

WŁOCŁAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

## **REGULAMIN**

**WINDYKACJI NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH  
ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE  
W ZASOBACH  
WŁOCŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Listopad 2023

## Spis treści:

- I. Postanowienia ogólne
- II. Windykacja przedsądowa
- III. Dochodzenie należności w postępowaniu sądowym
- IV. Egzekucja należności pieniężnych
- V. Sądowe postępowanie o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz sądowe i egzekucyjne postępowanie eksmisyjne z lokali mieszkalnych
- VI. Sądowe i egzekucyjne postępowanie eksmisyjne z lokali użytkowych
- VII. Dodatkowe procedury związane z zabezpieczaniem roszczeń pieniężnych Spółdzielni
- VIII. Postanowienia końcowe

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

Niniejszy regulamin określa procedury odzyskiwania należności z tytułu:

- opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, o innym przeznaczeniu, m.in. garaże
- czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe, dzierżawy terenów i powierzchni reklamowych
- odsetek za opóźnienie płatności opłat i czynszów,
- kosztów sądowych i egzekucyjnych.

w nieruchomościach zarządzanych przez Włocławską Spółdzielnię Mieszkaniową.

### § 2.

Procedury windykacyjne obejmują następujące etapy działań:

- windykację przedsądową,
- odzyskiwanie należności w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.

### § 3.

1. Przy windykacji należności z lokali mieszkalnych czynności windykacyjne prowadzone są wobec niżej wymienionych dłużników:
  - a) zalegających z zapłatą należności czynszowych osób zobowiązanych do ich wnoszenia zgodnie z przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umową, w tym, w szczególności:
    - członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali mieszkalnych,
    - osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych,
    - właścicieli lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni oraz nie będących członkami właścicieli takich lokali,
    - najemców lokali mieszkalnych;
  - b) odpowiadających za regulowanie należności czynszowych solidarnie z osobami wymienionymi w pkt 1a:
    - małżonków tych osób,
    - stale zamieszkujących z nimi osób pełnoletnich, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
    - osób faktycznie korzystających z lokalu;
  - c) spadkobierców, na których przeszło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo odrębna własność takiego lokalu;
  - d) osoby bliskiej ubiegającej się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w miejsce zmarłego członka Spółdzielni;
  - e) osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
2. Czynności windykacyjne dotyczące lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu prowadzone są wobec zalegających z zapłatą należności czynszowych osób zobowiązanych do ich wnoszenia – zgodnie z umową, przepisami prawa lub statutu, w tym, w szczególności:
  - a) najemców lokali użytkowych,
  - b) dzierżawców terenów i powierzchni reklamowych
  - c) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - d) osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, i lokali o innym przeznaczeniu,

- e) właścicieli lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu, będących członkami oraz nie będących członkami Spółdzielni właścicieli takich lokali,
- f) spadkobierców (następców prawnych), na których przeszło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i lokalu o innym przeznaczeniu, albo odrębna własność takich lokali,
- g) osób zajmujących lokal użytkowy i lokal o innym przeznaczeniu, bez tytułu prawnego.

#### § 4.

1. Podstawowym celem działań windykacyjnych jest doprowadzenie do odzyskania zaległych opłat za używanie lokali oraz należności czynszowych w możliwie najkrótszym czasie oraz przeciwdziałanie wzrostowi zadłużenia.
2. W trakcie postępowania windykacyjnego realizowane są także dodatkowe cele, w tym:
  - uzyskanie dokumentu stanowiącego uznanie długu,
  - przygotowanie bądź uzupełnienie materiału dowodowego na potrzeby ewentualnego postępowania sądowego obejmujące:
    - a) pozyskanie informacji o sytuacji materialnej rodziny, ilości osób zameldowanych, zamieszkałych/korzystających z lokalu, zatrudnieniu, źródłach dochodów (wynagrodzenie za pracę, renta, emerytura, działalność gospodarcza, itp.), ewentualnie majątku, z którego można będzie prowadzić egzekucję oraz innych (informacje teled adresowe, numery PESEL, itp.); stałego miejsca pobytu, tymczasowego miejsca pobytu
    - b) pozyskanie informacji teled adresowych siedziby dłużnika i ewentualnie dodatkowych miejsc prowadzenia działalności gospodarczej, danych personalnych osób wchodzących w skład Zarządu dłużnika osoby prawnej, składników majątku firmy dłużnika, składników majątku własnego dłużnika osoby fizycznej, aktualizacja danych rejestrowych firmy dłużnika, itp.
3. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego pracownicy Spółdzielni mogą przeprowadzać wywiady środowiskowe w lokalu dłużnika bądź innym miejscu, mające na celu zgromadzenie niezbędnych informacji mających służyć przyczynieniu się do odzyskania zaległych należności.

#### § 5.

1. Czynności windykacyjne uwzględniają dobór metod i środków odpowiednich do wysokości długu, statusu prawnego lokalu, sytuacji materialnej (kondycji finansowej) dłużnika oraz zmuszają do skłonienia dłużnika do dobrowolnej bądź przymusowej zapłaty zaległych należności.
2. Dopuszcza się możliwość pominięcia bądź skrócenia poszczególnych procedur przewidzianych niniejszym regulaminem celem zoptymalizowania interesu prawnego i finansowego spółdzielni – przy zachowaniu wymogów przewidzianych ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

#### § 6.

1. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego dotyczącego lokali mieszkalnych dłużnik informowany jest o możliwościach:
  - ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego,
  - ubiegania się o przyznanie pomocy socjalnej,
  - obniżenia wysokości należnych opłat poprzez opomiarowanie mieszkania (montaż wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania), zgłaszanie osób czasowo przebywających poza miejscem stałego zamieszkania, itp.
  - złożenia wniosku o udzielenie prolongaty spłaty zadłużenia.

2. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dotyczącej odzyskiwania należności z lokali i dzierżaw prowadzona jest analiza kosztów, skuteczności i opłacalności dalszych działań – umożliwiająca podjęcie decyzji co do dalszej drogi postępowania.

#### § 7.

Czynności windykacyjne co do zasady podlegają rejestracji i dokumentacji.

### I. WINDYKACJA PRZEDSĄDOWA

#### § 8.

Procedura windykacyjna uruchamiana jest w oparciu o wykazy zaległości, w stosunku do dłużników pozostających w zwłoce z zapłatą powyżej jednego miesięcznego przypisu należnych opłat.

#### § 9.

1. Działania windykacyjne prowadzone są sukcesywnie i systematycznie oraz obejmują m.in. następujące czynności:
  - negocjacje telefoniczne, oraz poprzez e-mail,
  - kontakt pisemny z dłużnikiem poprzez wystosowanie zawiadomienia o wystąpieniu zadłużenia i konieczności jego pilnego uregulowania z określeniem 7 – dniowego terminu płatności,
  - rozmowy, negocjacje zmierzające do zawarcia ugody ratalnej spłaty zadłużenia bądź uzyskania jednostronnego oświadczenia o uznaniu długu wraz ze zobowiązaniem jednorazowej bądź ratalnej jego spłaty,
  - złożenie przez dłużnika pisemnego wniosku/deklaracji co do spłaty zadłużenia w formie jednorazowej lub ratalnej,
  - stała kontrola wywiązywania się przez dłużnika z przyjętego harmonogramu ratalnej spłaty długu,
  - monitoring pisemny w formie pism wzywających dłużnika do przestrzegania warunków ugody i bieżących płatności z określeniem 7 dniowego terminu na uregulowanie brakujących należności – z zagrożeniem uruchomienia procedur sądowego dochodzenia należności.
2. Na wniosek dłużnika, Zarząd Spółdzielni może udzielić prolongaty spłaty zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, iż konieczne jest wnoszenie przez dłużnika bieżących należności i comiesięczna ratalna spłata długu. Przy podejmowaniu tej decyzji Zarząd kieruje się interesem Spółdzielni, jej członków i właścicieli nieruchomości.

#### § 10.

W przypadku odzyskania należności Spółdzielni w ramach działań opisanych w § 9 postępowanie windykacyjne zostaje zamknięte.

W wypadku przeciwnym uruchamiane są niżej wymienione procedury odpowiednie do typu lokalu (mieszkalny, użytkowy, o innym przeznaczeniu) i jego stanu prawnego oraz dzierżaw:

- odzyskania długu na drodze postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego,
- pisemnego uprzedzenia członka – posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego o zamiarze skierowania sprawy do sądu o wygaszenie tegoż prawa, jeżeli w dodatkowo określonym miesięcznym terminie zaległe należności czynszowe nie zostaną uregulowane,
- pisemnego uprzedzenia najemcy lokalu/ dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia ~~najmu~~ umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli w dodatkowo określonym miesięcznym terminie zaległe należności czynszowe nie zostaną uregulowane.

## II. DOCHODZENIE NALEŻNOŚCI NA DRODZE SĄDOWEJ

### § 11.

1. Brak po stronie dłużnika odpowiedzi na wezwania i monity, bądź naruszanie terminów płatności ustalonych w ugodzie, oświadczeniu lub prolongacie stanowi przesłankę do skierowania przedsądowego wezwania do dobrowolnej zapłaty zaległych należności z określeniem 7 – dniowego terminu spłaty długu.
2. Przedsądowe wezwanie do zapłaty, o którym mowa w ust. 1 kieruje się:
  - a) w odniesieniu do lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu, dzierżaw – do dłużnika,
  - b) w odniesieniu do lokali mieszkalnych – do dłużnika oraz dodatkowo wszystkich osób ponoszących wraz z nim solidarną odpowiedzialność za zapłatę należnych opłat.

Wezwanie, o którym mowa w ust. 1 jest wysyłane do ww. osób, na adres posiadany przez Spółdzielnię, bądź wskazany przez dłużnika/współdłużnika solidarnego. Nie podjęte w terminie przesyłki polecone mają moc prawną doręczenia i zwrócone, zostają włączone do akt.

3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty podejmowane są dalsze działania zmierzające do uzyskania sądowego nakazu zapłaty/wyroku:
  - sporządzenie pozwu o zapłatę z żądaniem zasądzenia należności Spółdzielni od dłużnika bądź solidarnie od dłużnika i współdłużników solidarnych,
  - przygotowanie dokumentów bądź ich kserokopii koniecznych dla wykazania zasadności żądania pozwu,
  - złożenie pozwu wraz z wymaganymi dokumentami w sądzie,
  - uiszczenie stosownych opłat sądowych
  - uzyskanie tytułu egzekucyjnego

### § 12.

1. W sytuacji zadłużenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu stanowiącego odrębną własność i nie ujawnienia się spadkobierców – Spółdzielnia podejmuje czynności zmierzające do ustalenia kręgu spadkobierców w drodze sądowego postępowania o stwierdzenie nabycia spadku.
2. Prawomocne postanowienie Sądu stwierdzające nabycie spadku stanowi podstawę skierowania do wszystkich spadkobierców objętych tym postanowieniem – przedsądowego wezwania do dobrowolnej zapłaty zaległych należności w terminie 7 –dniowym.
3. Przepis § 11 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

## III. EGZEKUCJA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNYCH

### § 13.

1. Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego – dłużnik może być jednorazowo wezwany do dobrowolnego spełnienia świadczenia pieniężnego.
2. W przypadku uregulowania długu w określonym przez Sąd lub Spółdzielnię terminie bądź uzgodnienia terminów spłaty długu postępowanie egzekucyjne nie jest wszczynane, a wywiązywanie się dłużnika ze złożonych zobowiązań jest na bieżąco monitorowane.

#### § 14.

1. Brak ze strony dłużnika odzewu na tytuł egzekucyjny, albo też na wezwanie do dobrowolnego spełnienia świadczenia orzeczonego tytułem egzekucyjnym, lub naruszenie terminów płatności określonych przez Spółdzielnię bądź z nią uzgodnionych, stanowi podstawę uruchomienia procedury przymusowej egzekucji należności pieniężnych. Procedura ta polega na sporządzeniu i wysłaniu do Komornika sądowego wraz z tytułem wykonawczym wniosku o wszczęcie i prowadzenie egzekucji ze wszystkich możliwych źródeł dochodów dłużnika/dłużników i jego majątku.
2. We wniosku o wszczęcie egzekucji Spółdzielnia stosownie do informacji pozyskanych w toku postępowania windykacyjnego wskazuje Komornikowi możliwe źródła zaspokojenia należności, w tym w szczególności:
  - z dochodów dłużnika z wynagrodzenia za pracę, emerytury lub renty,
  - z wierzytelności z rachunków bankowych dłużnika albo innej wierzytelności dłużnika
  - z wynagrodzenia (dochodu) uzyskiwanego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
  - z ruchomości dłużnika znajdujących się w jego miejscu zamieszkania/siedzibie lub innym miejscu prowadzenia działalności gospodarczej przez dłużnika,
  - z nieruchomości stanowiących własność dłużnika, w tym z należącego do dłużnika ograniczonego prawa rzeczowego – własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź prawa odrębnej własności takich lokali,
  - inne informacje mogące mieć wpływ na przebieg postępowania egzekucyjnego.
3. Spółdzielnia zamieszcza we wniosku egzekucyjnym również żądanie, aby Komornik wezwał dłużnika do złożenia wyjaśnień na okoliczność posiadanego majątku i źródeł dochodów.
4. Spółdzielnia może również zlecić Komornikowi poszukiwanie za wynagrodzeniem majątku dłużnika.
5. Biorąc pod uwagę efektywność egzekucji, jej zaawansowanie, wysokość zadłużenia i inne czynniki mające wpływ na skuteczne wyegzekwowanie zadłużenia, Spółdzielnia może także w toku czynności egzekucyjnych złożyć wniosek do Komornika sądowego o zajęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu czy też innej nieruchomości, niebędącej w zasobach Spółdzielni i w konsekwencji domagać się ich licytacji.

#### **IV. SĄDOWE POSTĘPOWANIE O WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ SĄDOWE I EGZEKUCYJNE POSTĘPOWANIE EKSMISYJNE Z LOKALAMI MIESZKALNYCH**

#### § 15.

1. Przesłanką wszczęcia sądowego postępowania o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest bezskuteczność uprzednio prowadzonych działań windykacyjnych oraz brak reakcji członka na pismo Zarządu uprzedzające o zamiarze wszczęcia takiego postępowania, jeżeli w dodatkowo określonym terminie miesięcznym zaległe należności nie zostaną uregulowane.
2. Pismo/wezwanie, o którym mowa w ust. 1 jest wysyłane do ww. osób, na adres posiadany przez Spółdzielnię, bądź wskazany przez dłużnika/współdłużnika solidarnego. Nie podjęte w terminie przesyłki polecane mają moc prawną doręczenia i zwrócone, zostają włączone do akt.

#### § 16.

1. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z roszczeniem o orzeczenie przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - a) zaległości z zapłatą opat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej sześciu miesięcy;
  - b) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo;
  - c) niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obydwójga małżonków - stosownie do treści orzeczenia sądu.

#### § 17.

Sądowe postępowanie eksmisyjne prowadzone jest w stosunku do dłużników, którzy nie posiadają tytułu prawnego do mieszkania.

#### § 18.

1. Po uprawomocnieniu się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wzywa się na piśmie byłego członka aby wraz ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkującymi dobrowolnie opróżnił lokal mieszkalny i zdał go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy. Zapis ten dotyczy również osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
2. Analogiczne wezwanie kieruje się do byłego najemcy i innych osób zajmujących mieszkanie bez tytułu prawnego.

#### § 19.

Bezskuteczny upływ terminu określonego w wezwaniu do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu stwarza konieczność podjęcia dalszych czynności niezbędnych dla prawidłowego sporządzenia pozwu o eksmisję, tj. w szczególności:

- aktualizację danych dotyczących osób, które winne być objęte pozwem (osoby faktycznie przebywające/korzystające z lokalu, osoby zameldowane),
- sporządzenie pozwu o eksmisję z żądaniem nakazania ww. osobom opuszczenia i wydania Spółdzielni lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
- przygotowanie dokumentów bądź ich kserokopii koniecznych dla wykazania zasadności żądania pozwu,
- złożenie pozwu wraz z wymaganymi dokumentami w sądzie rejonowym,
- uiszczenie stosownych opłat sądowych.

#### § 20.

1. Po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego podejmuje się czynności w kierunku dobrowolnego bądź przymusowego jego wykonania, polegające m. in. na:
  - złożeniu wniosku do właściwego Urzędu Gminy o przydział lokalu socjalnego (wpisanie dłużnika na listę oczekujących na przydział takiego lokalu) – w przypadku orzeczenia eksmisji z lokalem socjalnym,
  - czynieniu starań o pozyskanie mieszkań socjalnych, innych lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,Ponadto dokonuje się:
  - bieżącego monitoringu wnoszenia należnych opłat,
  - kierowaniu kolejnych pozwów o zapłatę zaległych należności,
  - wszczynaniu kolejnych postępowań egzekucyjnych należności pieniężnych.



#### § 21.

1. Po otrzymaniu przez dłużnika od Gminy skierowania na lokal socjalny bądź pozyskaniu pomieszczenia tymczasowego występuje się do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu.
2. Po otrzymaniu klauzuli wykonalności kieruje się do komornika sądowego, wniosek o wszczęcie egzekucji i podjęcie czynności przymusowego wykonania wyroku eksmisyjnego do wskazanego lokalu/pomieszczenia tymczasowego.
3. Po otrzymaniu od komornika zawiadomienia o terminie eksmisji podejmuje się czynności konieczne dla prawidłowego i sprawnego jej przeprowadzenia (zabezpieczenie środka transportu i ekipy robotników, ślusarza) oraz zabezpieczenia lokalu po przekazaniu go do dyspozycji Spółdzielni.

#### § 22.

Po zrealizowaniu wyroku eksmisyjnego następuje rozliczenie wkładu mieszkaniowego lub kaucji, z jednoczesnym dokonaniem potrąceń należności Spółdzielni.

### **V. SĄDOWE I EGZEKUCYJNE POSTĘPOWANIE EKSMISYJNE Z LOKALI UŻYTKOWYCH**

#### § 23.

1. Sądowe postępowanie eksmisyjne prowadzone jest wobec dłużników, którzy utracili prawo najmu lokalu użytkowego i nie dopełnili obowiązku zwrotu lokalu na rzecz Spółdzielni w dacie ustania najmu.
2. Przed wszczęciem postępowania sądowego do dłużnika kieruje się przedsądowe wezwanie do dobrowolnego opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 14 – dniowym.

#### § 24.

Bezskuteczny upływ terminu określonego w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu stwarza konieczność podjęcia dalszych czynności niezbędnych dla prawidłowego sporządzenia pozwu o eksmisję, tj.:

- aktualizacja danych o dłużniku, bądź firmie dłużnika z właściwego dla dłużnika rejestru (np.: KRS, Centralna Ewidencja Działalności Gospodarczej),
- przygotowanie dokumentów bądź ich kserokopii koniecznych dla wykazania zasadności żądania pozwu,
- złożenie pozwu wraz z wymaganymi dokumentami we właściwym sądzie,
- uiszczenie stosownych opłat sądowych.

#### § 25.

1. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku eksmisyjnego i opatrzeniu go przez Sąd klauzulą wykonalności podejmuje się czynności w kierunku dobrowolnego bądź przymusowego jego wykonania.
2. Równolegle podejmowane są działania następujące:
  - kierowanie kolejnych pozwów o zapłatę należności za bezumowne korzystanie z lokalu,
  - wszczynanie kolejnych postępowań egzekucyjnych należności pieniężnych.
3. W razie braku reakcji ze strony dłużnika na orzeczenie eksmisji kieruje się do komornika sądowego, wniosek o wszczęcie egzekucji i przeprowadzenie czynności przymusowego wykonania wyroku eksmisyjnego.
4. Po otrzymaniu od Komornika zawiadomienia o terminie eksmisji podejmuje się czynności konieczne dla prawidłowego i sprawnego jej przeprowadzenia (zabezpieczenie środka transportu i ekipy robotników, ślusarza) oraz zabezpieczenia lokalu po przekazaniu go do dyspozycji Spółdzielni.

## **VI. DODATKOWE PROCEDURY ZWIĄZANE Z ZABIEZPIECZANIEM ROSZCZEŃ PIENIĘŻNYCH SPÓŁDZIELNI**

### § 26.

1. Wobec osób zadłużonych, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, lokali o innym przeznaczeniu bądź odrębna własność takich lokali albo własność innych nieruchomości nie będących w zasobach Spółdzielni mogą być stosowane dodatkowo procedury związane z zabezpieczaniem roszczeń pieniężnych Spółdzielni. Prowadzone są one w oparciu o uzyskany przez Spółdzielnię tytuł wykonawczy i obejmują w szczególności:
  - wystąpienie z wnioskiem do właściwego sądu wieczysto – księgowego o wpisanie do księgi wieczystej nieruchomości hipoteki przymusowej na rzecz Spółdzielni,
  - w przypadku braku księgi wieczystej wystąpienie z wnioskiem o założenie księgi wieczystej i wpisaniem hipoteki przymusowej.
2. Dla zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Spółdzielni dot. lokali użytkowych już na etapie zawierania umowy najmu winny być zastosowane formy zabezpieczenia interesów Spółdzielni. Decyzja co do formy zabezpieczenia unormowana jest w § 14 Regulaminu wynajmu lokali użytkowych Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 27.

1. W zależności od sytuacji ekonomicznej członka/użytkownika lokalu i jego rodziny bądź kondycji finansowej firmy dopuszcza się możliwość rozłożenia na raty bądź odstąpienia w części lub całości od dochodzenia oraz skorygowania i zdjęcia z ewidencji księgowej odsetek za zwłokę w płatnościach. Decyzja w tej sprawie należy do Zarządu Spółdzielni i podejmowana jest na wniosek dłużnika.
2. Warunkiem rozpatrywania przez Zarząd wniosku dłużnika w tej sprawie jest spłata całości zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności takich jak: należność główna, koszty sądowe i egzekucyjne, koszty wezwania przedsądowego, zaległe faktury, np. za usługi, itp.

### § 28.

Przypisanie czynności windykacyjnych wraz z odpowiedzialnością za ich wykonywanie do poszczególnych stanowisk pracowniczych Spółdzielni wynika każdorazowo ze struktury organizacyjnej Spółdzielni.

### § 29.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ogólnie obowiązujące, w tym w szczególności: kodeksu cywilnego, kodeksu postępowania cywilnego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o ochronie praw lokatorów, ustawy, ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie danych osobowych, ustawy o rachunkowości oraz statutu Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i regulaminów wydanych na jego podstawie.

### § 30.

Podstawę prawną uchwalenia niniejszego regulaminu stanowią postanowienia § 108 ust. 10 Statutu Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 31.

1. Regulamin niniejszy uchwalono uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/11/2023 z dnia 30 listopada 2023 r. i wchodzi w życie w dacie jego uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin windykacji należności czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29 listopada 2018 r., uchwałą nr 84/2018.


Protokół nr 8/11/2023

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....  
(Piotr Gawroński)

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....  
(Łucja Andrzejczyk)