

REGULAMIN **windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze**

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Niniejszy regulamin określa procedury w zakresie windykacji i egzekucji wierzytelności obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze, zwanej w dalszej „Spółdzielnią”.

2. Niniejszy regulamin stosuje się do dochodzenia zadłużeń z tytułu opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, opłat czynszowych oraz innych zobowiązań dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz pozostałych wierzytelności z tytułu świadczonych przez Spółdzielnię usług, wynikających z zawartych umów lub innych czynności prawnych.

3. Przez windykację rozumie się ogół czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odzyskania wierzytelności.

4. Postępowanie windykacyjne prowadzone jest przeciwko dłużnikowi, jego małżonkowi zgodnie przepisami ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. — Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2012 r. poz. 788, z późn. zm.) oraz wszystkim osobom pełnoletnim zamieszkającym w lokalu zgodnie z art. 4 ust. 6¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 203 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

5. Czynności windykacyjne prowadzone są przez Zarząd oraz komórki organizacyjne Spółdzielni, w szczególności: pracownika do spraw organizacyjno-prawnych i windykacji, zwanego dalej „pracownikiem ds. windykacji”, we współpracy z pracownikami komórki do spraw księgowo-finansowych oraz pracownikiem do spraw członkowsko-mieszkaniowych.

6. Pracownicy komórki do spraw księgowo-finansowych, nie rzadziej niż raz w roku wysyłają wszystkim osobom posiadającym prawo do lokalu informację o stanie rozrachunków ze Spółdzielnią, w formie „Potwierdzenie alda”.

7. Pracownicy Spółdzielni są obowiązani do współpracy z osobą obsługującą Spółdzielnię i posiadającą tytuł zawodowy radcy prawnego, zwana dalej „radcą prawnym”, jeżeli taka osoba prowadzi obsługę Spółdzielni, w tym do przekazywania dokumentów i informacji związanych z prowadzoną windykacją.

8. Spółdzielnia może zaliczyć pobraną kaucję mieszkaniową na poczet zadłużenia. Zaliczenie odbywa się według wartości nominalnej.

9. Spółdzielnia jest zobowiązana potrącić wierzytelność zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) jeżeli dłużnikiem jest pracownik Spółdzielni lub członek jej organu. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. — Kodeks pracy (Dz. U. nr 24, poz. 141 z późn. zm.) należności mogą być potrącane z wynagrodzenia pracownika tylko na podstawie jego zgody wyrażonej na piśmie.

10. Dopuszczalne jest doręczenie pisma Spółdzielni skierowane do członka Spółdzielni przez osobiste doręczenie, za potwierdzeniem odbioru, przez pracownika Spółdzielni. Jeżeli członek Spółdzielni odmawia przyjęcia przesyłki, Zarząd Spółdzielni niezwłocznie przesyła to pismo za pośrednictwem operatora pocztowego za potwierdzeniem odbioru.

11. Zaliczki na poczet kosztów sądowych i komorniczych oraz innych opłat wyłożone przez Spółdzielnię obciążają dłużnika.

Dział II

Wewnętrzne postępowanie upominawcze

§ 2. 1. Pracownicy komórki do spraw księgowo-finansowych przekazują pracownikowi ds. windykacji w terminie do 10 dnia każdego miesiąca listę osób zalegających z opłatami na dzień poprzedzający przygotowanie zestawienia ze stanem zobowiązań wymagalnych na koniec poprzedniego miesiąca.

2. W terminie do 20 dnia każdego miesiąca Spółdzielnia przesyła dłużnikom, o których mowa w ust. 1, informację (monit) o wysokości zadłużenia wraz z zasadami naliczania i wysokości odsetek ustawowych oraz danymi kontaktowymi Spółdzielni, a także dopuszcza się przekazanie adresu i numeru telefonu Miejskiego

Ośrodka Pomocy Rodzinie oraz odpowiedniego wydziału Urzędu Miejskiego zajmującego się problematyką dodatków mieszkaniowych.

3. Dopuszcza się przesłanie informacji, o której mowa w ust. 2, pocztą elektroniczną, jeżeli Spółdzielnia jest w posiadaniu adresu poczty elektronicznej dłużnika, a członek Spółdzielni wyraził zgodę na taką formę komunikacji.

4. W terminie do 30 dni od daty wysłania informacji, o której mowa w ust. 2, pracownik ds. windykacji podejmuje próbę kontaktu telefonicznego lub osobistego z dłużnikiem (wizyta w lokalu, wezwanie do stawiennictwa w biurze Spółdzielni) w celu wyjaśnienia przyczyny zadłużenia oraz wezwania dłużnika do zapłaty.

5. Z działań, o których mowa w ust. 4, sporządzana jest notatka służbowa, która dołączana jest do akt windykacyjnych.

6. Spółdzielnia ze względu na niewielkie łączne zadłużenie (do 100,00 zł) może odłożyć podjęcie działań, o których mowa w ust. 4 w terminie do 60 dni od daty wysłania informacji, o której mowa w ust. 2.

1) W przypadku osób co do których postępowania sądowe lub egzekucyjne są w toku § 2 ust. 1-5 nie stosuje się.

Dział III

Wewnętrzne postępowanie przygotowawcze

§ 3. 1. Jeżeli działania upominawcze nie doprowadziły do spłaty zadłużenia lub też w przypadku zaprzestania spłaty rat, a wysokość zadłużenia wymagalnego, od co najmniej 60 dni wynosi, nie mniej niż 800,00 zł, Spółdzielnia przesyła dłużnikowi listem poleconym wezwanie do zapłaty, określając termin do spłaty zadłużenia nie dłuższy niż 14 dni od daty doręczenia, z zastrzeżeniem o możliwości wpisania dłużnika do rejestru dłużników.

2. W przypadku braku spłaty zadłużenia lub podpisania ugody Spółdzielnia może zgłosić dłużnika do rejestru dłużników.

3. Po uregulowaniu zadłużenia Spółdzielnia niezwłocznie wykreśla dłużnika z rejestru dłużników.

4. Jeżeli działania upominawcze nie doprowadziły do spłaty zadłużenia lub też w przypadku zaprzestania spłaty rat, a wysokość zadłużenia wymagalnego, od co najmniej 120 dni wynosi, nie więcej niż 800,00 zł, Spółdzielnia przesyła dłużnikowi listem poleconym wezwanie do zapłaty, określając termin do spłaty zadłużenia nie dłuższy niż 14 dni od daty doręczenia.

5. W przypadku braku spłaty zadłużenia, zaprzestania spłaty rat lub nie podpisania ugody Spółdzielnia przesyła dłużnikowi listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru ostateczne wezwanie do zapłaty, określając termin do spłaty zadłużenia nie dłuższy niż 14 dni od daty doręczenia, w terminie do 30 dni od daty wysłania wezwania do zapłaty, o którym mowa w ust. 1 i ust. 4, z zastrzeżeniem o możliwości skierowania pozwu do Sądu o wydanie nakazu zapłaty.

6. Jeżeli łączne zadłużenie jest nie większe niż 1 600,00 złotych oraz prowadzone są działania upominawcze Spółdzielnia może odłożyć wysłanie ostatecznego wezwania, o którym mowa w ust. 5, do 60 dni od daty wysłania wezwania do zapłaty, o którym mowa w ust. 1 i w ust. 4.

7. Wezwania, o których mowa w ust. 1, ust. 4 i ust. 5 przesyłane są osobno dla każdej z osób odpowiadających solidarnie za zadłużenie.

8. W przypadku dłużników, przeciwko którym prowadzone już jest postępowanie egzekucyjne na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego, wezwanie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 4 można wysłać w terminie późniejszym niż wskazano, jednakże nie później niż 24 miesiące od daty ostatniego zasądzonego okresu.

9. Podjęcie działań w trybie ust. 6 wymaga sporządzenia notatki służbowej, która dołączana jest do akt windykacyjnych, wyjaśniającej przyczynę podjęcia decyzji.

Dział IV

Dochodzenie należności

§ 4. 1. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty Spółdzielnia przekazuje pełną dokumentację sprawy radcy prawnemu, który w terminie do 30 dni opracowuje i składa do Sądu pozew o wydanie nakazu zapłaty.

2. Na wszelkie wezwania i zawiadomienia Sądu, dotyczące w szczególności uzupełnienia dokumentacji lub wniosków dłużnika, odpowiada radca prawny, który ponosi pełną odpowiedzialność za terminowe załatwienie sprawy.

1) Zdanie dodane Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Makoszowianka” nr 49/25 z dnia 9 października 2025 r. w sprawie przyjęcia zmian w treści Regulaminu windykacji wierzytelności w SM „Makoszowianka” w Zabrzu.

3. Na wezwanie Sądu pracownicy Spółdzielni uczestniczą w rozprawach sądowych i innych działaniach związanych z prowadzonym postępowaniem sądowym. Przepis § 1 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Dział V

Egzekucja roszczeń pieniężnych

§ 5. 1. Po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty lub zawarcia ugody przed Sądem radca prawny w imieniu Spółdzielni wzywa dłużnika do dobrowolnej zapłaty zasądzonej kwoty w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania lub przedstawia dłużnikowi harmonogram spłaty zgodnie z zawartą ugodą.

2. Po stwierdzeniu braku wpłaty radca prawny przygotowuje i kieruje wniosek do organu egzekucyjnego o wszczęcie egzekucji.

3. Egzekucja jest prowadzona, w szczególności z:

- 1) wynagrodzenia za pracę i umów o charakterze cywilnoprawnym;
- 2) świadczeń emerytalnych i rentowych;
- 3) rachunków bankowych;
- 4) papierów wartościowych;
- 5) ruchomości;
- 6) innych wierzytelności i praw majątkowych.

4. Na wszelkie wezwania i zawiadomienia organu egzekucyjnego, dotyczące w szczególności uzupełnienia dokumentacji lub wniosków dłużnika, odpowiada radca prawny, który ponosi pełną odpowiedzialność za terminowe załatwienie sprawy.

5. W przypadku braku skutecznej egzekucji z majątku ruchomego dłużnika Spółdzielnia rozpoczyna egzekucję z nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego.

6. Po ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności w postaci hipoteki Spółdzielnia może zawiesić egzekucję z nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego w przypadku:

- 1) zawarcia ugody z dłużnikiem;
- 2) trwającego postępowania windykacyjnego, którego przedmiotem są zobowiązania dłużnika wobec Spółdzielni, które nie są zabezpieczone prawomocnym nakazem zapłaty.

7. Jeżeli postępowanie egzekucyjne okazuje się bezskuteczne, na podstawie postanowienia o umorzeniu egzekucji, sprawa pozostaje bez dalszego biegu. Nie później niż po upływie sześciu miesięcy Spółdzielnia występuje z ponownym wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie egzekucji.

8. Tytuł wykonawczy przedawnia się po upływie 10 lat. Każda czynność Spółdzielni skierowana do organu egzekucyjnego przerywa bieg przedawnienia.

Dział VI

Eksmisja z lokali i innych pomieszczeń

§ 6. 1. W przypadku bezskutecznej lub długotrwałej egzekucji zobowiązań dłużnika związanych z zawartą **umową najmu** oraz zaistnienia przesłanek ustawowych i statutowych Spółdzielnia wysyła wezwanie do zapłaty, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z określonym miesięcznym terminem płatności wraz z informacją o możliwości wypowiedzenia umowy najmu oraz wezwaniem do stawienia na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni.

2. Po stwierdzeniu braku wpłaty i ewentualnym zapoznaniu się ze stanowiskiem dłużnika Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o rozwiązaniu umowy najmu. W uchwale o rozwiązaniu umowy najmu podaje się przyczynę wypowiedzenia stosunku prawnego. O podjęciu niniejszej uchwały dłużnik jest informowany listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Jednocześnie Spółdzielnia wzywa dłużnika do spłaty zadłużenia i opróżnienia lokalu zgodnie z zapisami umowy najmu pod rygorem wystąpienia do Sądu o wydanie nakazu eksmisji.

3. Gdy dłużnik po wygaśnięciu umowy najmu w przewidzianym okresie, dobrowolnie nie opuści lokalu, Spółdzielnia występuje do Sądu z powództwem o wydanie wyroku eksmisji z lokalu.

4. Po uzyskaniu wyroku o eksmisję Spółdzielnia wzywa dłużnika do dobrowolnego opróżnienia lokalu listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

5. Po uzyskaniu wyroku o eksmisję z przyznaniem lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego Spółdzielnia informuje Gminę o wyroku w celu zabezpieczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe przyznawane są na podstawie odrębnych przepisów.

6. Po uzyskaniu zapewnienia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego Spółdzielnia wzywa dłużnika do dobrowolnego opróżnienia lokalu listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

7. W przypadku braku reakcji dłużnika Spółdzielnia przesyła do organu egzekucyjnego wniosek

o przeprowadzenie eksmisji z lokalu.

8. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może pokryć całość bądź część kosztów dobrowolnej przeprowadzki dłużnika do lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego lub innego lokalu.

9. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może pokryć koszty krótkotrwałego wynajmu pomieszczenia tymczasowego (do 5 dni).

10. W przypadku bezskutecznej lub długotrwałej egzekucji komorniczej zobowiązań dłużnika związanych z posiadanym **własnościowym prawem do lokalu** oraz zaistnienia przesłanek ustawowych i statutowych Spółdzielnia wysyła wezwanie do zapłaty, z określonym miesięcznym terminem płatności wraz z informacją o możliwości podjęcia uchwały o sprzedaży lokalu w trybie art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wezwaniem do stawienia na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

11. Po stwierdzeniu braku wpłaty i ewentualnym zapoznaniem się ze stanowiskiem dłużnika Rada Nadzorcza Spółdzielni może podjąć uchwałę o sprzedaży lokalu w trybie art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. O podjęciu niniejszej uchwały dłużnik jest informowany listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Jeśli dłużnik jest członkiem Spółdzielni zostaje na piśmie pouczony o trybie odwoławczym.

12. Po uprawomocnieniu się uchwały Spółdzielnia występuje do Sądu z powództwem o sprzedaż lokalu w trybie art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

13. W przypadku bezskutecznej lub długotrwałej egzekucji komorniczej zobowiązań dłużnika związanych z posiadanym **prawem odrębnej własności lokalu** oraz zaistnienia przesłanek ustawowych i statutowych Spółdzielnia wysyła wezwanie do zapłaty, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z określonym terminem płatności 7 dni wraz z informacją o możliwości wystąpienia do Sądu o sprzedaż lokalu w trybie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 16 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, późn. zm.) oraz wezwaniem do stawienia na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni.

14. Po stwierdzeniu braku wpłaty i ewentualnym zapoznaniem się ze stanowiskiem dłużnika Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może podjąć uchwałę o wystąpieniu do Sądu z powództwem o sprzedaż lokalu w trybie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. O podjęciu uchwały dłużnik jest informowany listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Jeśli dłużnik jest członkiem Spółdzielni zostaje na piśmie pouczony o trybie odwoławczym.

15. ²⁾ Przepisów § 6 ust. 9-14 nie stosuje się, w przypadku posiadania tytułów wykonawczych w sprawach o zapłatę i prawnej dopuszczalności skierowania egzekucji do nieruchomości lub praw równorzędnych dłużnika, za wyjątkiem sytuacji w której egzekucja z nieruchomości została umorzona z uwagi na brak osób zainteresowanych nabyciem prawa w toku licytacji.

Dział VII

Zawieranie porozumień o spłatę zadłużenia w ratach i odroczenie terminu spłaty

§ 7. 1. Dłużnik na każdym etapie postępowania może ubiegać się o udzielenie ulgi w postaci:

- 1) rozłożenia spłaty zaległości na raty;
- 2) odroczenia terminu spłaty części bądź całości należności.
2. Wniosek o zastosowanie ulgi zawiera, co najmniej następujące dane:
 - 1) imię, nazwisko, adres zameldowania/zamieszkania oraz numer PESEL dłużnika (osoby fizycznej);
 - 2) firmę, siedzibę oraz numer REGON i NIP dłużnika (przedsiębiorcy);
 - 3) firmę, siedzibę, numer NIP i KRS dłużnika (osoby prawnej);
 - 4) adres lokalu;
 - 5) propozycję wysokości miesięcznej raty.

3. Ustala się minimalną wysokość miesięcznej raty w zależności od wysokości zadłużenia:

- 1) 50,00 zł — do 500,00 zł,
- 2) 100,00 zł — od 501,00 zł do 1 000,00 zł,
- 3) 150,00 zł — od 1 001,00 zł do 2 000,00 zł,
- 4) 200,00 zł — od 2 001,00 zł do 3 000,00 zł,
- 5) 250,00 zł — od 3 001,00 zł do 4 000,00 zł,
- 6) 300,00 zł — od 4 001,00 zł do 6 000,00 zł,

2) Treść zmieniona Uchwałą Nr 49/25 Rady Nadzorczej z dnia 9 października 2025 r. w sprawie przyjęcia zmian w treści Regulaminu windykacji wierzytelności w SM „Makoszowianka w Zabrze”.

- 7) 400,00 zł — od 6 001,00 zł do 8 000,00 zł,
8) 500,00 zł — od 8 001,00 zł do 10 000,00 zł,
9) 600,00 zł — od 10 001,00 zł do 15 000,00 zł,
10) 750,00 zł — od 15 001,00 zł do 20 000,00 zł,
11) 1 000,00 zł — od 20 001,00 zł.
- 12) powyżej 35 000,00zł kwota raty ustalana będzie indywidualnie, z zastrzeżeniem, że okres spłaty rat nie może przekroczyć 36 miesięcy.
4. Wysokość miesięcznej raty ustalana jest w oparciu o wysokość dochodów dłużnika i przepisy ust. 3.
5. Na dzień podpisania ugody zaprzestaje się dalszego naliczania odsetek od kwoty objętej ugodą. Każdy brak wpłaty raty powoduje zerwanie ugody i naliczenie odsetek od całości okresu zadłużenia. Od nieterminowo wpłaconej raty będą naliczone odsetki ustawowe.
6. Ustala się maksymalny termin odroczenia spłaty należności po warunkiem regularnego opłacania bieżących opłat za lokal:
- 1) odroczenie całość spłaty należności — 3 miesięcy;
 - 2) odroczenie części spłaty należności — 6 miesięcy.
7. Wnioski o zastosowanie ulgi rozpatrywane są, co najmniej raz w miesiącu.
8. Wniosek o udzielenie ulgi zostanie rozpatrzony odmownie, jeżeli:
- 1) wysokość zaproponowanej raty miesięcznej jest niższa niż ustalona minimalna wysokość raty zgodnie z par. ust. 3;
 - 2) termin zaproponowanego odroczenia spłaty należności jest dłużny niż ustalony w ust. 4;
 - 3) w okresie ostatnich trzech lat od dnia złożenia wniosku dłużnik uzyskał ulgę i nie wywiązał się z niej.
9. Warunkiem ponownego przyznania ulgi jest jednorazowa wpłata, co najmniej 20 % całej zaległości łącznie z odsetkami i pozostałymi kosztami.
10. W przypadku wskazania i udowodnienia przez dłużnika, że nie wywiązała się ze spłaty należności, wobec których zastosowano ulgę, nastąpiło z ważnych powodów Zarząd Spółdzielni może uzależnić ponowne przyznanie ulgi od jednorazowej wpłaty, co najmniej 5 % całej zaległości łącznie z odsetkami i pozostałymi kosztami lub też uzyskania innej formy zabezpieczenia tj. obciążenia hipoteką nieruchomości lub poręczenia osoby trzeciej (weksel in blanco).
11. Dłużnicy, których zaległości są zabezpieczone prawomocnymi nakazami i egzekwowanie ich zostało przekazane komornikowi, mogą uzyskać zgodę na zastosowanie ulgi oraz wystąpić z pismem o zawieszenia egzekucji komorniczej po spełnieniu następujących warunków:
- 1) jednorazowej spłaty, co najmniej 25 % całości należności łącznie z odsetkami i pozostałymi kosztami,
 - 2) regularnego opłacania bieżących opłat za lokal, od co najmniej trzech miesięcy.
12. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku o zastosowanie ulgi Spółdzielnia niezwłocznie opracowuje i przekazuje dłużnikowi treść porozumienia o spłatę zadłużenia w ratach lub odroczenie terminu spłaty.
13. Dłużnik zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty otrzymania porozumienia do jego podpisania i zwrotu do Spółdzielni. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może wyrazić zgodę na przedłużenie niniejszego terminu.
14. Po podpisaniu porozumienia o spłatę zadłużenia w ratach lub odroczenie terminu spłaty dłużnik zobowiązany jest do respektowania zapisów porozumienia oraz do regularnego opłacania bieżących opłat za lokal.
15. Zawarte porozumienia w sprawie udzielenia ulgi są na bieżąco monitorowane.

Dział VIII

Postępowanie w przypadku zgonów

§ 8. 1. W przypadku zgonu członka Spółdzielni lub osoby związanej z Spółdzielnią innym tytułem prawnym, Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania potencjalnych spadkobierców oraz osoby bliskie zmarłemu o przysługujących im prawach i obowiązkach związanych z danym stosunkiem prawnym,³⁾ o ile dane osobowe ww. osób są Spółdzielni znane.

2. Spółdzielnia aktywnie poszukuje spadkobierców lub występuje do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku lub uznanie testamentu oraz o ustanowienie kuratora w celu zabezpieczenia majątku zmarłego.

3) Treść dodana Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 49/25 z dnia 6 października 2025 r. w sprawie przyjęcia zmian w treści Regulaminu windykacji wierzytelności w SM „Makoszowianka” w Zabrze.

Dział IX

Umorzenie części albo całości zadłużenia

§ 9. 1. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może umorzyć całość lub część zadłużenia.

2. Do umorzenia zaległości przekraczających wartość minimalnego zadłużenia za pracę lub gdy w okresie ostatnich 5 lat suma umorzonych zaległości dłużnika przekracza wartość minimalnego wynagrodzenia za pracę (liczonych na dzień umorzenia) wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.

Dział X

Dokumentowanie spraw windykacyjnych i prowadzenie rejestrów dłużników

§ 10. 1. Akta windykacyjne każdej sprawy są umieszczone w oddzielnym skoroszycie lub segregatorze z opisem zawierającym dane dłużnika, numer księgi wieczystej (jeżeli jest prowadzona dla danego lokalu) i adres lokalu lub lokalizację nieruchomości.

2. W aktach windykacyjnych znajdują się w szczególności: oryginały lub kopie postanowień Sądu, korespondencja z dłużnikiem i organami egzekucyjnymi wraz z potwierdzeniami odbioru, wydruki z kartoteki lokalu oraz notatki służbowe z prowadzonych działań windykacyjnych. W aktach znajduje się również rejestr prowadzonych działań windykacyjnych (data, czynność, rezultat, uwagi) obejmujący również spis dokumentów.

3. Zarząd Spółdzielni przekazuje Radzie Nadzorczej kwartalne raporty dotyczące prowadzenia windykacji należności, które obejmują m.in.:

- 1) łączną kwotę zadłużenia (w zł);
- 2) wskaźnik zadłużenia (w procentach);
- 3) liczbę zadłużonych lokali (w sztukach i w procentach);
- 4) zestawienie zadłużenia z podziałem na poszczególne nieruchomości wraz z wyszczególnieniem zadłużonych lokali z podaniem danych dłużnika oraz wysokości miesięcznych opłat i kwoty zadłużenia.

4. Spółdzielnia, co najmniej dwa razy w roku (w tym raz ze stanem na 31 grudnia) przygotowuje informację o stanie zadłużenia, która jest wywieszana w formie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń. Informacja obejmuje w szczególności:

- 1) łączną kwotę zadłużenia (w zł);
- 2) wskaźnik zadłużenia (w procentach);
- 3) liczbę zadłużonych lokali (w sztukach i w procentach);
- 4) łączną wysokość zadłużenia i liczbę zadłużonych lokali w danej nieruchomości.

Porozumienie o rozłożeniu zaległości na raty

zawarte w dniu r. w Zabrzu

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową Makoszowianka

.....

zwaną w dalszej części ugody **Wierzycielem**

a

....., zam. przy ul. w Zabrzu,

PESEL.....,

zwaną w dalszej części ugody **Dłużnikiem**

o następującej treści

§ 1

1. Strony zawierają niniejszą ugodę w celu umożliwienia dłużnikowi zapłaty zaległości i bieżących opłat z tytułu.....
2. Strony zgodnie oświadczają, że stan zadłużenia na dzień z tytułu wynosi **zł** (słownie: zł/100 gr), zgodnie z poniższym zestawieniem:
 - a. Należność główna: **zł** (słownie.... zł).
 - b. Odsetki: **zł** (słownie.... zł).
 - c. Koszty postępowania sądowego: **zł** (słownie.... zł).
 - d. Koszty postępowania komorniczego: **zł** (słownie.... zł).
 - e. Inne: **zł** (słownie.... zł).
3. Dłużnik powyższy dług uznaje i zobowiązuje się zapłacić Wierzycielowi kwotę, o której mowa w § 1 ust. 2 Ugody w terminie i na warunkach ustalonych w Ugodzie.
4. Wierzyciel wyraża zgodę na przyjęty w niniejszej Ugodzie sposób dokonania zapłaty przez Dłużnika i zobowiązuje się do jego przestrzegania, w szczególności poprzez niewszczywanie postępowań sądowych ani egzekucyjnych.
5. Spłata zadłużenia w ratach nie zwalnia Dłużnika z wnoszenia bieżących zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w terminie dogo dnia każdego miesiąca.

§ 2

1. Dłużnik zobowiązuje się dokonać zapłaty kwoty **zł** (słownie: złote/100gr), z tytułu kwot wskazanych w § 1 ust. 1, w ratach i terminach niżej wskazanych:

1.1. kwotę zł (słownie: zł/100gr) w terminie dor..

1.2. kwotę zł (słownie: zł/100gr)
w comiesięcznych ratach płatnych w terminie do końca każdego miesiąca,
pierwsza rata płatna w terminie dor.,
.....-ta w terminie dor..

2. W przypadku dokonania płatności wierzytelności poprzez przelew, za datę dokonania zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu przez Dłużnika.
3. Wierzyciel akceptuje powyższe terminy płatności i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

§ 3

Opóźnienie Dłużnika z zapłatą jednej raty powoduje, iż cała wierzytelność staje się natychmiast wymagalna, a Wierzyciel jest uprawniony do żądania zapłaty należności w całości.

§ 4

1. Uгода niniejsza wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami ugody zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe w trakcie realizacji ugody Strony poddadzą pod rozstrzygnięcie sądowni powszechnemu właściwemu dla siedziby Wierzyciela.
4. Ugodę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

WIERZyciel

DŁUŻNIK