

UCHWAŁA Nr 48/1670/26

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach

z dnia28.09. 2026r.

**w sprawie zmiany Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za
używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach**

Stosownie do postanowień § 44 ust. 1 pkt 10 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

uchwalić następującą zmianę do Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach, przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/1571/25 z dnia 27.01.2025 r.:

1. § 3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
2. „W celu usprawnienia procesu dochodzenia należności Spółdzielni Zarząd powołuje Komisję Windykacyjną w drodze uchwały.
 - a) W skład Komisji Windykacyjnej wchodzi:
 - a. pracownik Spółdzielni odpowiedzialny za prowadzenie spraw windykacyjnych;
 - b. inny pracownik działu księgowego;
 - c. członek Rady Nadzorczej, oddelegowany przez Radę Nadzorczą do udziału w pracach Komisji;
 - d. w miarę potrzeby – radca prawny Spółdzielni.
 - b) Komisja Windykacyjna odbywa posiedzenia w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
 - c) Listę zaproszonych dłużników na spotkanie z Komisją ustala i przygotowuje pracownik Spółdzielni odpowiedzialny za prowadzenie spraw windykacyjnych.
 - d) Do zadań Komisji Windykacyjnej należy w szczególności:
 - a. przeprowadzanie spotkań i rozmów z dłużnikami Spółdzielni w celu ustalenia przyczyn powstania zadłużenia oraz możliwości jego dobrowolnej spłaty;
 - b. uzgadnianie z dłużnikami sposobu i terminów spłaty zadłużenia, w tym możliwości jego spłaty w ratach;
 - c. podejmowanie działań zmierzających do zawierania z dłużnikami porozumień dotyczących spłaty zadłużenia;
 - d. monitorowanie realizacji przez dłużników przyjętych ustaleń, zawartych porozumień oraz harmonogramów spłat;
 - e. analizowanie indywidualnych spraw dłużników, w szczególności w przypadku długotrwałego lub znacznego zadłużenia albo niewywiązywania się z wcześniej przyjętych ustaleń;

- f. współpraca z radcą prawnym Spółdzielni w sprawach wymagających podjęcia czynności prawnych.
- e) Komisja Windykacyjna wykonuje swoje zadania w granicach upoważnienia udzielonego przez Zarząd Spółdzielni. Czynności wymagające złożenia oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni dokonywane są zgodnie z zasadami reprezentacji Spółdzielni.
2. § 4 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
1. „W stosunku do dłużników zalegających z dwumiesięcznymi opłatami przypadającymi na dany lokal, Zarząd Spółdzielni lub upoważniony pracownik księgowości kieruje wezwaniem do zapłaty, w którym wyznacza się 7-dniowy termin do zapłaty opłat z zastrzeżeniem, że w przypadku braku płatności w terminie Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie. W wezwaniu należy umieścić informację o możliwości wystąpienia przez dłużnika do Zarządu z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty. Wezwanie wysyłane jest przesyłką zwykłą lub doręczane za pośrednictwem pracownika Spółdzielni albo w drodze mailowej na podstawie złożonego oświadczenia.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało7.....członków Rady.

Przeciw uchwale głosowało1.....członków Rady.

Imienny wynik głosowania stanowi załącznik do uchwały.

SEKRETARZ

Rady Nadzorczej

Alicja Szwaba

PRZEWODNICZĄCA

Rady Nadzorczej

Grażyna Damps

Sp. pod w.zp. form. pr.
RADCA PRAWNY
Emilia Hirszt
GD/GD/3270

Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.

Rozdział II. Zasady ogólne

§ 1

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach oraz tryb postępowania windykacyjnego wobec wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni.
2. Opłaty za używanie lokali, w szczególności, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powinny być uiszczane, co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, przy czym za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 2 regulaminu solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. W przypadku powstania nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot, zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty.
6. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali zobowiązani są do jej uregulowania w uzgodnionym odrębnie ze Spółdzielnią terminie, którego niezachowanie będzie skutkować podjęciem czynności windykacyjnych, zgodnie z § 3 regulaminu.

7. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali Zarząd Spółdzielni zalicza:
 - a) nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,
 - b) nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
8. Najemcy i dzierżawcy lokali Spółdzielni regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu i dzierżawy.

§ 2

Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie kosztów postępowania, następnie odsetek ustawowych za opóźnienie i w końcu, zadłużenia podstawowego.

Rozdział III. Procedura windykacyjna

§ 3

1. Spółdzielnia podejmuje czynności windykacyjne, które dzielą się na:
 - a. działania przedsądowe – podejmowane w celu polubownego odzyskania spłaty należnych Spółdzielni opłat;
 - b. postępowanie sądowe – podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania spłaty należnych Spółdzielni opłat;
 - c. postępowanie egzekucyjne – celem wyegzekwowania należności zasądzonych.

§ 4

1. W stosunku do dłużników zalegających z dwumiesięcznymi opłatami przypadającymi na dany lokal, Zarząd Spółdzielni lub upoważniony pracownik księgowości kieruje wezwaniem do zapłaty, w którym wyznacza się 7-dniowy termin do zapłaty opłat z zastrzeżeniem, że w przypadku braku płatności w terminie Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie. W wezwaniu należy umieścić informację o możliwości wystąpienia przez dłużnika do Zarządu z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty. Wezwanie wysyłane jest przesyłką zwykłą lub doręczane za pośrednictwem pracownika Spółdzielni.
2. W przypadku braku reakcji na wezwanie określone w ust. 1 Zarząd Spółdzielni lub upoważniony pracownik księgowości kieruje ostateczne wezwanie do zapłaty, w którym wyznacza ostateczny 14 - dniowy termin do

zapłaty opłat wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie z tytułu nieterminowego ich regulowania. W wezwaniu należy umieścić informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje naliczenie kosztów wezwania w wysokości wynikającej z podjętej przez Zarząd Spółdzielni uchwały oraz skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty oraz, że dłużnik ponosić będzie dodatkowe koszty takiego postępowania. Ostateczne wezwanie do zapłaty wysyłane jest przesyłką poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

3. W przypadku braku reakcji na wezwanie określone w ust. 2 pracownik księgowości przekazuje sprawę do radcy prawnego celem skierowania sprawy do sądu. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
4. W braku dobrowolnej spłaty zasądzonych należności radca prawny kieruje wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego do komornika. Celem postępowania egzekucyjnego jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
5. We wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego należy wskazać sposób prowadzenia egzekucji poprzez określenie do jakiego majątku lub wierzytelności egzekucja jest kierowana (np. wynagrodzenie za pracę, świadczenie emerytalno – rentowe, dochód z działalności gospodarczej i innych wierzytelności dłużnika oraz z majątku ruchomego w miejscu zamieszkania i innych ruchomości), a także z nieruchomości należących do dłużnika. Zajęta w egzekucji nieruchomość może ulec sprzedaży przez licytację publiczną.

Rozdział IV. Krajowy Rejestr Długów (KRD) i Biuro Informacji Gospodarczej (BIG)

1. W celu zintensyfikowania działań windykacyjnych przewiduje się możliwość umieszczania danych dłużników Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Długów (KRD) oraz w Biurze Informacji Gospodarczej (BIG). Wówczas informacja o zamiarze umieszczenia danych dłużnika w KRD lub BIG jest wpisywana na ostatecznym wezwaniu do zapłaty, o którym mowa w § 4 ust. 2 regulaminu.
2. Sporządzanie i składanie wniosków do KRD lub do BIG należy do zadań Działu Księgowości i wymaga akceptacji Zarządu.

3. Umieszczanie danych dłużników w KRD lub BIG powinno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.

Rozdział V. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty, odroczenie terminu płatności

§ 5

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej, dłużnik może zawrzeć z Zarządem Spółdzielni porozumienie co do sposobu i terminów spłaty zadłużenia. Wzór porozumienia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiający przyczynę powstania zadłużenia i proponowany termin spłaty zaległości. Wniosek winien być poparty niezbędnymi dokumentami.
3. W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na:
 - a) rozłożeniu zaległości na raty;
 - b) odroczenie terminu płatności;
 - c) umorzenie całości lub części należnych odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 6

1. Porozumienie określa łączną kwotę zadłużenia na dzień jego zawarcia, na którą składa się:
 - a. zadłużenie podstawowe z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - b. odsetki ustawowe za opóźnienie od ww. zadłużenia na dzień zawarcia porozumienia,
 - c. koszty postępowania sądowego i komorniczego – w wysokości wynikającej z orzeczenia sądowego;
 - d. zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
2. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia:
 - a. zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne,
 - b. składa wniosek o zawieszenie wszczętego postępowania sądowego oraz egzekucyjnego (z wyjątkiem postępowań egzekucyjnych, których przedmiotem jest opróżnienie lokalu) i nie wnioskuje o wszczęcie nowych postępowań.
3. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika warunków porozumienia, sprawa niezwłocznie kierowana jest na drogę postępowania sądowego, a w przypadku należności już zasądzonych na drogę postępowania egzekucyjnego.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

§ 7

Dział Księgowości na dzień 31 grudnia każdego roku przekazuje do skrzynek pocztowych wszystkim użytkownikom lokali potwierdzenia sald. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany on jest w wyznaczonym terminie uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności na dany dzień. W przeciwnym przypadku saldo uznawane jest za zgodne.

§ 8

1. Na koniec miesiąca czerwca i na koniec miesiąca grudnia każdego roku Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu odpowiednią informację wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczność windykacji.
2. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania w koszty uzyskania przychodów i zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
3. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia, stanowiący załącznik Nr 1.
2. W sprawach nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
3. Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 37/1497/23 z dnia 31.07.2023r. został zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej SM „Kaszuby w Kartuzach nr 1/1571/25 z dnia 27.01.2025.....r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Amela Roszkowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Magdalena Dąbmańska

Porozumienie
w sprawie spłaty zadłużenia

zawarte w dniu w Kartuzach,

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Kaszuby” w Kartuzach z siedzibą w Kartuzach (83-300), przy ul. Sędzickiego 30, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000063020, NIP 589-000-91-95, REGON 000484038, reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

1. Prezesa Zarządu

2. Członka Zarządu

zwaną w dalszej części **Spółdzielnią**

a

.....pesel.....zam.....

.....tel.....

zwanym/ą w dalszej części **Dłużnikiem**

§ 1

Przedmiotem porozumienia jest określenie zasad spłaty wierzytelności wynikającej z zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego położonego w OS.

§ 2

1. Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, określonego w § 1 porozumienia wynosi zł (słownie:.....) w tym :

- należność główna zł (słownie złotych:)

- odsetki ustawowe za opóźnienie..... zł (słownie złotych:)

- koszty postępowania sądowego zł (słownie złotych:)

- koszty postępowania egzekucyjnego..... zł (słownie złotych:
.....)

- pozostałe zaległości zł (słownie złotych:
.....)

2. Należności określone w ust. 1 wpłacane będą na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 3

Dłużnik oświadcza, że w całości uznaje wierzytelność Spółdzielni określoną w § 2 porozumienia. Dłużnik oświadcza także, że na dzień podpisania porozumienia nie zgłasza żadnych zarzutów prawnych ani faktycznych w odniesieniu do wierzytelności.

§ 4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie oraz bieżące opłaty za użytkowanie lokalu zgodnie z „Regulaminem zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach”, w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące płatne do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Zadłużenie określone w § 2 płatne w ratach miesięcznych po zł, płatnych bez wezwania do ostatniego dnia każdego miesiąca począwszy od miesiąca

§ 5

Brak wpłaty lub dokonanie wpłaty w wysokości mniejszej niż rata przewidziana w § 4 ust. 2 porozumienia bądź w terminie niezgodnym z niniejszym porozumieniem powoduje, że porozumienie ulega natychmiastowemu rozwiązaniu.

§ 6

Rozwiązanie porozumienia skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i innymi należnościami ubocznymi.
2. Podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.

§ 7

1. Wszelkie zmiany porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spółdzielnia może przychylić się do zmiany warunków porozumienia i ustalić nowe zasady spłaty zadłużenia. Zmiana warunków wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Dłużnik zobowiązuje się poinformować Spółdzielnię o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod dotychczasowy znany adres za skutecznie doręczoną.
4. Niniejsze porozumienie nie stanowi nowacji w rozumieniu art. 506 k.c.

§ 8

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron

Dłużnik

.....

Spółdzielnia

.....