

## Zasady windykacji

### należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz eksmisji w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Głogowie

Działania windykacyjne podejmowane są w postępowaniu przedsądowym i sądowym mają na celu uzyskanie spłaty należności przy jednoczesnej minimalizacji kosztów związanych z podejmowanymi działaniami windykacyjnymi. TBS zobowiązany jest prowadzić wszelkie działania i komunikować się z dłużnikiem w sposób zapewniający ochronę interesów TBS, a równocześnie przestrzegać prawa, dobrych obyczajów oraz poszanowania słuszych praw dłużnika.

#### § 1

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności TBS prowadzone są przez Dział Księgowości (DK), a eksmisyjne przez Dział Inwestycyjno-Organizacyjny (DI).

#### § 2

Działania windykacyjne przedsądowe obejmują bieżącą analizę regulowania zobowiązań przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, a w przypadku stwierdzenia powstania zaległości:

1. wysyłanie do osób posiadających zaległości w wysokości jednego wymiaru opłat (czynsz oraz media) – **przypomnień o obowiązku zapłaty,**
2. wysyłanie dla osób zalegających z opłatami powyżej dwóch wymiarów opłat - **wezwań do zapłaty,**
3. wysyłanie dla osób nadal zalegających z opłatami pomimo otrzymania wezwania do zapłaty określonego w pkt. 2 - **wezwań do zapłaty z oznaczeniem „ostateczne”,** z pouczeniem o dodatkowych kosztach sądowych, kosztach zastępstwa procesowego i kosztach egzekucji komorniczej,
4. w przypadku dalszej zwłoki – podjęcie działań związanych ze skierowaniem zadłużenia na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

#### § 3

Działania windykacyjne sądowe obejmują:

1. kierowanie do właściwego Sądu pozwów o zapłatę przeciwko dłużnikom, do których zostały wysłane wezwania „ostateczne”, a od momentu otrzymania wezwania minęło 14 dni,
2. uzyskanie klauzuli wykonalności nakazu,
3. kierowanie zasądzonych należności na drogę postępowania egzekucyjnego.

#### § 4

1. Z tytułu zwłoki w terminowym regulowaniu należności związanych z najmem lokalu pobierane są odsetki ustawowe.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może odstąpić od naliczenia i poboru odsetek powstałych z tytułu zaległości.

#### § 5

Zobowiązuje się DK do bezzwłocznego zawiadomienia w formie pisemnej:

1. Sekretariat (DS) prowadzący sprawy dodatków mieszkaniowych o występujących zaległościach z opłatami należności za zajmowany lokal mieszkalny obejmujących **pełne dwa miesiące,**
2. Dział Eksploatacji (DE) o występujących zaległościach z tytułu poboru wody **powyżej trzech pełnych okresów płatności.**
3. DI o występujących zaległościach z tytułu czynszu za co najmniej **pięć pełnych okresów płatności,** co uruchamia działania eksmisyjne wobec dłużnika. **Termin komisyjnego odbioru lokalu mieszkalnego DI uzgadnia z DK.**

#### § 6

Na pisemny wniosek dłużnika, **przed skierowaniem sprawy do egzekucji sądowej** w sytuacjach uzasadnionych (stan zdrowia, sytuacja rodzinna, inne zdarzenia losowe), Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zawarciu ugody w zakresie spłaty zadłużenia w ratach wg. Załącznika nr 1 do „Zasad windykacji...”.

#### § 7

Zapłata przez dłużnika całego zadłużenia wobec TBS, powoduje zaniechanie działań windykacyjnych lub eksmisyjnych wobec dłużnika.