

**REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH I INNYCH
W TOWARZYSTWIE BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. W GŁOGOWIE**

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Głogowie, dalej zwanego TBS, w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych i innych opłat dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowo - garażowych oraz pozostałych opłat związanych z najmem/dzierżawą majątku TBS.
2. Przez windykację należy rozumieć czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania zaległości czynszowych i innych opłat.
3. Prowadzeniem windykacji należności wynikających z zadłużeń czynszowych i innych opłat zajmuje się wyznaczony przez Prezesa Zarządu pracownik TBS będący w stałym kontakcie z Radcą Prawnym, dalej zwanym Pełnomocnikiem.
4. Odpowiedzialny za czynności windykacyjne pracownik w pierwszej kolejności przeprowadza postępowanie upominawczo-monitujące w stosunku do najemców oraz osób pełnoletnich zajmujących te lokale mieszkalne zgodnie z zasadami ustalonymi w § 2 i § 3.
5. W przypadku bezskuteczności postępowania upominawczo-monitującego podejmowane są dalsze czynności prowadzące do wszczęcia postępowania sądowego i przeprowadzenia egzekucji.
6. Na etapie postępowania upominawczo-monitującego możliwe jest zawarcie ugody lub przesunięcie terminu spłaty należności. Dopuszcza się zawarcie ugody lub przesunięcie terminu spłaty należności z tytułu opłat czynszowych i innych, w tym opłat z tytułu postępowania sądowego i egzekucyjnego, z wykluczeniem zaległości z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków.
7. Przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu należy do obowiązków wszystkich pracowników zaangażowanych w proces windykacji.
8. Zadłużenie określonego dłużnika jest zawsze sumą:
 - a) jego zadłużenia podstawowego, równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie należności czynszowych i innych opłat,

- b) odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od zadłużenia podstawowego,
 - c) kosztów ewentualnego postępowania sądowego i egzekucyjnego.
9. Każda wpłata dłużnika w pierwszej kolejności jest zaliczona na pokrycie:
- a) kosztów postępowania określonych w § 1 ust. 8 lit. c,
 - b) zadłużenia podstawowego określonego w § 1 ust. 8 lit. a,
 - c) odsetek określonych w § 1 ust. 8 lit. b,
10. Dokonane wpłaty są rozliczane automatycznie w pierwszej kolejności z najstarszą zaległością.
11. Najemca zobowiązany jest dokonywać wpłat na indywidualny rachunek bankowy przypisany do lokalu mieszkalnego określający rodzaj spłaty zadłużenia. Oddzielny na zaległości z tytułu czynszu wraz z odsetkami oraz oddzielny na zaległości z tytułu wody i odprowadzania ścieków wraz z odsetkami.
12. Wpłaty dokonywane z tytułu kosztów postępowania określonych w § 1 ust. 8 lit. c można wpłacać na podstawowy rachunek płatniczy TBS lub na indywidualny rachunek bankowy przypisany do lokalu określający zapłatę czynszu.
13. Każda nadpłata wynikająca z rocznych rozliczeń mediów zostaje zaliczona na poczet najstarszej zaległości czynszowej.
14. Małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa albo rozdzielnosc majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólnosci najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólnosci ustawowej. (art. 680¹ § 1 k.c.)
- Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Sąd, stosując odpowiednio przepisy o ustanowieniu w wyroku rozdzielnosci majątkowej, może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu. (art. 680¹ § 2 k.c.)
15. Jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny (art. 28¹ k.r.io.) i odpowiada za zapłatę czynszów i innych należności.
16. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (np. dzieci, inni krewni, powinowaci, konkubenci).

Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego (faktycznego) zamieszkania.

17. Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

- a) najemcy/dzierżawcy - rozumie się przez to osobę fizyczną lub przedsiębiorcę, z którą zawarto umowę najmu/umowę dzierżawy majątku TBS - dalej zwanymi Najemcą,
- b) wierzytelności - rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawowych i ustanowionych przez statutowe organy Spółki, przy czym w przypadku zaległości, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- c) odroczeniu terminu płatności - rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty. Odroczenie terminu płatności nie wstrzymuje naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie,
- d) odroczeniu terminu zapłaty zaległości - rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności (raty) na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty. Odroczenie terminu zapłaty zaległości nie wstrzymuje naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie,
- e) ważnym interesie najemcy - rozumie się przez to nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiają uregulowanie wierzytelności. Muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego, trudności te muszą pojawić się nagle i niespodziewanie. Przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej - nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe.
- f) dokumentach niezbędnych - rozumie się przez to dokumenty finansowe, np. informację o zarobkach, rencie, emeryturze, sprawozdanie o wynikach finansowych prowadzonej działalności gospodarczej, dokumenty dotyczące sytuacji życiowej, np. brak pracy - zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, zaświadczenie o stanie zdrowia, zaświadczenie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o korzystaniu z pomocy finansowej,

§ 2

Postępowanie przygotowawcze

1. Raz w miesiącu nie wcześniej niż po 20-stym dniu każdego miesiąca, pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne przeprowadza analizą zadłużenia. W wyjątkowych sytuacjach analiza zadłużenia może zostać przeprowadzona raz na dwa miesiące.
2. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne zakłada akta windykacyjne najemcom, których zadłużenie przekracza 4 okresy rozliczeniowe.
3. Akta windykacyjne powinny zawierać wszystkie kopie dokumentów dotyczących zadłużenia oraz pisma wpływające od najemców, podania, udzielone odpowiedzi, notatki, upomnienia, wezwania do zapłaty, dowody doręczeń.

§ 3

Postępowanie upominawczo - monitujące

1. Do najemców, którzy posiadają zadłużenie nie przekraczające 1,5 okresu rozliczeniowego wysyłane jest wezwanie (przypomnienie) z informacją o wysokości zadłużenia.
2. Do najemców, którzy nie uregulowali zadłużenia wynikającego z § 3 ust. 1 TBS kieruje przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty obejmujące zadłużenie podstawowe wraz z należnymi odsetkami, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
3. Jeśli zadłużenie najemcy przekracza 3 okresy rozliczeniowe TBS kieruje do najemcy wezwanie do zapłaty wraz z dodatkowym terminem płatności i uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Jeśli najemca nie uiszczy w tym terminie zaległych opłat, otrzymuje wypowiedzenie umowy najmu.
4. Wezwania, w tym przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty, mogą być wysłane osobno do wszystkich zamieszkujących w lokalu osób pełnoletnich zobowiązanych solidarnie do uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu.
5. Jeśli po otrzymaniu wezwania do zapłaty najemca dokona wpłaty pokrywającej w całości istniejące zadłużenia, albo uzyska zgodę na rozłożenie zadłużenia na raty, sprawa nie jest kierowana do postępowania sądowego, chyba, że najemca ponownie popadnie w zwłokę.
6. Wszystkie wezwania do zapłaty można doręczyć za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem pracownika TBS lub wysłać listem poleconym.

7. Za opóźnienie w zapłacie należności czynszowych i innych opłat TBS naliczy odsetki ustawowe.

§ 4

Postępowanie sądowe

1. W przypadku nieuregulowania należności w terminie określonym w przedsądowym (ostatecznym) wezwaniu do zapłaty, sprawa jest kierowana na drogę postępowania sądowego.
2. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne zleca Pełnomocnikowi przygotowanie pozwu o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i/lub pozwu w sprawie o eksmisję.
3. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne informuje pisemnie dział księgowości o każdym złożonym pozwie oraz opłatach jakie należy uiścić w związku z toczącym się postępowaniem sądowym (wg załączonego wzoru Nr 1).

§ 5

Postępowanie egzekucyjne

1. Podstawą wszczęcia egzekucji należności stanowi orzeczenie sądu zaopatrzone w klauzulę wykonalności (tytuł wykonawczy).
2. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne za pośrednictwem Pełnomocnika przekazuje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.
3. Wniosek egzekucyjny z załączonym tytułem wykonawczym (oryginał) złożony u Komornika Sądowego stanowi podstawę do prowadzenia egzekucji na kwotę zadłużenia (należność główną) pomniejszoną o spłaconą do dnia złożenia wniosku egzekucyjnego część zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania.
4. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne informuje pisemnie dział księgowości o każdym złożonym do Komornika Sądowego wniosku egzekucyjnym (wg załączonego wzoru Nr 2).
5. Prawomocny wyrok eksmisji, w którym przyznano prawo do lokalu socjalnego, jest przesyłany do Gminy Miejskiej Głogów celem wskazania lokalu socjalnego.
6. Po uzyskaniu z Gminy Miejskiej Głogów oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego, w przypadku nieopuszczenia przez byłego najemcę dobrowolnie lokalu, Zarząd za pośrednictwem Pełnomocnika składa do Komornika Sądowego wniosek o przeprowadzenie eksmisji.

7. Osoby, wobec których nie orzeczono prawo do lokalu socjalnego, eksmitowane są w trybie egzekucji komorniczej do pomieszczeń tymczasowych zgodnie z art. 1046 k.p.c.

§ 6

Tryb postępowania Zarządu w trakcie procedur windykacyjnych

1. Na etapie postępowania upominawczo-monitującego Prezes Zarządu może:
 - a) wezwać dłużnika na indywidualne rozmowy,
 - b) proponować zamianę mieszkania na mniejsze,
 - c) odroczyć termin zapłaty lub rozłożyć zaległości wraz z odsetkami na raty,
 - d) zawrzeć ugodę na spłatę zadłużenia wraz z odsetkami za zwłokę.
2. Na etapie postępowania sądowego Prezes Zarządu nie podejmuje czynności określonych w § 6 ust. 1, do momentu wydania tytułu wykonawczego.
3. Ugodę na spłatę zadłużenia zawiera Prezes Zarządu na pisemny wniosek dłużnika. We wniosku dłużnik przedstawia przyczynę powstania zaległości oraz proponuje harmonogram spłaty.
4. Prezes Zarządu podejmując decyzje w sprawie ugody bierze pod uwagę ważny interes najemcy oraz przedstawione przez dłużnika dokumenty niezbędne określone w § 1 ust. 17 lit. f.
5. Maksymalny okres, na który może zostać zawarta ugoda na powstałe zadłużenie wynosi 12 miesięcy.
6. W ciągu 12 miesięcy można zawrzeć maksymalnie dwie ugody. Minimalna wysokość raty wynosi 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100).
7. Przedmiotem ugody jest kwota zadłużenia na dzień zawarcia ugody, na którą składa się:
 - a) zadłużenie z tytułu czynszu i innych opłat za wynajem lokalu,
 - b) odsetki ustawowe od ww. zadłużenia podstawowego za okres do dnia zawarcia ugody,
 - c) koszty postępowania.
8. Po zawarciu ugody TBS zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne.
9. Ugoda o rozłożeniu na raty ulega automatycznemu rozwiązaniu, bez konieczności wezwania dłużnika do jej wykonania oraz składania dodatkowego oświadczenia przez TBS, gdy:

- a) wystąpi zwłoka w zapłacie dwóch rat,
 - b) trzy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody,
 - c) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami.
10. Wpłaty dokonywane przez dłużnika w okresie obowiązywania ugody są zaliczane na zobowiązania wymienione w tej ugodzie w następującej kolejności:
- a) koszty postępowania sądowego,
 - b) opłaty bieżące z tytułu czynszu i innych opłat,
 - c) odsetki od zadłużenia na dzień zawarcia ugody,
 - d) zaległości z tytułu czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu.
11. Po zerwaniu ugody o rozłożenie na raty pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne wysyła przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty i postępuje zgodnie z § 3.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Wszystkie ujęte w niniejszym Regulaminie etapy postępowania są na bieżąco monitorowane przez pracownika odpowiedzialnego za czynności windykacyjne.
2. Nadzór nad całością działań sprawuje Zarząd Spółki.

Robert Morien

do Regulaminu windykcacji należności
czynszowych i innych w Towarzystwie
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Głogowie

Postępowanie sądowe

Lp.	Data przekazania dok. do kancelarii	Nr klienta	Nr punktu	Nazwisk i imię	Adres	Kwota zadłużenia	Opłaty od pozwu		Sygnatura	Uwagi
							opłata sądowa	pełnomocnictwo		
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										

Dokument przygotował

.....
(podpis i data)

Potwierdzenie przekazania

.....
(podpis i data)

do Regulaminu windykacji należności
czynszowych i innych w Towarzystwie
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Głogowie

Postępowanie egzekucyjne

Lp.	Data przekazania dok. do kancelarii	Nr klienta	Nr punktu	Nazwisk i imię	Adres	Kwota zadłużenia (na dzień przekazania)	Sygnatura	Nr KM	Oplaty	Uwagi
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										

Dokument przygotował

Potwierdzenie przekazania

.....
(podpis i data)

.....
(podpis i data)