

REGULAMIN WINDYKACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "KARLIK" W CZERWIONCE-LESZCZYNACH

I. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady podejmowania czynności zmierzających do odzyskania, za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach, należności od dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej "Karlik" zwanej dalej Spółdzielnią. Działania windykacyjne prowadzi się zgodnie z:
 - Ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
 - Ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - Ustawą z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych,
 - Ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych,
 - Przepisami Kodeksu Cywilnego,
 - Przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego,
 - Ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych,
 - Zapisami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Karlik" w Czerwionce- Leszczynach, obowiązującymi regulaminami oraz poszanowaniem norm społecznych.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wierzytelności powstałych z tytułu:
 - 1) opłat uregulowanych w art. 4 i art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych,
 - 2) odszkodowań i wynagrodzeń z tytułu bezumownego korzystania z lokali i gruntów Spółdzielni,
 - 3) czynszów/opłat z tytułu: najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy gruntów i powierzchni będących w posiadaniu Spółdzielni,
 - 4) innych wierzytelności pieniężnych należnych Spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 2 pkt 1, solidarnie, z członkami Spółdzielni oraz z osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, odpowiadają stale zamieszkujące w lokalu osoby oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Zadłużeniem dłużnika wobec Spółdzielni jest:
 - 1) jego zadłużenie równe kwocie należności głównych nie uiszczonych w terminie określonym w §26 pkt 1 statutu Spółdzielni lub w terminie umieszczonym na umowie. Dniem zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek Spółdzielni,
 - 2) odsetki ustawowe za opóźnienie, odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych naliczane od nie uiszczonych w terminie opłat z tytułu korzystania z lokalu, zgodnie z §26 pkt 2 statutu Spółdzielni,
 - 3) koszty postępowania sądowego,
 - 4) koszty przypadające na dłużnika z tytułu prowadzonej windykacji wewnętrznej, zewnętrznej, egzekucji komorniczej oraz inne.

5. Postępowanie windykacyjne z tytułu należnej wierzytelności w Spółdzielni dzieli się na etapy:
 - 1) postępowanie wewnętrzne - wykonywane przez pracowników Spółdzielni,
 - 2) postępowanie zewnętrzne - wykonywane przez firmy zewnętrzne.
6. W przypadku przekazania sprawy do obsługi zewnętrznej Spółdzielnia może ograniczyć funkcjonalność e-kartoteki. Funkcję informacyjną w zakresie zadłużenia przejmuje zewnętrzna firma windykacyjna.

II. Postępowanie wewnętrzne

1. Postępowaniem windykacyjnym wewnętrznym objęte są osoby, u których występuje zadłużenie do 3 (trzech) miesięcy kalendarzowych. W uzasadnionych przypadkach, kiedy dłużnik wykazuje wolę spłaty (ugoda, odpracowanie długu, indywidualne przypadki losowe) zadłużenie w postępowaniu windykacyjnym wewnętrznym może przekraczać 3 miesiące. W przypadku braku reakcji na próby kontaktu ze strony pracownika Spółdzielni dłużnik podlega procedurze windykacji wewnętrznej, której ostatecznym działaniem jest przekazanie sprawy dłużnika do decyzji Zarządu. Zarząd decyduje w formie uchwały o oddaniu sprawy do windykacji zewnętrznej.
2. Windykacja wewnętrzna jest windykacją polubowną, polegającą na przeprowadzeniu szeregu działań, których istotą jest skłonienie do dobrowolnego uregulowania długu prowadzoną przez wyznaczonego pracownika Spółdzielni.
3. Na każdym etapie postępowania wewnętrznego możliwe jest zawarcie ugody z dłużnikiem w sprawie polubownej spłaty wszystkich zaległości, przez które należy rozumieć w szczególności: należność główną, należne odsetki oraz koszty poniesione w toku windykacji wewnętrznej. Na etapie windykacji wewnętrznej dłużnik może złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin oraz sposób uregulowania wierzytelności. Negocjacje prowadzi wyznaczony pracownik Spółdzielni, a następnie przygotowuje ugodę. W przypadku, gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartej ugody ze Spółdzielnią, ugoda wygasa i cała niezapłacona kwota staje się natychmiast wymagalna. W takim przypadku pracownik Spółdzielni niezwłocznie sygnalizuje zerwanie ugody Zarządowi. Zarząd decyduje w formie uchwały o oddaniu sprawy do windykacji zewnętrznej.

III. Postępowanie zewnętrzne

1. Windykacja zewnętrzna prowadzona jest przez firmę zewnętrzną, która za swoje działania i ich skutek bierze pełną odpowiedzialność prawną na podstawie zawartej umowy. Przedmiotem umowy jest prowadzenie przez firmę zewnętrzną w imieniu i na rzecz Spółdzielni czynności zmierzających do wyegzekwowania od dłużników Spółdzielni należności pieniężnych w zleconych sprawach.

IV. Postanowienia końcowe.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2026 z dnia 28 maja 2026 r. i od tej daty obowiązuje. Z datą uchwalenia tracą moc wszelkie zapisy dotyczące postępowania windykacyjnego zawarte w innych regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.