**Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”**
02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

# REGULAMIN

## WINDYKACJI
## W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”

Załącznik
do uchwały Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”
nr 21./2026 z dnia 23.10. 2026 r.

ARKADIUSZ JAROSIŃSKI
Radca Prawny
WA - 8895

# I. ZASADY OGÓLNE

## § 1

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1) Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów",

2) Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów",

3) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów",

4) Najemcy – rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne wynajmujące lokale użytkowe i mieszkalne, garaże, powierzchnie wspólnego użytku,

5) Użytkowniku – rozumie się przez to każdą osobę zamieszkującą w lokalu należącym do zasobów Spółdzielni i faktycznie korzystającą z lokalu, w tym osobę nieposiadającą tytułu prawnego do lokalu, domownika zamieszkującego z ww. osobami, a także osobę bez tytułu prawnego do lokalu należącego do zasobów Spółdzielni,

6) Dzierżawcy – rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne dzierżawiące powierzchnie wspólnego użytku,

7) Lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, segmencie lub domu jednorodzinnym, a także lokal użytkowy albo lokal o innym przeznaczeniu, w tym również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,

8) Garażu – rozumie się przez to garaż stanowiący samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w garażach wielostanowiskowych i miejsce postojowe znajdujące się na terenie nieruchomości,

9) Opłatach – rozumie się przez to opłaty za dostawy energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz inne opłaty niezależne od właściciela lokalu, członka Spółdzielni, najemcy, dzierżawcy, użytkownika, ale także czynsze najmu, dzierżawy, użyczenia oraz wszelkie inne należności, które określone osoby lub podmioty mają obowiązek uiścić na rzecz Spółdzielni wynikające tak z przepisów wewnętrznych, jak i przepisów powszechnie obowiązujących oraz z zawartych umów,

10) Dłużniku – rozumie się przez to osobę/podmiot, który nie uregulował opłat w odpowiednim terminie,

11) Regulaminie – rozumie się przez to Regulamin windykacji w Spółdzielni,

12) Wierzytelności – rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z zaległości tj. należności nieopłaconych w terminie, z odsetkami za zwłokę wraz z ewentualnymi kosztami sądowymi i egzekucyjnymi,

13) Ugodzie – rozumie się przez to porozumienie zawarte pomiędzy Spółdzielnią a Dłużnikiem, którego celem jest polubowne uregulowanie istniejącego zadłużenia, określające w szczególności warunki, sposób i terminy spłaty zadłużenia.

§ 2

1. Określone w Regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego stosuje się wobec wszystkich dłużników Spółdzielni.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych w wyniku:
   1) opłat na pokrycie kosztów używania lokali, o których mowa w § 63 i § 64 Statutu,
   2) opłat wynikających tak z tytułu umownego, jak i bezumownego korzystania z lokali użytkowych, garaży, lokali mieszkalnych oraz innych powierzchni wspólnego użytku, a także pozostałego mienia i zasobu użytkowego Spółdzielni,
   3) spełnienia przesłanek z tytułu przewidzianych w umowach kar umownych,
   4) zawartych umów najmu, dzierżawy, użyczenia lokali, garaży, innych powierzchni wspólnego użytku,
   5) prowadzonych postępowań sądowych, egzekucyjnych.

§ 3

1. Obciążenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne, o których mowa w § 63 i § 64 Statutu, są zarachowywane na indywidualnych kartotekach użytkowników z datą pierwszego roboczego dnia każdego miesiąca.

2. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 63 Statutu, jak również raty kredytu inwestycyjnego oraz opłaty, o których w § 64 Statutu, wraz z należnymi odsetkami od tego kredytu, winny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca za lokale mieszkalne, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.

3. Najemcy, dzierżawcy, użytkownicy regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu, dzierżawy lub użyczenia, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, noty obciążającej, informacji o wymiarze opłat, przy czym zarachowywanie na indywidualnych kartotekach użytkowników następuje z datą albo pierwszego roboczego dnia każdego miesiąca, albo z datą wystawienia faktury.

4. Kontrahenci Spółdzielni regulują kary umowne odpowiednio do zawartych umów, nie później jednak niż w terminie 14 dni od wystawienia noty obciążającej lub innego dokumentu.

5. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 powyżej, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odpowiadającej albo odsetkom ustawowym za opóźnienie określonym odrębnymi przepisami, albo odsetkom ustawowym za opóźnienie w transakcjach handlowych, bądź innym odsetkom stosownie do zawartej umowy.

6. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
   6.1. jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
   6.2. odsetek ustawowych za opóźnienie lub odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, bądź innych odsetek stosownie do zapisów zawartej umowy naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
   6.3. kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

7. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, jest kolejno zaliczana na pokrycie:

7.1. kosztów postępowania określonego w pkt 6.3,
7.2. następnie odsetek określonych w pkt 6.2,
7.3. następnie najstarszego zadłużenia podstawowego określonego w pkt 6.1.

## II. POSTĘPOWANIE WINDYKACYJNE

### § 4

Przeprowadzanie procedury windykacyjnej i kolejności czynności windykacyjnych zmierzających do wyegzekwowania terminowego wnoszenia opłat, ściągalności od dłużników opłat, kolejności i terminowości czynności podejmowanych przez pracowników Spółdzielni powierza się Zarządowi.

### § 5

1. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności dotyczących lokali, garaży, powierzchni wspólnego użytku oraz z tytułu zawieranych umów przez Spółdzielnię są prowadzone przez Dział ekonomiczno-księgowy oraz obsługę prawną.

2. Dział ekonomiczno-księgowy:
   2.1. prowadzi analizę stanu zadłużenia oraz dokonuje analizy porównawczej wysokości zadłużenia do aktualnych miesięcznych należnych opłat w celu rozpoczęcia postępowania windykacyjnego; z czynności tej sporządzany jest w okresach kwartalnych wykaz dłużników, który w części stanowi podstawę do przedstawiania Radzie Nadzorczej informacji, o których mowa w § 5 ust. 3 Regulaminu
   2.2. co najmniej raz w roku wysyła do właścicieli, członków Spółdzielni, osób lub podmiotów, którym przysługują odpowiednie tytuły prawne do lokali, garaży, innych powierzchni wspólnego użytku potwierdzenie salda:
      2.2.1. w przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda winno być opatrzone informacją, iż należy traktować je jako wezwanie do zapłaty, wskazując jednocześnie 7-dniowy termin uregulowania zadłużenia, chyba że zawarta umowa stanowi inaczej,
      2.2.2. w razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez właścicieli, członków Spółdzielni, osoby lub podmioty, którym przysługują odpowiednie tytuły prawne do lokali, garaży, innych powierzchni wspólnego użytku, powstaje zobowiązanie do uzgodnienia ze Spółdzielnią w wyznaczonym terminie stanu należności na dany dzień; w przypadku braku uzgodnienia saldo uznawane jest jako zgodne.

3. Zarząd kwartalnie przedstawia Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni, sporządzając w tym celu odpowiednią informację, wskazując liczbę lokali, garaży, innych powierzchni wspólnego użytku zadłużonych wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczność windykacji.

## III. PROCEDURA WINDYKACYJNA

§ 6

1. Dłużników, którzy zalegają z opłatami należnymi wobec Spółdzielni dzieli się na cztery grupy:
   1.1. **grupa 0** – przy zaległościach nieprzekraczających 3-miesięcznego wymiaru opłat przypadających na dany lokal, garaż, powierzchnię wspólnego użytku,
   1.2. **grupa I** – przy zaległościach przekraczających 3-miesięczny wymiar opłat przypadających na dany lokal, garaż, powierzchnię wspólnego użytku,
   1.3. **grupa II** – przy zaległościach przekraczających 6-miesięczny wymiar opłat przypadających na dany lokal, garaż, powierzchnię wspólnego użytku,
   1.4. **grupa III** – przy zaległościach wynikających z umów z kontrahentami, w tym z najemcami oraz jednorazowych opłat należnych Spółdzielni na podstawie jej przepisów wewnętrznych.

§ 7

1. W stosunku do dłużników kwalifikujących się **do grupy 0** Dział ekonomiczno-księgowy kieruje przypomnienie o obowiązku uregulowania zaległości w terminie 7-dniowym wraz z naliczonymi odsetkami.

2. W stosunku do dłużników kwalifikujących się **do grupy I** Dział ekonomiczno-księgowy kieruje wezwanie, w którym wyznacza się 7-dniowy ostateczny, nieprzekraczalny termin zapłaty opłat wraz z należnymi odsetkami z tytułu nieterminowego ich regulowania. W wezwaniu należy umieścić informację o możliwości wystąpienia przez dłużnika z wnioskiem do Zarządu o rozłożenie zadłużenia na raty.

3. Do dłużników kwalifikujących się do **grupy II** Dział ekonomiczno-księgowy Spółdzielni wysyła ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty. W wezwaniu przedsądowym wyznacza się nieprzekraczalny termin zapłaty opłat wraz z należnymi odsetkami z tytułu nieterminowego ich regulowania i kosztami doręczenia upomnienia. Wezwanie winno zawierać informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje natychmiastowe skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty oraz, że dodatkowe koszty takiego postępowania ponosi dłużnik. Wezwanie ostateczne przedsądowe wysyłane jest przesyłką poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

4. Do dłużników kwalifikujących się do grupy **III** stosuje się zasady wskazane w § 7 ust. 1 Regulaminu przy pierwszym wezwaniu, a przy drugim wezwaniu zasady określone w § 7 ust. 2 Regulaminu.

5. W przypadku nieskutecznego doręczenia korespondencji sądowej przez komornika Zarząd może zlecić poszukiwanie dłużnika wyspecjalizowanemu podmiotowi zewnętrznemu na koszt dłużnika.

6. Dłużnik, któremu wysłano upomnienie/wezwanie do zapłaty listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, pokrywa koszt doręczenia w wysokości aktualnie obowiązującej opłaty za list polecony za potwierdzeniem odbioru pobieranej przez operatora Pocztę Polską.

§ 8

1. Spółdzielnia podejmuje następujące czynności windykacyjne:
   1.1. działania przedsądowe – podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności:
      1.1.1. wezwania do zapłaty: zwykłe bądź ostateczne przedsądowe,
      1.1.2. zawieranie stosownych ugód w zakresie spłaty zadłużenia bądź pozytywne rozpatrywanie wniosków o rozłożenie na raty zadłużenia oraz ciągły monitoring spłat zaległości w zgodzie z harmonogramami,
      1.1.3. umieszczanie w szczególności na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych informacji o zaległościach dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na

poszczególne klatki;

1.2. postępowanie sądowe, którego podjęcie następuje w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności – sprawa kierowana jest do sądu w formie pozwu;

1.3. postępowanie egzekucyjne – wnioski o egzekucję należności kierowane są do komornika.

§ 9

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę o ratalnej spłacie zadłużenia.

2. Przedmiotem ugody jest łączna kwota zadłużenia na dany dzień miesiąca określony w ugodzie , na którą składa się:

2.1. zadłużenie z tytułu opłat,

2.2. odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych bądź inne wynikające z zawartych umów naliczone do dnia zawarcia ugody,

2.3. koszty postępowania sądowego i komorniczego,

2.4. zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.

3. Ugoda dotycząca zaległości wynoszącej mniej niż 3.000 zł może zostać zawarta w wyniku złożenia do Zarządu wniosku przez dłużnika oraz rekomendacji Działu ekonomiczno-księgowego .

4. Do wniosku o rozłożenie zaległości na raty, o którym mowa w ust. 3 powyżej, dłużnik może załączyć niezbędne dokumenty, wskazując przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.

5. Dłużnik zobowiązuje się wpłacić łączną kwotę zadłużenia wskazanego w ust. 2 w miesięcznych ratach, a także terminowo regulować miesięczne bieżące opłaty w odpowiednich terminach. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania ugody .

6. Po zawarciu ugody prowadzone postępowanie windykacyjne ulega zawieszeniu.

7. Przedmiotowe ugoda ulega natychmiastowemu rozwiązaniu w przypadku kiedy:

7.1. wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z zawartej ugody bądź wyrażonej przez Zarząd zgody,

7.2. dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu,

7.3. wpłaty wynikające z zawartej ugody nie będą regulowane terminowo.

8. Rozwiązanie ugody skutkuje:

8.1. natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami, od dnia rozwiązania ugody odsetki naliczane są w pełnej wysokości, a zwolnienie, o którym mowa w § 10 ust. 2, wygasa.

8.2. podjęciem zawieszonego postępowania windykacyjnego.

9. Ugoda na ratalną spłatę zadłużenia może być zawarta tylko jeden raz w ciągu 5 lat licząc od końca roku, w którym była spłacona poprzednia ugoda, z wyjątkiem ust. 10 i ust. 11.

10. W przypadkach szczególnych, uzależnionych przede wszystkim od stopnia realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z niedotrzymania warunków bieżącej ugody, Zarząd może zawrzeć kolejną ugodę o ratalnej spłacie reszty zadłużenia, które było przedmiotem ugody powiększonego o ewentualny przyrost zadłużenia, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji windykacyjnej Rady Nadzorczej.

11. W przypadkach szczególnych, uzależnionych przede wszystkim od stopnia realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z poprzedniej ugody, Zarząd może zawrzeć kolejną ugodę o ratalnej spłacie nowego zadłużenia, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji windykacyjnej Rady Nadzorczej.

**§ 10**

1. W okresie realizacji ugody, od zadłużenia wyliczonego zgodnie z § 9 ust. 2 naliczane są odsetki w wysokości jednej trzeciej (1/3) odpowiedniej stawki odsetek ustawowych za opóźnienie obowiązujących w dniu podpisania ugody. Stawka ta pozostaje niezmienna przez cały okres realizacji ugody. Dodatkowe odsetki, o których mowa powyżej, nalicza się jednorazowo od kwoty zadłużenia głównego objętego ugodą, za okres wskazany w ugodzie. Kwota tych odsetek zostaje obliczona na dzień zawarcia ugody i wskazana w jej treści jako odrębna, ustalona kwota. Kwota dodatkowych odsetek nie podlega ponownemu naliczaniu ani przeliczaniu w okresie wykonywania ugody, w szczególności w związku z dokonywaniem wpłat na poczet poszczególnych rat, zmianą wysokości pozostałego do spłaty zadłużenia lub zmianą wysokości stawki odsetek ustawowych za opóźnienie po dniu zawarcia ugody. Dodatkowe odsetki ustalone w ugodzie podlegają spłacie w ratach, na takich samych zasadach i w tych samych terminach jak zadłużenie główne oraz odsetki naliczone do dnia zawarcia ugody

2. Zarząd może, na umotywowany wniosek dłużnika, zwolnić go z naliczania odsetek, o których mowa w ust. 1 powyżej w okresie realizacji ugody. Zwolnienie wymaga łącznego spełnienia warunków:
a) udokumentowania przez dłużnika przyczyny powstania zadłużenia,
b) uzyskania pozytywnej opinii Komisji windykacyjnej Rady Nadzorczej o wstrzymaniu naliczania odsetek.

3. W przypadku ugody dotyczącej zaległości w kwocie nieprzekraczającej 3.000 zł odsetki, o których mowa w ust. 1 powyżej w okresie spłaty ratalnej nie są naliczane.

4. Zwolnienie z naliczania odsetek, o których mowa w ust. 1 powyżej w stosunku do tego samego podmiotu/osoby może nastąpić raz w okresie 5 lat, licząc od dnia ostatniego zwolnienia z naliczania odsetek, o których mowa powyżej.

**§ 11**

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego i Kodeksu cywilnego.

**§ 12**

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 21/ z dnia 23.10.26r. i wszedł w życie z dniem jej podjęcia.

2. Ugody zawarte wcześniej realizuje się na dotychczasowych zasadach.

ARKADIUSZ JAROSIŃSKI
radca prawny
nr WA - 8895