

**REGULAMIN**  
**ZASAD WINDYKACJI NALEŻNOŚCI W ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ**

**Rozdział I. Podstawa prawna**

Podstawą prawną Regulaminu są :

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
- 3) ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny,
- 4) ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,
- 6) ustawa z dnia 10.05.2018r. o ochronie danych osobowych i Rozporządzenie Ogólne o Ochronie Danych Osobowych (RODO),
- 7) Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**Rozdział II. Postanowienia Ogólne**

1. Zasady postępowania windykacyjnego określone w Regulaminie mają zastosowanie do wymagalnych, nieuiszczonych w terminie należności przysługujących Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powstałych w szczególności z następujących tytułów :
  - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b) opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - c) opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu;
  - d) czynszu najmu lokali mieszkalnych i innych opłat wynikających z zawartych umów;
  - e) czynszu najmu i dzierżawy lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych oraz terenów i miejsc pod reklamy, a także innych opłat wynikających z zawartych umów;
  - f) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
  - g) odszkodowań za bezumowne korzystanie z terenów i lokali o innym przeznaczeniu po wygaśnięciu umowy, naliczanych do dnia ich przekazania w posiadanie Spółdzielni.
  - h) opłat stanowiących spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na termomodernizację budynków zgodnie z „Regulaminem zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach ZSM i rozliczania poniesionych kosztów” (dotyczy opłat uiszczanych na odrębne konto bankowe niż konto opłat za użytkowanie lokalu).

2. Opłaty wymienione w pkt 1 ustalane są według zasad określonych w Statucie i „Regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
3. Określone w Regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczą :
  - a) członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali;
  - b) osób fizycznych i osób prawnych, którzy zawarli ze Spółdzielnią umowy w sprawie odpłatnego korzystania z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni (najem lub dzierżawa);
  - c) osób korzystających z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni bez tytułu prawnego.
4. Za opłaty, o których mowa w § 78 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.  
Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat zgodnie z art. 688<sup>1</sup> k.c. odpowiadają solidarnie z najemcą lokalu mieszkalnego stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
5. Należności wymienione w pkt 1 osoby zobowiązane do ich uiszczania powinny je regulować w następujących terminach:
  - a) opłaty, o których mowa w § 78 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężny na rachunek bankowy Spółdzielni;
  - b) czynsz i inne opłaty wynikające z umów na korzystanie z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni (najem lub dzierżawa) powinny być uiszczane w terminach określonych w umowie, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężny na rachunek bankowy Spółdzielni;
  - c) odszkodowania za bezumowne korzystanie z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni powinny być uiszczane w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie;
  - d) w przypadku należności z innych tytułów niż wymienione w Rozdziale II pkt 1 Regulaminu, należności te powinny być uiszczane w terminie wynikającym z faktury.
6. Po upływie terminów płatności określonych w pkt 5 wymagalna należność (dług) staje się należnością przeterminowaną i podlega wyegzekwowaniu od osób zobowiązanych do zapłaty (dłużników) według trybu określonego w Regulaminie.
7. Od niezapłaconych w terminie należności określonych w pkt 1 Spółdzielnia nalicza i egzekwuje odsetki ustawowe za opóźnienie.



8. Zadłużenie podlegające wyegzekwowaniu przez Spółdzielnię obejmuje w szczególności :
- wymagalne należności określone w pkt 1,
  - należne odsetki ustawowe za opóźnienie,
  - opłaty za doręczenie korespondencji na adres inny niż adres lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej ZSM,
  - koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych poniesione przez Spółdzielnię w celu wyegzekwowania ww. należności.
9. Każdą wpłatę dłużnika, jeżeli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, Spółdzielnia zalicza w następującej kolejności na pokrycie:
- zasądzonych prawomocnym orzeczeniem Sądu kosztów postępowania sądowego i przyznanych przez organy egzekucyjne kosztów postępowania egzekucyjnego;
  - naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie;
  - należności głównej stanowiącej wymagalne zobowiązanie dłużnika wobec Spółdzielni.
10. Postępowanie windykacyjne prowadzone przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową obejmuje :
- czynności przedsądowe zmierzające do polubownego uzyskania spłaty należnych Spółdzielni zobowiązań,
  - postępowanie sądowe, podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należnych Spółdzielni zobowiązań,
  - postępowanie egzekucyjne, podejmowane na podstawie tytułów wykonawczych w celu przymusowego wyegzekwowania należnych Spółdzielni zobowiązań.
11. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu informację, w której zamieszczone jest zestawienie obejmujące wysokość zadłużeń według struktury czasowej, wykaz podjętych czynności windykacyjnych wraz z informacją o ich skuteczności.

### **Rozdział III. Procedura windykacji należności**

#### **Dział 1) Postępowanie przedsądowe**

- Przedsądowe czynności windykacyjne zmierzające do polubownego uzyskania spłaty należnych Spółdzielni zobowiązań podejmowane są przez komórki organizacyjne Zarządu, w tym przede wszystkim Dział Windykacji, Dział Finansowo-Ekonomiczny oraz Wkłady.
- Dział Windykacji** dokonuje comiesięcznej analizy zaległości wobec Spółdzielni z tytułu należności wymienionych w Rozdziale II pkt 1 ppkt a) – g) Regulaminu według stanu na ostatni dzień poprzedniego miesiąca kalendarzowego i podejmuje następujące przedsądowe czynności windykacyjne :

- a) W przypadku dłużników, których zaległości nie przekraczają 2 miesięcy Dział Windykacji przygotowuje wezwania do zapłaty wyznaczając 7 dniowy termin spłaty. W wezwaniu zamieszcza się również informację o możliwości złożenia w Urzędzie Miasta Zielona Góra wniosku o dodatek mieszkaniowy, a także pisemnego wniosku do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia wraz z proponowanymi terminami ratalnej spłaty.  
Wezwanie do zapłaty Zarząd przekazuje za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni wezwanie wysyłane jest za pośrednictwem poczty.
- b) W przypadku dłużników, których zaległości przekraczają 2 miesiące Dział Windykacji przygotowuje przedsądowe wezwania do zapłaty wyznaczając 7 dniowy termin spłaty pod rygorem skierowania do Sądu pozwu o zapłatę. W wezwaniu zamieszcza się informację o możliwości złożenia pisemnego wniosku do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia wraz z proponowanymi terminami ratalnej spłaty.  
Wezwanie do zapłaty Zarząd przekazuje za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni wezwanie wysyłane jest za pośrednictwem poczty.
- c) Monitoruje na bieżąco stan zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat wynikających z umów na korzystanie z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni (najem lub dzierżawa) i informuje o zadłużeniu Dział Członkowsko – Mieszkaniowy celem ewentualnego rozwiązania umowy.
- d) W przypadku złożenia przez dłużnika pisemnego wniosku do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia wraz z proponowanymi terminami ratalnej spłaty Dział Windykacji po przeanalizowaniu wniosku przedkłada propozycję Zarządowi Spółdzielni celem podjęcia decyzji w sprawie ewentualnego zawarcia porozumienia w sprawie ratalnej spłaty.

3. Pracownicy komórki **Wkładów** dokonują comiesięcznej analizy zaległości wobec Spółdzielni z tytułu należności wymienionych w Rozdziale II pkt 1 ppkt h) Regulaminu według stanu na ostatni dzień poprzedniego miesiąca kalendarzowego i podejmują następujące przedsądowe czynności windykacyjne :

- a) W przypadku dłużników posiadających zadłużenie z tytułu należności wymienionych w Rozdziale II pkt 1 ppkt h) Regulaminu, pracownicy komórki Wkładów przygotowują wezwania do zapłaty wyznaczając 7 dniowy termin spłaty pod rygorem skierowania do Sądu pozwu o zapłatę.  
Wezwanie do zapłaty Zarząd przekazuje za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni wezwanie wysyłane jest za pośrednictwem poczty.
- b) W przypadku złożenia przez dłużnika pisemnego wniosku do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia wraz z proponowanymi terminami ratalnej spłaty pracownicy komórki Wkładów po przeanalizowaniu wniosku przedkładają propozycję Zarządowi Spółdzielni celem podjęcia decyzji w sprawie ewentualnego zawarcia porozumienia w sprawie ratalnej spłaty.



4. Dział Finansowo-Ekonomiczny po stwierdzeniu zaległości z innych tytułów niż wymienione w Rozdział II pkt 1 Regulaminu wysyłają wezwania do zapłaty wyznaczając 7 dniowy termin do uregulowania zaległości, a po stwierdzeniu braku wpłaty przekazują komplet dokumentów do Obsługi Prawnej celem wyegzekwowania długu na drodze postępowania sądowego, a następnie postępowania egzekucyjnego.
5. **Dział Członkowsko-Mieszkaniowy** po uzyskaniu informacji od Działu Windykacji o zaległościach z tytułu czynszu i innych opłat wynikających z umów na korzystanie z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni (najem lub dzierżawa) kieruje do Zarządu Spółdzielni wnioski o rozwiązanie umowy zgodnie z jej postanowieniami. Po wygaśnięciu umowy w przypadku nieprzekazania przez dłużnika terenu lub lokalu o innym przeznaczeniu w posiadanie Spółdzielni, Dział Członkowsko-Mieszkaniowy zobowiązany jest powiadomić Dział Czynszów i Opłat o obowiązku naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie do czasu protokolarnego przejścia mienia.
6. Na poczet zadłużenia z tytułu należności wymienionych w Rozdziale II pkt 1 Regulaminu Zarząd Spółdzielni zalicza w szczególności :
  - a) nadpłatę z tytułu kwartalnego rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzanie ścieków,
  - b) nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
  - c) zwrot 50% kosztów poniesionych przez członka Spółdzielni lub właściciela na wymianę stolarki okiennej w lokalu.
7. Dział dokonujący potrącenia zobowiązany jest powiadomić pisemnie dłużnika o dokonanym potrąceniu wzajemnych wierzytelności. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.
8. Zarząd Spółdzielni raz do roku występuje do Urzędu Miasta Zielona Góra z wezwaniem do zapłaty odszkodowań za niedostarczenie przez Miasto Zielona Góra lokali socjalnych osobom, wobec których Sąd orzekł wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego. Wezwanie sądowe wysłane do Urzędu Miasta jest podstawą do złożenia przez Zarząd Spółdzielni w Sądzie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. W przypadku nie zawarcia ugody Zarząd Spółdzielni występuje przeciwko Miastu Zielona Góra z powództwem o zapłatę należnych odszkodowań. Całość spraw związanych z wyegzekwowaniem od Miasta Zielona Góra należnych Spółdzielni odszkodowań prowadzi radca prawny.

## **Dział 2) Postępowanie sądowe o zapłatę**

1. W przypadku braku spłaty zadłużenia, pomimo podjętych przez Spółdzielnię przedsądowych czynności windykacyjnych, poszczególne Działy przekazują sprawę wraz z dokumentacją do Obsługi Prawnej w celu wszczęcia przeciwko dłużnikowi postępowania

sądowego o zapłatę. Pełnomocnikiem Spółdzielni w postępowaniu sądowym jest radca prawny.

2. Postępowanie sądowe obejmuje złożenie pozwów o zapłatę zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, a także postępowanie odwoławcze w przypadku złożenia przez dłużnika przysługującego mu środka odwoławczego.
3. Jeżeli z okoliczności sprawy wynika jednoznacznie, że wniesiony przez dłużnika środek odwoławczy jest uzasadniony, radca prawny przekazuje informację w tym zakresie Zarządowi Spółdzielni, który podejmuje decyzję o dalszym toku postępowania.
4. W przypadku złożenia przez dłużnika w postępowaniu sądowym wniosku o zawarcie ugody sądowej, radca prawny po uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni może podpisać ugody sądową. Ugoda sądowa staje się skuteczna z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania.
5. Jeżeli stan prawny zadłużonego lokalu jest nieuregulowany w związku z nieprzeprowadzonym przez osoby uprawnione postępowaniem o stwierdzenie nabycia spadku, Dział Windykacji przygotowuje dla Obsługi Prawnej niezbędne dokumenty celem skierowania do Sądu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku. Wniosek w imieniu Spółdzielni składa do Sądu radca prawny.
6. Po wydaniu przez Sąd orzeczenia zasądzającego należności Spółdzielni objęte pozwem i doręczeniu Spółdzielni, radca prawny przekazuje odpis orzeczenia do Działu Windykacji. W przypadku zawarcia ugody sądowej wniosek o jej odpis i doręczenie Spółdzielni składa radca prawny.
7. Po uprawomocnieniu się orzeczenia, w przypadku braku spłaty zasądzonych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i kosztami postępowania sądowego, a także w przypadku braku wpłat z tytułu zawartej ugody sądowej, Dział Windykacji przekazuje wniosek do Obsługi Prawnej celem złożenia przez radcę prawnego wniosków o nadanie klauzuli wykonalności.

### **Dział 3) Postępowanie sądowe o eksmisję**

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których § 78 ust. 1 za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 78 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed Sądem II instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. Pozew o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego kieruje do Sądu radca prawny na polecenie Zarządu Spółdzielni. Komplet dokumentów przygotowuje i przekazuje do Obsługi Prawnej Dział Członkowsko-Mieszkaniowy.



4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w pkt 1, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku braku spłaty wszystkich zaległych opłat wraz z odsetkami, Zarząd Spółdzielni kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa oraz do przekazania lokalu Spółdzielni.
5. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu dłużnik, wobec którego Sąd orzekł o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nie opuści lokalu i nie przekaże go w posiadanie Spółdzielni, Zarząd kieruje do Sądu pozew o eksmisję dłużnika wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi. Pozew do Sądu przygotowuje i składa radca prawny.
6. Do czasu opuszczenia i opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego dłużnik zobowiązany jest do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
7. Po uzyskaniu odpisu wyroku eksmisyjnego Zarząd Spółdzielni składa do Urzędu Miasta Zielona Góra wniosek o przyznanie dłużnikowi lokalu socjalnego zgodnie z orzeczeniem Sądu.
8. Po uzyskaniu z Urzędu Miasta Zielona Góra informacji o złożonej dłużnikowi ofercie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni niezwłocznie składa do Sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności prawomocnemu wyrokowi eksmisyjnemu. W przypadku braku dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia przez dłużnika przedmiotowego lokalu, Zarząd Spółdzielni składa wniosek do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji w celu przeprowadzenia eksmisji.

### **Dział 3) Postępowanie egzekucyjne**

1. Sprawy związane z postępowaniem egzekucyjnym prowadzi **Dział Windykacji**.
2. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego (orzeczenie Sądu lub ugoda sądowa z klauzulą wykonalności) Dział Windykacji wzywa dłużnika do ostatecznej zapłaty zaległości poprzez wysłanie przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty należności Spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego pod rygorem wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
3. W przypadku braku spłaty zobowiązań objętych wezwaniem, o którym mowa w pkt 1, Zarząd Spółdzielni kieruje wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.
4. Zarząd Spółdzielni, w przypadku długotrwałych zaległości, podejmuje decyzję o złożeniu do komornika sądowego wniosku o egzekucję z przysługującego dłużnikowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze sprzedaży przez licytację publiczną.
5. W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni Zarząd Spółdzielni może złożyć wniosek o wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.

#### **Rozdział IV. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty**

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd Spółdzielni może zawrzeć z dłużnikiem porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.
2. W celu zawarcia porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z proponowanymi terminami ratalnej spłaty i uzasadnieniem.
3. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień jego zawarcia, na które składa się :
  - a) należność główna,
  - b) odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone na dzień zawarcia porozumienia,
  - c) koszty postępowania sądowego i postępowania egzekucyjnego,
  - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Dłużnik na podstawie porozumienia zobowiązuje się wpłacić łączną kwotę zadłużenia wskazanego w pkt 4 w miesięcznych, równych ratach, a także uiszczać terminowo miesięczne na bieżąco naliczane opłaty w pełnej wysokości. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.
5. Po zawarciu porozumienia Zarząd zawiesza czynności dotychczas podjęte w toku procedury windykacyjnej.
6. Porozumienie traci moc i ulega rozwiązaniu, gdy :
  - a) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z porozumienia,
  - b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi miesięcznie naliczanymi opłatami.
7. Rozwiązanie porozumienia skutkuje :
  - a) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia objętego porozumieniem,
  - b) podjęciem zawieszonych postępowań sądowych i egzekucyjnych,
  - c) wszczęciem nowych procedur windykacyjnych, w tym postępowań sądowych i egzekucyjnych.
8. Maksymalny okres, na który mogą być zawarte porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia w ratach wynosi 24 miesiące. Porozumienie nie może być zawarte częściej jak raz na trzy lata.
9. Projekt porozumienia przygotowuje Dział Windykacji lub pracownicy Wkładów w zależności od rodzaju zobowiązania i przedkładają Zarządowi wraz z wnioskiem dłużnika celem podjęcia decyzji.
10. W przypadku zawarcia porozumienia Dział Windykacji lub pracownicy Wkładów na bieżąco kontrolują wpłaty dłużników, a w przypadku naruszenia postanowień porozumienia, o których mowa w pkt 6 podejmują odpowiednie czynności wynikające z Regulaminu.

#### **Rozdział V. Ogólne zasady weryfikacji należności**

1. Dział Czynszów i Opłat na dzień 31 grudnia każdego roku przekazują użytkownikom lokali potwierdzenie salda, zawierające stan rozliczenia pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu.
2. W przypadku wystąpienia należności z tytułu opłat, potwierdzenie salda stanowi jednocześnie wezwanie do zapłaty należności.



3. Potwierdzenie salda przekazuje się użytkownikowi lokalu za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni saldo wysyłane jest za pośrednictwem poczty.
4. W razie stwierdzenia przez użytkownika lokalu niezgodności stanu salda wynikającego z potwierdzenia salda ze stanem faktycznym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzgodnienia/wyjaśnienia z Zarządem Spółdzielni prawidłowego stanu salda, w terminie wskazanym w potwierdzeniu salda. W przypadku niezgłoszenia zastrzeżeń przyjmuje się, że stan salda podany przez Zarząd Spółdzielni jest prawidłowy.
5. W przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot, nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat.

## **Rozdział VI. Aktualizacja należności, należności nieściągalne**

1. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do :
  - a) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – do wysokości należności objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
  - b) należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności,
  - c) należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zwleka, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
  - d) należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
  - e) należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.
2. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniem organu egzekucyjnego posiadanymi dodatkowymi informacjami.
3. Wierzytelność uznaje się za nieściągalną w dacie uprawomocnienia się postanowienia organu egzekucyjnego.
4. Uprawdopodobnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie :
  - a) postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności, uznanym przez Spółdzielnię jako odpowiadające stanowi faktycznemu,
  - b) postanowieniem Sądu o :
    - oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
    - umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
    - ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku.

5. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania w koszty uzyskania przychodów i zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
6. Radca prawny sporządza opinię prawną, w której stwierdza, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności Spółdzielni są równe albo wyższe od kwoty tej wierzytelności. Powyższa opinia jest podstawą do spisania należności jako nieściągalnej.
7. Decyzję o spisaniu wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## **Rozdział VII. Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu oraz przepisy właściwych ustaw.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą ZSM Uchwałą nr .../14.../2019 z dnia 14.05.2019r. i obowiązuje od dnia 01.06.2019r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej ZSM nr 31/2010 z dnia 23.11.2010r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

*Niemczyk*  
**Teresa Niemczyk**

**Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej**

**Zdzisław Kacprzyk**