
- c) **Lokalu** - rozumie się przez to lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, pomieszczenie gospodarcze oraz inne nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie jej członków albo nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- d) **Użytkownika Lokalu** - rozumie się przez to faktycznych i prawnych użytkowników Lokalu, w szczególności osoby zobowiązane do uiszczania opłat za Lokal, na podstawie odrębnych uregulowań,
- e) **Należności** – rozumie się przez to wszelkie należności przysługujące Spółdzielni nieuiszczone w terminie, w szczególności opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania Lokalu, opłaty za doręczenie upomnień i wezwań do zapłaty, opłaty za doręczenie korespondencji na adres inny niż adres mieszkania znajdującego się w zasobach Spółdzielni, czynsze najmu i dzierżawy, a także wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu, odsetki, odszkodowania, koszty sądowe i egzekucyjne, poniesione w celu dochodzenia w/w należności, itp.,
- f) **Dłużniku** – rozumie się przez to podmiot, wobec którego Spółdzielnia posiada wymagalne Należności,
- g) **Windykacji** – rozumie się przez to wszelkiego rodzaju czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Spółdzielnię w celu odzyskania Należności, zarówno w postępowaniu przedsądowym, jak i sądowym oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- h) **Komisji** - rozumie się przez to Komisję ds. windykacji należności powołaną przez Zarząd Spółdzielni, działającą na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Zarząd,

- i) **Obsłudze prawnej** - rozumie się przez to osoby wykonujące obsługę prawną Spółdzielni,
- j) **Odroczeniu terminu zapłaty należności** – rozumie się przez to decyzję Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na przesunięcie terminu zapłaty Należności, podejmowaną na wniosek Dłużnika złożony Komisji lub bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni,
- k) **Ważnym interesie Dłużnika** – rozumie się przez to nadzwyczajne, niezależne od dłużnika zdarzenia losowe, które spowodowały nieterminową zapłatę należności przez Dłużnika,
- l) **Dokumentach** – rozumie się przez to dokumenty określające sytuację finansową, zdrowotną i rodzinną Dłużnika, jak np. informacje o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznania roczne PIT, książka przychodów i rozchodów oraz inne dokumenty, jak np. zaświadczenia z Urzędu Pracy, zaświadczenie lekarskie o pobycie Dłużnika w szpitalu, potwierdzenie zgłoszenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wniosek o przyznanie zapomogi lub innego świadczenia, wniosek o ogłoszenie upadłości, postanowienie Sądu o ogłoszeniu upadłości, itp.,
- m) **Obsłudze rozliczeń lokali mieszkalnych** – rozumie się przez to osoby zajmujące się rozliczeniem opłat za Lokale mieszkalne i pomieszczenia gospodarcze.
- n) **Obsłudze rozliczeń lokali użytkowych** – rozumie się przez to osoby zajmujące się rozliczaniem opłat za Lokale użytkowe oraz dzierżawę terenu i miejsc pod reklamy.
- o) **Najemcy** – rozumie się przez to osobę, z którą Spółdzielnia zawarła, jako wynajmujący, umowę najmu lokalu użytkowego, umowę najmu pomieszczenia gospodarczego lub umowę najmu miejsca pod reklamę,
- p) **Dzierżawcy** – rozumie się przez to osobę, z którą Spółdzielnia zawarła, jako wdzierżawiający, umowę dzierżawy terenu lub miejsca pod reklamę.

§ 2

1. Zasady postępowania windykacyjnego, określone w niniejszym Regulaminie, mają zastosowanie w szczególności do Należności powstałych z tytułu:
 - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, w tym garaży,
 - c) opłat należnych od Najemców lokali użytkowych, Najemców pomieszczeń gospodarczych oraz Dzierżawców terenu i miejsc pod reklamy,
 - d) wynagrodzeń z tytułu bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni mienia należącego do Spółdzielni lub mienia jej członków oraz mienia zarządzanego przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawartych z właścicielami tego mienia.

§ 3

1. Od niezapłaconych w terminie należności, Spółdzielnia nalicza i pobiera:
 - 1) odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie należności od Użytkowników lokali mieszkalnych, garaży oraz Najemców i Dzierżawców, osób fizycznych, które zawarły ze Spółdzielnią umowy najmu i dzierżawy, nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,
 - 2) Odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie w transakcjach handlowych – od dłużników, będących przedsiębiorcami, którzy zawarli ze Spółdzielnią umowy odpłatnej dostawy towarów lub odpłatnego świadczenia usług w związku z wykonywaną działalnością gospodarczą.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty w Należnościach, Nadpłata ta zaliczana jest przez Spółdzielnię, odpowiednio, na poczet bieżących i przyszłych opłat za Lokal, chyba że osoba posiadająca tytuł prawny do Lokalu zażąda na piśmie jej zwrotu.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty, Użytkownikowi Lokalu nie przysługują odsetki od Spółdzielni.

§ 4

1. W przypadkach uzasadnionych Ważnym interesem Dłużnika, Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek Dłużnika złożony bezpośrednio do Zarządu, lub złożony na piśmie albo ustnie Komisji, może podjąć decyzję, o:
 - a) rozłożeniu zapłaty Należności na raty,
 - b) przesunięciu terminu zapłaty Należności,
 - c) umorzeniu części lub całości odsetek od niezapłaconych w terminie Należności, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Podjęcie decyzji w sprawie, o której mowa w ust. 1 lit. c, może nastąpić dopiero po całkowitym uregulowaniu przez Dłużnika należności głównej, kosztów sądowych i egzekucyjnych, jeżeli koszty te wystąpiły w sprawie.
3. Decyzje, o których mowa w ust. 1, przekazywane są Dłużnikowi na piśmie, listem zwykłym.

PROCEDURA WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

§ 5

Czynności windykacyjne dotyczące dochodzenia Należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i dzierżawy terenów oraz miejsc pod reklamy, prowadzone są odpowiednio przez Obsługę rozliczeń lokali mieszkalnych oraz Obsługę rozliczeń lokali użytkowych, przy udziale Komisji i Obsługi prawnej Spółdzielni.

§ 6

Działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię, obejmują:

- a) **Postępowanie przedsądowe**, prowadzone przez Obsługę rozliczeń lokali mieszkalnych oraz Obsługę rozliczeń lokali użytkowych, przy udziale Komisji.
- b) **Postępowanie sądowe**, prowadzone przez Obsługę prawną Spółdzielni.
- c) **Postępowanie egzekucyjne**, prowadzone przez Komorników Sądowych, na podstawie wniosków Spółdzielni, pod nadzorem Obsługi prawnej Spółdzielni.

§ 7

1. Działania windykacyjne prowadzone przez Obsługę rozliczeń lokali mieszkalnych, obejmują:

- a) comiesięczną analizę opłat według stanu na ostatni dzień poprzedniego miesiąca kalendarzowego,
- b) podział Dłużników na trzy grupy:
 - I grupa – obejmuje Dłużników posiadających Należności wobec Spółdzielni w wysokości nie większej od jednomiesięcznej opłaty przypadającej na dany Lokal,
 - II grupa – obejmuje Dłużników posiadających Należności wobec Spółdzielni w wysokości przekraczającej jednomiesięczną opłatę przypadającą na dany Lokal, ale nie większej, niż trzymiesięczna opłata przypadająca na dany Lokal,
 - III grupa – obejmuje Dłużników posiadających Należności z tytułu opłat wobec Spółdzielni w wysokości przekraczającej trzymiesięczną opłatę przypadającą na dany Lokal.
- c) podejmowanie działań wobec Dłużników podzielonych na w/w grupy, według opisanych poniżej zasad.

2. W stosunku do Dłużników:

- a) należących do I grupy, Obsługa rozliczeń lokali mieszkalnych wysyła upomnienie. Upomnienie jest generowane po zakończeniu okresu rozliczeniowego (danego miesiąca), nie później niż do dnia 10-tego następnego okresu rozliczeniowego. W w/w upomnieniu, Spółdzielnia informuje Dłużnika o stanie zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Upomnienie doręcza Dłużnikowi gospodarz domu lub administrator budynku, za potwierdzeniem odbioru, a w przypadku braku możliwości doręczenia w powyższy sposób, gospodarz domu/administrator budynku umieszcza upomnienie w skrzynce pocztowej Dłużnika. Dłużnikom, którzy podali Spółdzielni adres do korespondencji, upomnienie wysyła się listem zwykłym, na wskazany adres korespondencyjny.
- b) należących do II grupy, Obsługa rozliczeń lokali mieszkalnych wysyła wezwanie do dobrowolnej zapłaty Należności. W wezwaniu określa się 14-dniowy termin do zapłaty Należności wraz z odsetkami. Wezwanie jest doręczane Dłużnikowi przez gospodarza domu lub administratora budynku, za potwierdzeniem odbioru, a w przypadku braku możliwości takiego doręczenia, wysyłane jest listem zwykłym na adres zamieszkania Dłużnika lub wskazany adres do korespondencji. Następnie:
 - w przypadku braku zapłaty Należności po doręczeniu/wysłaniu wezwania, Komisja zaprasza Dłużnika na spotkanie w celu ustalenia zasad dobrowolnej zapłaty zadłużenia. Zaproszenie na Komisję doręczane jest Dłużnikowi przez

gospodarza domu, za potwierdzeniem odbioru i dodatkowo przesyłane listem zwykłym,

- w przypadku, gdy Dłużnik nie zgłosi się na spotkanie z Komisją, nie prześle wyjaśnień i nie złoży zobowiązania odnośnie do dobrowolnej zapłaty zadłużenia, albo złoży zobowiązanie, które nie zostanie uwzględnione przez Zarząd Spółdzielni, Spółdzielnia podejmuje wobec Dłużnika postępowanie sądowe.
- c) należących do III grupy, Obsługa rozliczeń lokali mieszkalnych wysyła przedsądowe wezwanie do zapłaty Należności. W wezwaniu określa się 14-dniowy termin zapłaty Należności wraz z odsetkami. Wezwanie zawiera pouczenie, że w przypadku braku zapłaty w podanym terminie, sprawa o zapłatę zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, bez ponownego wezwania. Wezwanie to wysyłane jest do Dłużnika listem poleconym.
3. W przypadku braku zapłaty Należności przez Dłużnika w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym, Obsługa rozliczeń lokali mieszkalnych przekazuje sprawę do Obsługi prawnej, w celu wszczęcia przeciwko Dłużnikowi postępowania sądowego.
 4. Po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty lub wyroku i braku dobrowolnej zapłaty należności przez Dłużnika, Obsługa prawna występuje z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, do Komornika Sądowego.
 5. Niezależnie od postanowień ust. 3 i 4, jeżeli zadłużenie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekracza trzy pełne okresy płatności za dany Lokal, Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykreślenie lub wykluczenie takiego Dłużnika z członkostwa Spółdzielni.
 6. W stosunku do Najemców lokali użytkowych oraz Dzierżawców terenów i miejsc pod reklamę, Obsługa rozliczeń lokali użytkowych monitoruje na bieżąco stan rozliczeń i informuje Dłużnika (Najemcę lub Dzierżawcę) o wystąpieniu zadłużenia oraz wzywa go do zapłaty Należności. W wezwaniu do zapłaty określa się 14-dniowy termin do zapłaty Należności wraz z odsetkami za zwłokę. Niezależnie od powyższego, w przypadku, gdy zadłużenie przekracza dwa pełne okresy płatności, Obsługa rozliczeń Lokali Użytkowych informuje także Dłużnika, iż w przypadku nie uregulowania Należności w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia może rozwiązać z nim umowę najmu czy dzierżawy, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 7. Dłużnicy, zobowiązani są do uiszczania dodatkowych opłat za doręczenie im upomnień, wezwań do zapłaty i wezwań przedsądowych, do zapłaty opłat za mieszkanie. Opłaty te winny być uiszczane przez dłużnika wraz z zapłatą opłat za mieszkanie. Wysokość tych opłat ustala Rada Nadzorcza w drodze Uchwały.
 8. W proces windykacji Dłużników, posiadających Należność z tytułu opłat za mieszkanie w wysokości przekraczającej kwotę 10.000 zł, włączane jest Biuro Zamiany i Sprzedaży Nieruchomości „Twój Dom” Iwona Królikowska, z którym Spółdzielnia zawarła umowę współpracy w zakresie usprawnienia procesów zamiany zadłużonych mieszkań.

§ 8

1. Postępowanie przedsądowe prowadzone przez Komisję, obejmuje:

- a) spotkania z Dłużnikami i ustalanie z nimi wstępnych zasad dobrowolnej zapłaty Należności oraz przekazywanie wniosków w tym zakresie Zarządowi Spółdzielni, w celu podjęcia ostatecznej decyzji,
 - b) udzielanie nieodpłatnych porad i pomocy prawnej Dłużnikom, związanej z toczącymi się przeciwko nim sprawami sądowymi i egzekucyjnymi oraz w zakresie możliwości skorzystania przez nich z pomocy instytucji państwowych i samorządowych,
 - c) udzielanie nieodpłatnej pomocy prawnej Dłużnikom w sprawach związanych z uregulowaniem stosunków prawnych dotyczących Lokalu, głównie spraw spadkowych, podziału majątku, oraz roszczeń związanych z uiszczeniem opłat przez osoby zamieszkałe w Lokalu.
2. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę Należności, Dłużnik zobowiązany jest złożyć bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni, na piśmie, lub za pośrednictwem Komisji, na piśmie lub ustnie, wniosek zawierający proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia. Do wniosku, Dłużnik winien załączyć dokumenty uzasadniające wniosek.
 3. Zgoda Zarządu Spółdzielni na ratalną spłatę Należności udzielana jest na piśmie i przesyłana Dłużnikowi listem zwykłym.
 4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może wyrazić po raz drugi i trzeci zgodę na ratalną spłatę Należności, uwzględniając sposób realizacji przez Dłużnika zobowiązania wynikającego z wcześniej udzielonej zgody.
 5. Dopuszczalne okresy spłaty zadłużenia, wynoszą:
 - a) nie więcej niż 24 miesiące, w przypadku wyrażania pierwszej zgody na ratalną spłatę zadłużenia,
 - b) nie więcej niż 12 miesięcy, w przypadku wyrażania drugiej zgody na ratalną spłatę zadłużenia,
 - c) nie więcej niż 6 miesięcy, w przypadku wyrażania trzeciej zgody na ratalną spłatę zadłużenia.
 6. Zgoda udzielona Dłużnikowi na ratalną spłatę Należności traci automatycznie moc, tj. bez konieczności składania przez Spółdzielnię dodatkowego oświadczenia, w przypadku, gdy:
 - a) Dłużnik nie zapłaci którejkolwiek z rat w ustalonym terminie,
 - b) Dłużnik nie reguluje bieżących należności w terminach wynikających z odrębnych regulacji.

§ 9

Postępowanie sądowe podejmowane jest w przypadku braku dobrowolnej zapłaty Należności przez Dłużnika oraz wyczerpaniu działań przedsądowych i obejmuje wniesienie do sądu pozwu o zapłatę oraz stosownie do okoliczności, pozwu o nakazanie opuszczenia i opróżnienia Lokalu.

§ 10

Postępowanie egzekucyjne podejmowane jest przez Obsługę prawną w przypadku, gdy Dłużnik nie uiszcza dobrowolnie Należności wynikającej z tytułu wykonawczego wydanego przez sąd na rzecz Spółdzielni (nakazu zapłaty, wyroku) i obejmuje:

- a) wystąpienie do Komornika Sądowego z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec Dłużnika z ruchomych składników majątku Dłużnika (wynagrodzenia za pracę, emerytury, renty, wierzytelności, udziałów w spółkach, środków transportu, wyposażenia Lokalu, itp.),
- b) wystąpienie do Komornika Sądowego z wnioskiem o wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu, gdy egzekucja z ruchomych składników majątku okaże się bezskuteczna lub byłaby na tyle długotrwała czasowo, że stwarzałoby to zagrożenie dla odzyskania Należności przez Spółdzielnię,
- c) wystąpienie do Komornika Sądowego z wnioskiem o wykonanie wyroku sądu nakazującego sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu, w drodze licytacji,
- d) wystąpienie do Komornika sądowego z wnioskiem o wykonanie wyroków nakazujących opuszczenie i opróżnienie Lokalu.

OGÓLNE ZASADY WERYFIKACJI NALEŻNOŚCI

§ 11

1. Raz do roku, w terminie określonym w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Spółdzielnia wysyła do Użytkowników Lokali Potwierdzenie salda, zawierające stan rozliczenia pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem Lokalu.
2. W przypadku wystąpienia Należności z tytułu opłat, Potwierdzenie salda stanowi jednocześnie wezwanie Dłużnika do zapłaty Należności wraz z odsetkami.
3. Potwierdzenie salda doręcza się Użytkownikowi Lokalu za pośrednictwem gospodarza domu, przez włożenie go do skrzynki pocztowej adresata lub za pośrednictwem poczty, listem zwykłym, w przypadku wskazania przez Użytkownika Lokalu adresu dla korespondencji.
4. W razie stwierdzenia przez Użytkownika Lokalu niezgodności stanu salda wynikającego z Potwierdzenia salda ze stanem faktycznym, Użytkownik Lokalu zobowiązany jest do uzgodnienia/wyjaśnienia ze Spółdzielnią prawidłowego stanu salda, w terminie wskazanym w Potwierdzeniu salda. W przypadku niezgłoszenia zastrzeżeń, przymuje się, że stan salda podany przez Spółdzielnię, jest prawidłowy.
5. Informacje, o których mowa w ust. 2 i 4, zawarte są w Potwierdzeniu salda.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie, mają zastosowanie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy właściwych ustaw.

§ 13

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 89/2014 z dnia 18.12.2014r. i wchodzi i w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, traci moc Regulamin zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 8 grudnia 2011 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej