

**WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 3/2009**  
**Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE**  
**Z DNIA 23 KWIETNIA 2009 ROKU**

**UCHWAŁA NR 39 /2009**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 23 kwietnia 2009r.

w sprawie:

**przyjęcia opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego  
za 2008 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust. 1 pkt. 2 lit. a Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Zabranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, postanawia:

**§ 1.**

Rada Nadzorcza została zapoznana z wynikami badania sprawozdania finansowego za 2008r., przeprowadzonego przez Zespół Biegłych Rewidentów „FISKAR” z siedzibą 50-446 Wrocław ul.Pułaskiego 14/3.

Opinia i raport z dnia 10.04.2008r. z weryfikacji sprawozdania finansowego są w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

**§ 2.**

Treść opinii określa klauzula, że sprawozdanie finansowe zostało opracowane prawidłowo i sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i statutem Spółdzielni oraz rzetelnie przedstawia wyniki działalności gospodarczej Spółdzielni za rok obrotowy od 01.01.2008r. do 31.12.2008r.

**§ 3.**

Rada Nadzorcza na podstawie opinii i raportu biegłego rewidenta opiniuje pozytywnie sporządzone sprawozdanie finansowe za 2008 rok w postaci: wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w funduszu własnym, rachunku przepływów pieniężnych, dodatkowych informacji i objaśnień, sprawozdania Zarządu i wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania finansowego na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

#### **§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 16-ma głosami „za”.**

#### **Zaopiniowanie tematów będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia:**

- **opinia** w sprawie podziału nadwyżki przychodów nad kosztami za 2008r

**Zarząd przedstawił propozycję podziału wyniku z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze” za 2008r., która zostanie złożona do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.**

1. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni za 2008r wynosi (+) **2.447.984,15 zł** ( dwa miliony czterysta czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt cztery zł 15/100).
2. Wynik do rozliczenia zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. z późn. zm. o spółdzielniach mieszkaniowych w kwocie (+) **657.977,63 zł** ( sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem zł 63/100) dzieli się następująco:
  - a) w zakresie lokali mieszkalnych wyodrębnionych nieruchomości poszczególnych osiedli:
    - wynik działalności eksploatacyjnej w kwocie (-) **20.719,72 zł** ( dwadzieścia tysięcy siedemset dziewięćnaście zł 72/100) stanowi bilans otwarcia roku 2009 i pozostaje do rozliczenia w 2009 roku.
    - wynik z pożytków z nieruchomości w kwocie (+) **621.079,27 zł** (sześćset dwadzieścia jeden tysięcy siedemdziesiąt dziewięć zł 27/100) należy rozliczyć w 2009r w ramach działalności eksploatacyjnej tych nieruchomości na których pożytki wystąpiły,
  - b) w zakresie lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu usytuowanych w obrębie poszczególnych osiedli:
    - wynik działalności eksploatacyjnej w kwocie (+) **43.089,44 zł** ( czterdzieści trzy tysiące osiemdziesiąt dziewięć zł 44/100) stanowi bilans otwarcia roku 2009 i pozostaje do rozliczenia w 2009 roku.
    - wynik z pożytków z nieruchomości w kwocie (+) **1.683,30 zł** (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt trzy zł 30/100) należy rozliczyć w 2009r w ramach działalności eksploatacyjnej lokali tych nieruchomości na których pożytki wystąpiły.

- c) w zakresie garaży o statusie własnościowego prawa do lokalu usytuowanych w obrębie poszczególnych osiedli:
- wynik działalności eksploatacyjnej w kwocie (+) **8.294,13 zł** ( osiem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery zł 13/100) stanowi bilans otwarcia roku 2009 i pozostaje do rozliczenia w 2009 roku.
  - wynik z pożytków z nieruchomości w kwocie (+) **651,21 zł** (sześćset pięćdziesiąt jeden zł 21/100) należy rozliczyć w 2009r w ramach działalności eksploatacyjnej garaży usytuowanych w nieruchomościach na których pożytki wystąpiły,
- d) w zakresie lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność usytuowanych w obrębie poszczególnych osiedli:
- wynik działalności eksploatacyjnej w kwocie (+)**3.717,33 zł** ( trzy tysiące siedemset siedemnaście zł 33/100) stanowi bilans otwarcia roku 2009 i pozostaje do rozliczenia w 2009 roku.
  - wynik z pożytków z nieruchomości w kwocie (+) **30,05 zł** (trzydzieści zł 05/100) należy rozliczyć w 2009r w ramach działalności eksploatacyjnej lokali usytuowanych w nieruchomościach na których pożytki wystąpiły,
- e) w zakresie garaży wyodrębnionych na pełną własność usytuowanych w obrębie poszczególnych osiedli:
- wynik działalności eksploatacyjnej w kwocie (+) **152,62 zł** ( sto pięćdziesiąt dwa zł 62/100) stanowi bilans otwarcia roku 2009 i pozostaje do rozliczenia w 2009 roku.
3. Wynik do podziału z pozostałej działalności gospodarczej – zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 95/2008 z dnia 11.12.2008r. w kwocie (+) **1.790.006,52 zł** (jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy sześć zł 52/100) dzieli się następująco:
- a) z mienia do wspólnego korzystania poszczególnych osiedli w kwocie (+) **125.020,48zł** ( sto dwadzieścia pięć tysięcy dwadzieścia zł 48/100) przeznacza się na zasilenie osiedlowych funduszy remontowych odpowiednich osiedli,
  - b) na fundusz wypłat odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych pracownikom w kwocie (+) **361.384,69 zł** ( trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery zł 69/100),
  - c) na fundusze remontowe ogólnosiedlowe w kwocie (+) **15.987,99 zł** ( piętnaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt siedem zł 99/100) z tytułu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi,

- d) na fundusz zasobowy Spółdzielni w kwocie (+) **128.761,34 zł** (sto dwadzieścia osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden zł 34/100),
- e) na spółdzielczy fundusz remontowy w kwocie (+) **669.386,90 zł** ( sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć zł 90/100),
- f) na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni w kwocie (+) **489.465,12 zł** ( czterysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć zł 12/100).

Komisja Rewizyjna pozytywnie opiniuje propozycję podziału wyniku z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze” za 2008r., która zostanie złożona do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Wniosek w głosowaniu jawnym został podjęty jednogłośnie, tj.5 głosami „za”.

#### **OPINIA:**

**Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje propozycję podziału wyniku z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze” za 2008r., która zostanie złożona do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.**

**Wniosek w głosowaniu jawnym został podjęty jednogłośnie, tj.16 głosami „za”.**

- **opinia** w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2009/2010

Jak co roku Zarząd wnioskuje o określenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia będzie mogła zaciągnąć w latach 2009/2010. W ubiegłym roku była to kwota 2 mln. zł. Obecnie Zarząd wnosi aby zabezpieczyć kwotę 1 mln. zł głównie ze względu na ewentualne potrzeby zaciągnięcia kredytów na zadania termomodernizacyjne, które mogą się w kolejnych latach pojawić.

Komisja Rewizyjna pozytywnie opiniuje stanowisko Zarządu o skierowanie do Zebrania Przedstawicieli Członków wniosku o określenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2009/2010 na kwotę 1.000.000,00 zł.

Wniosek w głosowaniu jawnym został podjęty jednogłośnie, tj. 5 głosami „za”.

## **OPINIA:**

**Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje stanowisko Zarządu o skierowanie do Zebrania Przedstawicieli Członków wniosku o określenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2009/2010 na kwotę 1.000.000,00 zł.**

**Wniosek w głosowaniu jawnym został podjęty jednogłośnie, tj. 16 głosami „za”.**

- **zaopiniowanie** sprawozdania Rady Nadzorczej za 2008 rok

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach projekt sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze” w Głogowie o treści j.n.:

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE ZA 2008 ROK**

**SZANOWNI PAŃSTWO !**

Zgodnie z wymaganiami statutu spółdzielni (§ 23 ust.1 pkt.8) Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członów Spółdzielni za okres od 28 maja 2008r. do chwili obecnej.

W roku 2008 podczas Zebrań Grup Członkowskich odbyły się wybory do organów samorządowych naszej spółdzielni, wyłoniony został skład osobowy poszczególnych organów, w tym również Rady Nadzorczej.

Pierwsze posiedzenie plenarne RN zostało zwołane zgodnie z § 21 ust.12 Statutu przez Zarząd Spółdzielni w dniu 28 maja 2008r., podczas którego dokonano wyboru Prezydium i wyłoniono trzy komisje stałe Rady Nadzorczej:

- Rewizyjną
- Gospodarki Zasobami Spółdzielni
- Regulaminowo-Samorządową

Jednym z elementarnych celów spółdzielczych jest samorządność, oznacza to, że o działalności spółdzielni decydują organy wybrane przez członków spośród nich samych. Rada Nadzorcza zajmuje tu miejsce szczególne. Znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalony statut spółdzielni nałożyły na organy Spółdzielni zarówno wykonawcze jak i uchwałodawcze nowe, często trudne zagadnienia. Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem poświęciła generalnie pierwszy okres swojej działalności na zgłębienie nowych zjawisk z którymi Spółdzielnia ma do czynienia. Ponieważ w skład organów samorządowych zostało wybranych wiele osób, które do tej pory nie miały bezpośredniej styczności z pracą samorządową na rzecz spółdzielni, Zarząd, na wniosek RN, zorganizował

szkolenia, podczas których zostały przybliżone zagadnienia zmieniającego się prawodawstwa względem SM w Polsce. Na tej bazie podczas spotkań plenarnych RN staraliśmy się również wypracować, choćby w zarysie, model gospodarowania i zarządzania naszą wspólną własnością.

Również po raz pierwszy Rada Nadzorcza zrealizowała uprawnienia w zakresie kształtowania stawek opłat i uchwalania planów rzeczowo-finansowych poszczególnych osiedli. W ten sposób nastąpiła centralizacja decyzji związanych ściśle z polityką finansową spółdzielni.

Natomiast w ślad za przeniesieniem szeregu decyzji na szczebel najniższy jakim są Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości głównie w zakresach ściśle związanych z gospodarką remontową, Rada Nadzorcza swoimi decyzjami w zakresie rozporządzania funduszami spółdzielni wspierała przyjęte zadania gospodarcze.

W tym celu Rada podjęła na swoich posiedzeniach podjęła 110 Uchwał oraz 20 decyzji/wniosków, które dotyczyły głównie:

- spraw finansowych (45 uchwał)
- wykluczeń z członkostwa spółdzielni (41 uchwał)
- bieżącej działalności (24 uchwał).

Wszystkie sprawy były uprzednio przedmiotem obrad poszczególnych komisji, które dokładnie analizowały problem i przedstawiały RN konkretne wnioski czy opinie. Każda z komisji przyjęła pewne priorytety tematyczne swoich prac, i tak:

*Komisja Rewizyjna* - główną uwagę poświęcała przeprowadzaniu analiz gospodarczo-finansowych działalności spółdzielni oraz nadzorowała realizację przyjętych planów i zadań finansowych,

*Komisja Gospodarki Zasobami SM* – na bieżąco zapoznawała się z wysokością zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe, co pozwoliło na realizowanie przez RN obowiązków w zakresie windykacji zadłużeń; dokonywała analiz wykonywania przez poszczególne osiedla przyjętych planów remontów,

*Komisja Samorządowo-Regulaminowa* – analizowała na bieżąco akty wewnątrzspółdzielcze w wyniku czego zostały opracowane nowelizacje regulaminów normujących funkcjonowanie Spółdzielni.

Musimy pamiętać, że Spółdzielnia jest bardzo specyficzną formą organizowania działalności gospodarczej i społecznej. Jest formą adresowaną do ludzi o świadomości partnerskiej, którzy te formy akceptują i potrafią zrozumieć. Okres, w jakim przyszło nam działać był dosyć trudny, głównie ze względu na procesy uwłaszczeniowe jakim poddana została

Spółdzielnia. Umożliwienie członkom spółdzielni dokonania preferencyjnego wykupu swoich mieszkań przyczyniło się do stworzenia nowej grupy użytkowników mieszkań – właścicieli. Dlatego wiele zagadnień musieliśmy i musimy rozpatrywać szeroko, dostrzegając interesy zarówno członków spółdzielni jak i pozostałych mieszkańców naszych zasobów. Stopień naturalnej konfliktowości zjawisk mieszkaniowych, zmusza zarówno zarządców jak i organy samorządowe, do wyteżonych działań mających na celu ich rozstrzygnięcie w sposób zadowalający wszystkie strony współistnienia w społeczności SM. Nie jest to łatwym zadaniem ponieważ na chwilę obecną występuje w Spółdzielni pięć tytułów prawnych do lokali. Możemy jednak stwierdzić, że w miarę łagodnie pokonaliśmy kolejną fazę realizacji nowego ładu mieszkaniowego i zmian w tym zakresie. Fazę, która tworzyła warunki adaptacji mieszkalnictwa spółdzielczego do możliwości gospodarczych ściśle osadzonych w życiu społecznym.

W powyższym sprawozdaniu przedstawiliśmy najistotniejsze zagadnienia, którymi zajmowała się RN. W tych kilku zdaniach nie można opisać wszystkich działań, które podejmujemy. Dotyczą one często indywidualnych spraw naszych członków, które dają obraz problemów z jakimi zmagają się nasza spółdzielnia.

Reasumując uważamy, że czas który poświęciliśmy w minionym roku na działalność społeczną nie był czasem straconym, udało nam się rozstrzygnąć wiele problemów i doprowadzić do rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie spółdzielni. Zarząd SM „Nadodrze” bardzo sprawnie pomagał nam w naszej pracy wysuwając trafne wnioski i opinie, o czym świadczą uzyskane wyniki finansowo – gospodarcze.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2008, sprawozdaniem Zarządu oraz pozytywną opinią Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”

z poważaniem:  
w imieniu Rady Nadzorczej

Ponieważ nikt z członków Rady nie zgłosił uwag, prowadzący posiedzenie Rady poddał pod głosowanie wniosek o przyjęcie sprawozdania w w/w treści.

**W wyniku głosowania jawnego za przyjęciem podanej treści sprawozdania głosowało 16 osób, osób przeciwnych nie było.**

**WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 4/2009**  
**Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE**  
**Z DNIA 07 MAJA 2009 ROKU**

**UCHWAŁA NR 75/2009**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 7 maja 2009r.

w sprawie:

**zatwierdzenia „Regulaminu prowadzenia windykacji wierzytelności  
w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 22 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogowie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, uchwała co następuje:

**§ 1.**

Zatwierdza „Regulamin prowadzenia windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 15-ma głosami „za”.**



# **Regulamin prowadzenia windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie**

## **Dział I Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Niniejszy Regulamin określa sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania wierzytelności Spółdzielni od dłużników.

### **§ 2**

Ilkroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) wierzytelności- rozumie się przez to wymagalną kwotę obejmującą w szczególności: należność główną, odsetki za zwłokę, koszty procesowe i egzekucyjne.
- 2) Należność główną stanowią:
  - opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dzierżawy terenów,
  - odszkodowania za bezumowne korzystanie z mienia Spółdzielni,
  - należności z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz kaucji,
  - raty kredytów mieszkaniowych długoterminowych,
  - opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz za podgrzanie wody, inne opłaty wynikające z taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
  - należności z tytułu sprzedaży usług i materiałów,
  - inne.
- 3) dłużniku - rozumie się przez to osobę lub podmiot, który zalega z zapłatą należności wobec Spółdzielni,
- 4) dniu zapłaty – rozumie się przez to datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni lub datę dokonania kompensaty,
- 5) Krajowym Rejestrze Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. zwanym dalej Krajowym Rejestrem Długów - rozumie się podmiot działający na podstawie

ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych z dnia 14 lutego 2003 r. / Dz.U. z 2003 r., nr 50, poz. 424/.

### **§ 3**

1. Całość spraw związanych z windykacją wierzytelności prowadzą pracownicy, każdy w swoim zakresie działania, a koordynują Kierownicy odpowiednich działów:
  - Rozliczania Opłat i Wkładów,
  - Zespołu ds. Lokali Użytkowych i Dzierżaw Terenów,
  - Rozliczania Wody,
  - Rachunkowości.
2. Windykacji należności należy dokonywać w terminach uniemożliwiających przedawnienie należności.

## **Dział II Procedura windykacji**

### **§ 4**

#### **[ analiza ]**

Po zakończeniu księgowania i uzgodnieniu sald danego miesiąca pracownicy odpowiedzialni za prowadzenie windykacji zobowiązani są do przeprowadzania bieżącej analizy sald na kontach księgowych na ostatni dzień danego miesiąca.

### **§ 5**

#### **[ monity ]**

1. W przypadku stwierdzenia zwłoki w zapłacie wymagalnej wierzytelności należy wysłać niezwłocznie do dłużnika pisemne zawiadomienie o zadłużeniu ze wskazaniem 14 dniowego terminu zapłaty, z zastrzeżeniem ust.2
2. Zawiadomienie, o których mowa w ust. 1 z wyłączeniem zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne i zużycie wody wysyła się do dłużnika, jeżeli kwota wierzytelności przewyższa dwukrotność opłaty za dokonanie przesyłki poleconej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. W przypadku stwierdzenia braku zapłaty wierzytelności w terminie wskazanym w zawiadomieniu należy wysłać niezwłocznie do dłużnika przedsądowe wezwanie do zapłaty za zwrotnym potwierdzeniem odbioru ze wskazaniem 14 dniowego terminu zapłaty.

4. Dłużnikowi posiadającemu zadłużenie za lokal użytkowy w najmie lub dzierżawę terenu powyżej dwóch miesięcy należy wystawić notę księgową z kosztami upomnienia w wysokości ustalonej w umowie.

## § 6

### [odsetki]

1. W przypadku nieterminowego regulowania należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki do dnia zapłaty włącznie. Odsetki ustawowe od opłat za mieszkanie i odszkodowania z tego tytułu nalicza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął termin płatności.
2. Noty odsetkowe wystawia się nie rzadziej niż raz w roku. Odsetki ustawowe egzekwuje się, jeżeli ich wartość w roku przekroczy dwukrotność opłaty za dokonanie przesyłki poleconej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. Decyzję w sprawie całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem ust.4 i 5.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na wniosek dłużnika może podjąć uchwałę o umorzeniu odsetek do wysokości 50%.
5. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych sytuacjach umorzyć odsetki do wysokości 100% w przypadku:
  - a. zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, gdy po rozliczeniu zadłużenia z wkładem mieszkaniowym, wkład ten nie wystarcza na pokrycie zadłużenia z tytułu odsetek,
  - b. zdania lokalu przez dłużnika do Spółdzielni, gdy wkład mieszkaniowy lub kaucja nie wystarcza na pokrycie zadłużenia z tytułu odsetek,
  - c. wykonania eksmisji orzeczonej wyrokiem sądowym, gdy wkład mieszkaniowy lub kaucja nie wystarcza na pokrycie zadłużenia z tytułu odsetek,
  - d. realizacji przez Spółdzielnię zamiany z lokalu większego na mniejszy (tzw. eksmisja wewnętrzna) wobec dłużnika, który w wyniku postępowania wewnątrz spółdzielczego utracił tytuł do spółdzielczego prawa do lokalu lub utracił prawo najmu, gdy wkład mieszkaniowy lub kaucja nie wystarcza na pokrycie odsetek,
  - e. w przypadku, gdy kwota odsetek nie przekracza kwoty  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w danym roku.

6. Odsetki ustawowe mogą być umorzone po uregulowaniu przez dłużnika kosztów poniesionych przez Spółdzielnię oraz należności głównej.
7. Umorzeniu nie podlegają odsetki naliczone właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni.

## **§ 7**

### **[postępowanie sądowe]**

1. W przypadku nie uregulowania przez dłużnika wierzytelności w terminie wskazanym w przedsądowym wezwaniu do zapłaty należy wystąpić na drogę postępowania sądowego.
2. Skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego następuje, gdy dłużnik jest w zwłoce z uiszczaniem opłat za okres co najmniej 3 miesięcy.

## **§ 8**

### **[założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu hipoteki przymusowej]**

1. W przypadku, gdy dłużnikiem jest osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu dla którego nie jest prowadzona księga wieczysta, Spółdzielnia występuje do właściwego sądu z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla tego prawa oraz o dokonanie w księdze wieczystej wpisu hipoteki przymusowej.
2. W przypadku, gdy dłużnikiem jest właściciel lokalu Spółdzielnia występuje do właściwego sądu z wnioskiem o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu.
3. Poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami związanymi z założeniem księgi wieczystej oraz dokonaniem wpisu hipoteki przymusowej należy obciążyć dłużnika.

## **§ 9**

### **[postępowanie egzekucyjne]**

1. W sytuacji, gdy dłużnik nie dokonał w terminie zapłaty wierzytelności zgodnie z prawomocnym nakazem zapłaty (wyrokiem) niezwłocznie kieruje się do właściwego Komornika wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.
2. W sytuacji, gdy wydano więcej niż jeden nakaz zapłaty (wyrok) w danej sprawie, kolejny wniosek do egzekucji komorniczej należy przekazać po zakończeniu trwającego

postępowania egzekucyjnego. W przypadku dłużnika posiadającego własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu, przekazuje się do egzekucji wszystkie tytuły wykonawcze.

3. W przypadku otrzymania postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z tytułu nieściągalnych należności, wniosek do egzekucji komorniczej należy ponownie skierować przed upływem terminu przedawnienia nakazu zapłaty (wyroku) lub w przypadku zaistnienia przesłanek umożliwiających egzekucję wierzytelności.
4. Jeżeli dłużnik został postawiony w stan likwidacji lub upadłości należy sporządzić i przesłać do właściwego Sądu wniosek o zgłoszenie wierzytelności.

## **§ 10**

### **[informacja do KRD]**

1. Do Krajowego Rejestru Długów Spółdzielnia kieruje informację o wierzytelnościach przypadających Spółdzielni od dłużników posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności dla których wierzytelności zostały zasądzone oraz pozostałych dłużników wobec, których Komornik wydał postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z tytułu nieściągalności.
2. W przypadku powstawania kolejnych wierzytelności dotyczących danego dłużnika wpisy w Krajowym Rejestrze Długów należy uzupełniać nie rzadziej niż raz w roku.

## **§ 11**

### **[ugody]**

1. Na pisemny wniosek dłużnika, Zarząd Spółdzielni lub osoba upoważniona przez Zarząd może zawrzeć ugodę w sprawie warunków spłaty powstałej wierzytelności.
2. Zawarcie ugody z członkiem Spółdzielni powoduje wstrzymanie naliczania odsetek od pierwszego dnia miesiąca, w którym nastąpiła ugoda.
3. Zawarcie ugody w zakresie warunków spłaty wierzytelności z użytkownikami lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni nie zwalnia ich z zapłaty odsetek za okres realizacji ugody.
4. W przypadku nie dotrzymania warunków ugody niespłacona kwota wierzytelności staje się natychmiast wymagalna i podlega dalszym działaniom windykacyjnym łącznie z naliczeniem odsetek od pierwszego dnia miesiąca, w którym zawarto ugodę.

## § 12

### [wykreślenie z członkostwa Spółdzielni]

1. Jeżeli członek Spółdzielni nie reguluje opłat z tytułu użytkowania lokalu za okres co najmniej 6 m-cy lub posiada zadłużenie z tytułu kosztów procesowych, egzekucyjnych i odsetek, może być pozbawiony członkostwa w Spółdzielni przez wykreślenie z rejestru członków. Do powyższego stosuje się odpowiednio przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”.
2. W przypadku podjęcia wobec dłużnika czynności zmierzających do wykreślenia z członkostwa w Spółdzielni, sprawę należy przekazać do właściwej Rady Osiedla celem zaopiniowania.
3. Opinia Rady Osiedla winna być sporządzona w formie protokołu uzgodnień i zwrócona do właściwego działu w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty przekazania sprawy do zaopiniowania.
4. Po otrzymaniu protokołu uzgodnień uchwałę co do dalszego postępowania podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## § 13

### [spłata wierzytelności]

Wpłaty dokonane przez dłużnika na poczet wierzytelności zalicza się w kolejności na: koszty poniesione przez Spółdzielnię (w szczególności: koszty sądowe, opłata sądowa, koszty założenia księgi wieczystej i dokonania wpisu hipoteki przymusowej, koszty komornicze), należność główną, odsetki ustawowe, koszty zastępstwa procesowego i egzekucyjnego.

## **Dział III Postanowienia końcowe**

## § 14

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## § 15

1. Traci moc Regulamin windykacji należności za lokale mieszkalne Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 132/2004 z dnia 02 grudnia 2004r. wraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 75/2006 z dnia 13 kwietnia 2006r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 166/2006 z dnia 30 listopada 2006r.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 75/2009 z dnia 7 maja 2009r.