

REGULAMIN WINDYKACJI
określający zasady i tryb prowadzenia windykacji
przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czerwony Rynek” w Łodzi

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa tryb i zasady podejmowania czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odzyskania, za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach, należności od dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek”.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do odzyskania należności z tytułu:
 - a) opłat za używanie lokali: mieszkalnych, użytkowych bądź lokali o innym przeznaczeniu, położonych w zasobach Spółdzielni, należnych od członków Spółdzielni, bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu,
 - b) opłat za używanie lokali: mieszkalnych, użytkowych bądź lokali o innym przeznaczeniu, położonych w zasobach Spółdzielni, należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu,
 - c) czynszów z tytułu najmu lokali, pomieszczeń, stanowisk postojowych, powierzchni reklamowych oraz dzierżawy gruntów pozostających w posiadaniu Spółdzielni,
 - d) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, pomieszczeń, miejsc postojowych bądź gruntów pozostających w posiadaniu Spółdzielni.
3. Przez należności z tytułu opłat za używanie lokali, podlegające procedurze windykacyjnej, rozumie się wszelkie niewpłacone w terminie opłaty (wraz z odsetkami) obciążające użytkowników lokali na rzecz Spółdzielni, w tym - w szczególności: opłaty eksploatacyjne, odpisy na fundusz remontowy, opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, gaz, a także opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi („wywóz śmieci”) oraz inne opłaty niezależne od Spółdzielni. W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, należności te stanowią wierzytelność Spółdzielni dochodzoną przed Sądem.

Rozdział II. Postanowienia szczegółowe

§ 2

Windykacja należności realizowana jest przez komórkę organizacyjną Spółdzielni, do której zakresu zadań należą sprawy dochodzenia roszczeń, zwaną w dalszej części Regulaminu „Działem Windykacji”.



§ 3. Definicje

1. Przez **pełny okres płatności** rozumie się miesiąc kalendarzowy, za który należna jest opłata bieżąca - w szczególności: eksploatacyjna, fundusz remontowy, zaliczki na media.
2. Przez **windykację miękką** rozumie się czynności podejmowane przez Spółdzielnię wobec dłużnika, których celem jest polubowne załatwienie sprawy i uniknięcie kosztów postępowania sądowego, w szczególności kontakt telefoniczny, e-mailowy oraz pisemne upomnienia.
3. Przez **rozliczenie mediów** rozumie się okresowe rozliczenie kosztów dostawy do lokalu/budynku: wody, odprowadzenia ścieków, gazu, energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz wywozu śmieci, dokonywane na podstawie odrębnych regulaminów.

§ 4

Formy kontaktu z dłużnikiem

1. **kontakt telefoniczny** – Spółdzielnia może podejmować kontakt telefoniczny z dłużnikiem wyłącznie **w zakresie niezbędnym do windykacji należności** – w celu ustalenia przyczyny braku płatności oraz możliwości spłaty. Kontakt ten nie może mieć charakteru uporczywego ani naruszającego dobra osobiste dłużnika.
2. **kontakt mailowy** – Przesyłanie upomnień i informacji o stanie zadłużenia na wskazany adres e-mail wskazany przez dłużnika w oświadczeniu o wyrażeniu zgody na kierowanie korespondencji tą drogą;
3. **poczta tradycyjna** – kierowanie pisemnych wezwań do zapłaty na adres lokalu lub adres korespondencyjny.

§ 5

Windykacja należności za trzy pełne okresy płatności

1. Do dłużnika zalegającego z opłatami za **trzy kolejne pełne okresy płatności** (tj. trzy miesiące) Spółdzielnia kieruje wezwanie do zapłaty długu wyznaczając 30-dniowy termin do zapłaty (zał. 1), informując jednocześnie o możliwości złożenia przez dłużnika wniosku o zawarcie ugody obejmującej ratalny system spłaty długu.
2. Wezwanie do zapłaty dostarczane jest:
 - a) pocztą – za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
 - b) pocztą elektroniczną – wyłącznie na adres e-mail wskazany przez dłużnika w oświadczeniu o wyrażeniu zgody na kierowanie korespondencji tą drogą,
 - c) bezpośrednio przez Dział Windykacji – za poświadczeniem odbioru własnoręcznym podpisem dłużnika.

3. W przypadku bezpośredniego doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty Dział Windykacji pobiera od dłużnika (o ile okaże się to możliwe) oświadczenie woli o aktualnym adresie zamieszkiwania.
4. Doręczenie wezwania do zapłaty na adres wskazany przez dłużnika w umowie lub w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3, uważa się za skuteczne, nawet jeśli dłużnik nie podejmie przesyłki. W przypadku zmiany adresu dłużnik jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania o tym Spółdzielni. Brak zawiadomienia o zmianie adresu nie zwalnia dłużnika z obowiązku zapłaty.
5. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do zapłaty, Spółdzielnia wzywa dłużnika w drodze **ostatecznego wezwania do zapłaty**, aby w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania dokonał spłaty należności pod rygorem skierowania sprawy do Sądu o zasądzenie należności (zał. 2).
6. W celu zintensyfikowania działań windykacyjnych przewiduje się możliwość zgłoszenia danych dłużników Spółdzielni do Krajowego Rejestru Długów (KRD). Informacja o tym zamieszczana jest w ostatecznym wezwaniu do zapłaty. Wpis do KRD następuje **po bezskutecznym upływie terminu z ostatecznego wezwania do zapłaty**.
7. Na wniosek dłużnika Spółdzielnia może podjąć decyzję o skierowaniu do Sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w celu zawarcia ugody sądowej określającej warunki spłaty powstałego zadłużenia bądź wystąpieniu do notariusza w celu zawarcia porozumienia dotyczącego spłaty należności wraz ze złożeniem przez dłużnika w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji. **Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej podpisuje Zarząd Spółdzielni.**
8. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 5, Dział Windykacji przekazuje komplet dokumentów radcy prawnemu w celu skierowania sprawy o dochodzenie należności na drogę postępowania sądowego.
9. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lub dzierżawy i niewydania przez Najemcę lub Dzierżawcę przedmiotu umowy, Dział Windykacji wysyła wezwanie przedsądowe do jego wydania w wyznaczonym terminie pod rygorem, w przypadku jego bezskutecznego upływu, skierowania sprawy na drogę sądową.

§ 6

Windykacja należności z tytułu rozliczenia mediów oraz zaległości nieobjętych trzema pełnymi okresami płatności

1. Postępowanie windykacyjne obejmuje również należności, które nie stanowią trzech pełnych okresów płatności, w szczególności:
 - a) zaległości z tytułu opłat bieżących za okres jednego lub dwóch miesięcy,
 - b) niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów dostawy do lokalu/budynku tzw. „mediów”, a w szczególności: wody, odprowadzenia ścieków, gazu, energii cieplnej



- na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz „wywozu śmieci” – za okres rozliczeniowy określony w odrębnych regulaminach,
- c) należności z tytułu zwrotu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na rzecz lokalu, które nie zostały pokryte w ramach zaliczek.
2. W przypadku stwierdzenia zaległości, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia podejmuje działania windykacyjne w następującej kolejności:
- a) **Etap I (niezwłoczny):**
- Kontakt telefoniczny lub e-mailowy z dłużnikiem w terminie 7 dni od stwierdzenia zaległości, mający na celu przypomnienie o obowiązku zapłaty i ustalenie przyczyny opóźnienia. Kontakt ten może być podejmowany wyłącznie w zakresie niezbędnym do windykacji należności i nie może mieć charakteru uporczywego ani naruszającego dobra osobiste dłużnika.
- b) **Etap II (upomnienie):**
- Pisemne upomnienie (wezwanie do zapłaty) skierowane do dłużnika, wyznaczające termin 7 dni na uregulowanie należności, wysyłane w przypadku bezskuteczności Etapu I lub braku możliwości kontaktu.
- c) **Etap III (przedsądowe wezwanie):**
- Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty, zawierające informację o możliwości skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, kierowane po bezskutecznym upływie terminu z Etapu II.
3. Działania, o których mowa w ust. 2, nie stanowią „wezwań do zapłaty” w rozumieniu § 5 ust. 1, lecz stanowią czynności **windykacji miękkiej**, których celem jest polubowne załatwienie sprawy i uniknięcie kosztów postępowania sądowego.
4. Dłużnik może w każdym czasie zażądać zaprzestania kontaktu telefonicznego lub e-mailowego, składając stosowne oświadczenie na piśmie. Żądanie to nie zwalnia dłużnika z obowiązku zapłaty.
5. W przypadku niedopłaty z tytułu rozliczenia mediów, należność staje się wymagalna z dniem doręczenia rozliczenia. Rozliczenie zawiera wezwanie do zapłaty z terminem **14 dni** od daty doręczenia. Po upływie tego terminu Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Dla opłat bieżących (opłaty eksploatacyjne, zaliczki na media, odpis na fundusz remontowy) termin wymagalności wynika ze Statutu Spółdzielni. Po upływie tego terminu należność staje się wymagalna i mogą być naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie.



§ 7

Ugody i rozkładanie na raty

1. Rozłożenie spłaty należności na raty może nastąpić jedynie na wniosek dłużnika, za zgodą Zarządu Spółdzielni. Od należności, których spłatę rozłożono na raty pobierane są odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Rozłożenie na raty należności w drodze ugody może nastąpić, gdy:
 - a) dłużnik występuje po raz pierwszy z wnioskiem o zawarcie ugody,
 - b) dłużnik z wnioskiem o zawarcie ugody występuje po raz kolejny i w całości wywiązał się z poprzednio zawartych ugód.
3. Brak zapłaty w terminie, ustalonym w ugodzie, którejkolwiek z rat bądź zapłata którejkolwiek z rat w niepełnej wysokości powoduje natychmiastową wymagalność pozostałej części należności wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

§ 8

Windykacja należności z tytułu najmu i dzierżawy

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu Dział Windykacji, po uzyskaniu informacji o tym fakcie, weryfikuje stan uregulowania należności przysługujących Spółdzielni na podstawie ww. umowy.

§ 9

Koszty windykacji

1. Dłużnik ponosi koszty windykacji należności, w szczególności:
 - a) koszty pisemnych upomnień i wezwań do zapłaty,
 - b) koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu przedsądowym – **w wysokości wynikającej ze stawek minimalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych,**
 - c) inne uzasadnione koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z windykacją.
2. Koszty wpisu do Krajowego Rejestru Długów (KRD) ponosi Spółdzielnia.

§ 10

Przedawnienie

1. Dział Windykacji prowadzi monitoring terminów przedawnienia poszczególnych należności.
2. W przypadku zbliżającego się upływu terminu przedawnienia, Dział Windykacji podejmuje czynności zmierzające do przerwania biegu przedawnienia, w szczególności poprzez:
 - a) złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej,
 - b) wytoczenie powództwa,

- c) dokonanie wpisu do KRD,
 - d) uzyskanie od dłużnika pisemnego uznania długu.
3. Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej podpisuje Zarząd Spółdzielni.
-

Rozdział III. Postępowanie sądowe

§ 11

1. Radca prawny po otrzymaniu kompletu dokumentów, o których mowa w § 5 ust. 8, występuje niezwłocznie do Sądu z roszczeniem przeciwko dłużnikowi poprzez wytoczenie powództwa.
 2. Po uprawomocnieniu się wydanego przez Sąd orzeczenia sądowego zasądzającego dochodzoną należność, Dział Windykacji kieruje do Sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności. Uzyskany w ten sposób tytuł wykonawczy stanowi podstawę skierowania do Komornika Sądowego wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.
 3. W przypadku toczącego się postępowania sądowego, do czasu wydania orzeczenia sądowego kończącego postępowanie sądowe w danej instancji, na wniosek dłużnika, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na ugodowe zakończenie sprawy poprzez zawarcie ugody sądowej na wspólnie uzgodnionych warunkach. Zawarta ugoda sądowa ma moc orzeczenia sądowego. W przypadku niewykonania przez dłużnika warunków określonych w ugodzie sądowej, Dział Windykacji kieruje do Sądu wniosek o nadanie jej klauzuli wykonalności. Ugoda sądowa po opatrzeniu jej klauzulą wykonalności stanowi tytuł wykonawczy będący podstawą wniosku do Komornika Sądowego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.
-

Rozdział IV. Postępowanie egzekucyjne

§ 12

1. Postępowanie egzekucyjne prowadzi Dział Windykacji składając stosowny wniosek do Komornika Sądowego i załączając tytuł wykonawczy. We wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego Dział Windykacji wskazuje sposoby egzekucji poprzez określenie, do jakich składników majątku bądź wierzytelności jest ona kierowana.
2. W przypadku gdy dłużnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębna własność, Dział Windykacji może, po uzyskaniu akceptacji Zarządu, skierować wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.
3. W przypadku pisemnego wniosku dłużnika skierowanego do Spółdzielni zawierającego zobowiązanie do ratalnej spłaty zadłużenia dochodzonego w postępowaniu egzekucyjnym, przy jednoczesnym równoległym regulowaniu bieżących opłat,

Dział Windykacji może skierować do Komornika Sądowego wnioski o zawieszenie egzekucji. Wniosek o zawieszenie egzekucji wymaga akceptacji Zarządu Spółdzielni. W przypadku niezachowania przez dłużnika warunków zawartego porozumienia, Spółdzielnia niezwłocznie skieruje wniosek o podjęcie zawieszonego postępowania egzekucyjnego i jego dalsze kontynuowanie.

4. Dział Windykacji na bieżąco śledzi przebieg egzekucji prowadzonej przez Komornika, prowadzi korespondencję w danej sprawie, informuje Komornika o wpłatach dłużnika dokonanych bezpośrednio do Spółdzielni na rzecz egzekwowanego roszczenia pieniężnego, kieruje wnioski o zawieszenie postępowania egzekucyjnego, wystosowuje wnioski o umorzenie postępowania egzekucyjnego, podejmuje wszelkie czynności prawne w porozumieniu z radcą prawnym Spółdzielni.
 5. W przypadku stwierdzenia bezskuteczności egzekucji, Dział Windykacji może wystąpić do Zarządu z wnioskiem o umorzenie postępowania egzekucyjnego oraz rozważenie innych środków dochodzenia należności (np. cesja wierzytelności).
 6. Dokumenty dotyczące postępowania egzekucyjnego Dział Windykacji przechowuje w aktach sprawy dłużnika.
-

Rozdział V. Postanowienia końcowe

§ 13

1. Dział Windykacji zobowiązany jest do analizowania na bieżąco zadłużeń lokatorów i windykowania należności. Zobowiązany jest również do sporządzania sprawozdań kwartalnych oraz rocznych w zakresie prowadzonych windykacji.
2. Traci moc Regulamin Windykacji określający zasady i tryb prowadzenia windykacji wierzytelności z tytułu opłat za używanie lokali w S.M. „Czerwony Rynek” zatwierdzony uchwałą Zarządu S.M. „Czerwony Rynek” Nr 107/18.10.2011 r. z dnia 18.10.2011 r.
3. Niniejszy Regulamin Windykacji określający zasady i tryb prowadzenia windykacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czerwony Rynek” w Łodzi zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Czerwony Rynek” Nr 26/28.09.2026 z dnia 28.09.2026 r. i wchodzi w życie z dniem **14 października 2026 r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

Krystyna Nitecka

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Dorota Gryszanowicz