

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH I INNYCH OPŁAT.

§ 1

Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu, dalej zwanego TBS, w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych i innych opłat dotyczących lokali mieszkalnych.
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 we współpracy z radcą prawnym.
4. Odpowiedzialny za czynności windykacyjne pracownik najpierw przeprowadza postępowanie upominawczo-monitujące w stosunku do najemców TBS oraz osób pełnoletnich zamieszkujących 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 prowadzenia egzekucji.
6. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego możliwe jest zawarcie ugody. Dopuszcza się spłatę zaległego czynszu i innych opłat w ratach.
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 naliczanych od zadłużenia podstawowego,

c) kosztów ewentualnego postępowania sądowego i egzekucyjnego.

9. Każda wpłata dłużnika, jeżeli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie:

- a) kosztów postępowania określonych w ust. 8 lit. c ,
- b) następnie odsetek określonych w ust. 8 lit. b ,
- c) w końcu zadłużenia podstawowego określonego w ust.8 lit. a.

10. Każda nadpłata wynikająca z półrocznych i rocznych rozliczeń mediów zostaje zaliczona na poczet spłaty zaległości zgodnie z zasadą określoną w ust. 9.

11. Małżonkowie, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa (art.680¹ k.c.).

Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa , do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.

Ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu.

Jedynie Sąd może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu.

12. Jeżeli prawo najmu lokalu przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny (art. 28¹ krio) i odpowiada za zapłatę czynszu.

13. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (np. dzieci, inni krewni, powinowaci). Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego (faktycznego) zamieszkiwania.

14. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- a) 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,

- b) odroczeniu terminu płatności – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty,
- c) 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,
- d) ważnym interesie zobowiązanego – 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,
- e) dokumentach niezbędnych – rozumie się przez to dokumenty finansowe, np. informacja 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 Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej o korzystaniu z pomocy finansowej.

§ 2

Postępowanie przygotowawcze.

1. Co dwa miesiące przygotowywany jest wykaz najemców, u których występuje zadłużenie z tytułu czynszu i innych opłat.
2. Odpowiedzialny za windykację czynszu i innych opłat pracownik przedstawia Zarządowi Spółki wykaz najemców, wobec których powinna być wszczęta procedura windykacyjna.
3. W oparciu o przedstawiony wykaz Zarząd Spółki wskazuje najemców, wobec których ma być wszczęta procedura windykacyjna.
4. Odpowiedzialny za windykację zaległości pracownik zakłada wyznaczonym przez Zarząd Spółki

MCS

najemcom akta windykacyjne.

5. Akta windykacyjne powinny zawierać wszystkie kopie dokumentów dotyczących zaległości oraz pisma wpływające od najemców, podania, udzielone odpowiedzi, notatki, upomnienia, wezwania do zapłaty, dowody doręczenia.

§ 3

Postępowanie upominawczo-monitujące.

1. Do najemców, którzy posiadają zaległości 1-miesięczne – wysyłana jest informacja o wysokości zaległości oraz upoważnieni pracownicy spółki przeprowadzają z nimi rozmowy telefoniczne lub w siedzibie spółki, celem nakłonienia ich do uregulowania zobowiązań, informując jednocześnie o konsekwencjach wynikających z braku wpłat opłat czynszowych.
2. Osoby, u których stan zadłużenia przekracza wysokość 2- miesięcznego czynszu są wzywane do uregulowania należności (monit).
3. Osoby, u których stan zadłużenia przekracza wysokość 3- miesięcznego czynszu, są wzywane do uregulowania należności wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za zwłokę, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (wezwanie przedsądowe) oraz pod rygorem umieszczenia dłużnika w Krajowym Rejestrze Długów.
4. Wezwania, w tym wezwania przedsądowe, wysyłane są do wszystkich zamieszkujących w lokalu osób pełnoletnich zobowiązanych solidarnie do uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.
5. Jeżeli po otrzymaniu wezwania do zapłaty najemca dokona wpłaty pokrywającej w całości istniejące zadłużenie albo uzyska zgodę na rozłożenie spłaty zaległości na raty, sprawa nie jest kierowana do postępowania sądowego, chyba, że najemca ponownie popadnie w zwłokę.
6. Jeśli zadłużenie najemcy przekracza 3 miesiące – Spółka może wysłać oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, w którym zamieszczony jest ostateczny 1-miesięczny termin zapłaty zaległości czynszowych. Jeśli najemca nie uiszczy w tym terminie zaległych opłat,

Muller

- otrzymuje wypowiedzenie umowy najmu.
7. Spółka może przekazać informację o zadłużeniu dłużnika do Centralnej Ewidencji Dłużników i powiadamia o tym zainteresowanego w wezwaniu przedsądowym.
 8. Wezwania do zapłaty należy wysłać listem poleconym, przy czym wezwania do zapłaty obejmujące informacje o wpisie do Krajowego Rejestru Długów i rygor skierowania sprawy na drogę sądową należy wysyłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 9. Oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia i oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu należy wysyłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 10. Wszystkie pisma można doręczyć za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem pracownika TBS.
 11. Za opóźnienie w zapłacie należności czynszowych i innych opłat TBS naliczy odsetki ustawowe.
 12. Decyzją Zarządu spółki odsetki mogą być umorzone na wniosek dłużnika.
 13. Dłużnik może zwrócić się do Zarządu z pisemnym wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty. Wniosek musi być umotywowany oraz poparty niezbędnymi dokumentami, o których mowa w § 1 ust. 14 lit. e.
 14. TBS może przekazać informacje o zobowiązaniu dłużnika do Krajowego Rejestru Długów, gdy jego łączna kwota zobowiązań wynosi co najmniej 200 zł, a zobowiązanie jest wymagalne od co najmniej 60 dni i upłynął co najmniej 1 miesiąc od wysłania najemcy pisemnego wezwania do zapłaty listem poleconym, zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania danych do Krajowego Rejestru Długów.
 15. Na dzień 30. czerwca i 31. grudnia każdego roku przekazuje się wszystkim najemcom lokali mieszkalnych potwierdzenie sald. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty.

§ 4

Sądowe dochodzenie należności.

1. W przypadku nie uregulowania należności w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty, sprawa jest kierowana na drogę sądową.
2. Pozew o zapłatę lub zapłatę i eksmisję sporządzony jest przez radcę prawnego TBS , działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd spółki.
3. Po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia (wyroku, nakazu zapłaty) Zarząd spółki raz jeszcze wzywa dłużnika do dobrowolnego spełnienia świadczenia orzeczonego prawomocnym wyrokiem lub nakazem zapłaty, wyznaczając w tym celu dodatkowy 14- dniowy termin.

§ 5

Postępowanie egzekucyjne.

1. Podstawą wszczęcia egzekucji należności stanowi orzeczenie sądu zaopatrzone w klauzulę wykonalności (tytuł wykonawczy).
2. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego radca prawny kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.
3. Wniosek egzekucyjny z załączonym tytułem wykonawczym (oryginał) złożony u Komornika Sądowego stanowi podstawę do prowadzenia egzekucji o całą objętą tytułem wykonawczym należność wraz z odsetkami i kosztami procesu.
4. Egzekucja sądowa prowadzona jest przede wszystkim z wynagrodzenia za pracę i świadczeń emerytalnych dłużnika.
5. Wyrok eksmisyjny, w którym przyznano prawo do lokalu socjalnego, jest przesyłany do Gminy Miasta Sierpc celem wskazania lokalu socjalnego.
6. Po uzyskaniu z Gminy oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego, w przypadku nie opuszczenia przez byłego najemcę dobrowolnie lokalu, Zarząd składa do komornika wniosek o przeprowadzenie eksmisji. Eksmisja jest możliwa po wskazaniu przez Gminę Miasto Sierpc lokalu

Muz

socjalnego.

7. Osoby, wobec których nie orzeczono prawa do lokalu socjalnego, eksmitowane są w trybie egzekucji komorniczej do pomieszczeń tymczasowych zgodnie z art. 1046 k.p.c., wskazanych przez Gminę Miasto Sierpc.
8. W przypadku nie dostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego - Zarząd spółki występuje do Gminy z roszczeniem o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom posiadającym prawomocne wyroki eksmisyjne z przyznanym prawem do lokalu socjalnego. W przypadku odmowy przez Gminę dobrowolnej zapłaty odszkodowania sprawa jest kierowana na drogę postępowania sądowego.
9. Na polecenie Zarządu Spółki, radca prawny występuje z pozwem do Sądu przeciwko Gminie Miasto Sierpc o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie przez Gminę lokali socjalnych osobom, wobec których Sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

§ 6

Tryb postępowania Zarządu w trakcie procedur windykacyjnych.

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd Spółki może:
 - a) wezwać dłużników 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. Procedury określone w ust.1 lit. b możliwe są, jeżeli TBS nie złożył jeszcze pozwu o eksmisję.
3. Ugodę na spłatę zadłużenia zawiera Zarząd na pisemny wniosek dłużnika. We wniosku dłużnik przedstawia przyczynę powstania zaległości oraz proponuje terminy ratalnej spłaty wierzytelności. Do wniosku dłużnik dołącza niezbędne dokumenty określone w § 1 ust. 14 lit. e.
4. Maksymalny okres, na który może zostać zawarta ugoda na powstałe zadłużenie wynosi 24 miesiące. Zarząd w wyjątkowych sytuacjach może wydłużyć okres spłaty do 36 miesięcy.

5. Przedmiotem ugody jest łączna 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 sądowego i egzekucyjnego.

6. Po zawarciu ugody TBS:

- a) nie nalicza odsetek ustawowych od zaległości objętych ugodą – za okres od zawarcia ugody do dnia zapłaty,
- b) zawiesza prowadzone postępowania windykacyjne,
- c) na uzasadnioną prośbę dłużnika Zarząd Spółki może złożyć do Sądu wniosek o zawieszenie toczącego się postępowania sądowego oraz do komornika o zawieszenie postępowania egzekucyjnego (z wyjątkiem postępowań egzekucyjnych, których przedmiotem jest opróżnienie lokalu).

7. Ugoda o rozłożeniu należności na raty ulega automatycznemu rozwiązaniu, bez konieczności składania dodatkowego oświadczenia przez TBS, gdy :

- a) wystąpi zwłoka w zapłacie trzech kolejnych rat,
- b) trzy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody,
- c) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami.

8. Wpłaty dokonywane przez dłużnika w okresie obowiązywania ugody są zaliczane na zobowiązania wymienione w tej ugodzie w następującej kolejności:

- a) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- b) odsetki ustawowe od zadłużeń na dzień zawarcia ugody,
- c) zaległości z tytułu czynszu i opłat z tytułu najmu lokalu.

Ponadto dłużnik zobowiązany jest do regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych.

9. Zerwanie ugody skutkuje ponownym naliczaniem odsetek ustawowych od całości zadłużenia i za cały okres zadłużenia.

10. Po zerwaniu ugody na ratalną spłatę zadłużenia wysyła się przedsądowe wezwanie do zapłaty i postępuje zgodnie z § 3 niniejszej Procedury. W razie zawieszenia postępowania sądowego lub egzekucyjnego, Zarząd Spółki lub radca prawny składa wniosek o jego podjęcie.

11. W przypadkach szczególnych uzasadnionych, uzależnionych przede wszystkim stopniem realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z nie dotrzymania warunków pierwszej umowy, Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej – drugiej lub co najwyżej trzeciej umowy na ratalną spłatę reszty zadłużenia, które było przedmiotem umowy, powiększonego o ewentualny wzrost zadłużenia.
12. Zarząd Spółki, na uzasadniony i potwierdzony dokumentami, o których mowa w § 1 ust. 14 lit. e wniosek, może umorzyć odsetki od nieterminowych wpłat.
Umorzenie odsetek nie może być większe niż 50% naliczonych odsetek.
13. Na uzasadniony wniosek dłużnika w przypadku braku możliwości zapłaty zaległości w formie gotówkowej, Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości w drodze szczególnej formy zapłaty. Do szczególnej formy zapłaty zalicza się wykonanie prac użytecznych dla Spółki według stawek obowiązujących w Spółce dla tego rodzaju prac.

§ 7

Postanowienia końcowe.

1. Wszystkie ujęte w niniejszym Regulaminie etapy postępowania są na bieżąco monitorowane przez pracownika odpowiedzialnego za windykację zaległości oraz radcę prawnego spółki.
2. Dopuszcza się możliwość skierowania egzekucji do firmy windykacyjnej, niezależnie lub równoległe do postępowania komorniczego.
3. Nadzór nad całością działań sprawuje Zarząd spółki.

§ 8

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników.

Przewodniczący Zgromadzenia Wspólników

Elżbieta Penczyńska
.....
EP

Barbara Pawełska
Barbara Pawełska
Radca prawny
Wa-Pł 96