

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

Podstawa prawna: § 102 ust. 1 pkt 12 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 **upomnienie przypominające** o statutowych terminach zapłaty opłat.
  - b) 1 miesiąc po upływie terminu płatności, gdy nie było reakcji na upomnienie, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik wysyła **wezwanie**.
  - c) 2 miesiące po upływie terminu płatności, wyznaczony pracownik wysyła listem poleconym **ostateczne przedsądowe 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.

- f) 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.
  - g) 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.
  - h) 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.
  - i) 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 Zarząd LWSM Wrzeszcz w Gdańsku w dniu 3 grudnia 2025 roku. Uchwałą nr 142/25 i obowiązują od dnia uchwalenia. Tym samym tracą moc „Zasady windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach LWSM Wrzeszcz”, uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 17 marca 2025 roku.