

**Zasady windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym  
przeznaczeniu w zasobach  
LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku**

Podstawa prawna: § 100 ust. 1 pkt 27 Statutu LWSM „Wrzeszcz”

§1

1. Osobami zobowiązanymi do uiszczania opłat za używanie lokali, zwanymi dalej „mieszkańcami”, są osoby określone w § 77 – 84 Statutu Spółdzielni.

2. Mając na względzie sprawne i efektywne dochodzenie należności z tytułu opłat za używanie lokali należących do zasobów LWSM „Wrzeszcz”, wprowadza się następujące zasady prowadzenia windykacji:

a) **14 dni** po upływie terminu płatności, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik wysyła **monit/ wezwanie do zapłaty** przypominający o statutowych terminach zapłaty opłat.

b) **1 miesiąc** po upływie terminu płatności, gdy nie było reakcji na monit, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik wysyła **upomnienie**

c) **2 miesiące** po upływie terminu płatności, wyznaczony pracownik wysyła ostateczne **przesądowe wezwanie do zapłaty** zaległości w opłatach czynszowych mieszkańcom posiadającym zaległość w opłatach za używanie lokali, podając jednocześnie termin **7 dni** na uregulowanie zaległości oraz informację, iż konsekwencją braku zapłaty będzie wystąpienie na drogę postępowania sądowego i obciążenie mieszkańca dodatkowymi kosztami tj. zastępstwa procesowego, opłaty egzekucyjnej, wynagrodzenia komornika, itp. Wezwanie zawiera informację o możliwości ugodowego załatwienia sprawy.

d) Niezwłocznie po bezskutecznym upływie terminu uregulowania zaległości, o którym mowa w lit. c) powyżej, LWSM Wrzeszcz przekazuje dokumenty w sprawie zaległości, w tym przesądowe wezwanie do zapłaty Radcy Prawnemu LWSM „Wrzeszcz” celem wystąpienia z pozwem o zapłatę. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Radca Prawny LWSM „Wrzeszcz” występuje na drogę postępowania egzekucyjnego, które komornik wszczyna niezwłocznie po skierowaniu wniosku. W przypadku mieszkańców posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali Radca Prawny LWSM „Wrzeszcz” wnosi między innymi o wszczęcie egzekucji odpowiednio ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z nieruchomości.

e) Po przekazaniu sprawy do Radcy Prawnego LWSM „Wrzeszcz” niezwłocznie informuje Radcę Prawnego o każdej spłacie zaległości lub innych zdarzeniach mających wpływ na zmniejszenie zadłużenia.

e) Niezależnie od czynności powyższych Zarząd może przekazać informacje o zadłużeniu do **BIG** (biura informacji gospodarczej) na zasadach określonych w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.

f) W przypadku egzekucji prowadzonej w stosunku do mieszkańców posiadających zadłużenie za okres co najmniej 6 miesięcy, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia oprócz działań, o których mowa w lit. c)-e) powyżej, kieruje pozew do sądu o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub, na wniosek rady nadzorczej o przymusową sprzedaż lokalu (w wypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu). Skutkiem orzeczenia sądowego jest utrata prawa do lokalu.

g) Po uzyskaniu tytułu wykonawczego orzekającego obowiązek opróżnienia lokalu z osób i rzeczy Spółdzielnia kieruje wniosek do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji opróżnienia lokalu z osób i rzeczy.

h) W ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu z osób i rzeczy Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. Raz w miesiącu, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik Spółdzielni weryfikuje, czy mieszkańcom posiadających zaległość w opłatach za używanie lokalu przekraczającą jeden miesiąc, przysługuje jednocześnie wierzytelność w stosunku do Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia, że mieszkańcom, o których mowa w zdaniu poprzednim przysługuje wierzytelność względem Spółdzielni, wyznaczony pracownik Spółdzielni przesyła do tych mieszkańców oświadczenie o potrąceniu wierzytelności.

## §2

1. Postanowienia § 1 powyżej, stosuje się odpowiednio do windykacji opłat za używanie garaży, w przypadku mieszkańców, których zadłużenie przekracza 300 zł.

2. W stosunku do najemców i dzierżawców (lokali użytkowych, mieszkalnych, dzierżaw gruntu powierzchni reklamowych, oraz innych przedmiotów najmu lub dzierżawy) zasady określone w § 1 ust. 2 lit. a) - e) powyżej, stosuje się odpowiednio.

## §3

Realizację wyżej wymienionych zasad wykonują pracownicy komórek organizacyjnych Spółdzielni wskazanych przez Zarząd.

## §4

Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku w dniu 17.03.2025 r. Uchwałą Nr 18/25 i obowiązują od dnia uchwalenia.