

**REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH
I INNYCH W AUGUSTOWSKIM TOWARZYSTWIE BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
„KODREM” SP. Z. O. O. W AUGUSTOWIE**

§1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania Augustowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „KODREM” Sp. z o. o. w Augustowie, 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 Spółki.
2. Ilekroć 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, sytuacje rodzinną, zdarzenia losowe,
 - f) dokumentach niezbędnych - rozumie się przez to dokumenty finansowe, np. informację o dochodach, rencie, emeryturze, dochodach osiągniętych w ramach 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.
3. Przez windykację należy rozumieć czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania zaległości czynszowych i innych opłat.
4. Prowadzeniem windykacji należności wynikających z zadłużeń czynszowych i innych opłat zajmuje się wyznaczony przez Prezesa Spółki pracownik Augustowskiego TBS „KODREM” będący w stałym niezbędnym kontakcie z Radcą Prawnym, dalej zwanym Pełnomocnikiem.
5. 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
6. W przypadku bezskuteczności postępowania upominawczo-monitującego podejmowane są dalsze czynności prowadzące do wszczęcia postępowania sądowego i przeprowadzenia egzekucji.
7. Na etapie postępowania upominawczo-monitującego możliwe jest zawarcie ugody lub

odroczenie terminu płatności. Dopuszcza się zawarcie ugody lub odroczenie terminu płatności—opłat czynszowych i innych, w tym opłat z tytułu postępowania sądowego i egzekucyjnego.

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. W przypadku gdy Dłużnik nie wskaże we wpłacie na poczet jakiego długu dokonuje wpłaty każda wpłata dłużnika w pierwszej kolejności jest zaliczona na pokrycie:
 - a) odsetek określonych w § 1 ust. 8 lit. b.
 - b) zadłużenia podstawowego określonego w § 1 ust. 8 lit. a,
 - c) kosztów postępowania określonych w § 1 ust. 8 lit. c.
10. Dokonane wpłaty są rozliczane –na poczet długu najdawniej wymagalnego.
11. Najemca zobowiązany jest dokonywać wpłat na indywidualny rachunek bankowy przypisany do lokalu mieszkalnego określając rodzaj spłaty zadłużenia, na zaległości z tytułu czynszu wraz z odsetkami oraz na zaległości z tytułu mediów wraz z odsetkami.
12. Wpłaty dokonywane z tytułu kosztów postępowania określonych w § 1 ust. 8 lit. c należy wpłacać na indywidualny rachunek bankowy przypisany do lokalu określający zapłatę czynszu.
13. Każda nadpłata wynikająca z 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 prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny (art. 28 § 1 k.r.io.) i odpowiada za zapłatę czynszów i innych należności.
15. 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 ich stałego (faktycznego) zamieszkania.

§2

Postępowanie przygotowawcze

1. Raz w miesiącu nie wcześniej niż po 10-stym dniu każdego miesiąca, pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne przeprowadza analizę zadłużenia. W wyjątkowych sytuacjach analiza zadłużenia może zostać przeprowadzona raz na trzy miesiące.
2. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne zakłada akta windykacyjne najemcom, których zadłużenie przekracza sumę 4 okresów rozliczeniowych.
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 upominawcze – monitujące

1. Do najemców, którzy posiadają zadłużenie nie przekraczające sumy 3 miesięcznego okresu rozliczeniowego wysyłane jest zawiadomienie (przypomnienie) z informacją o wysokości zadłużenia.

2. Do najemców, którzy po doręczeniu zawiadomienia nie uregulowali zadłużenia wynikającego z § 3 ust. 1 Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o. o. kieruje przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty obejmujące zadłużenie podstawowe z należnymi odsetkami, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
3. Jeśli zadłużenie najemcy przekracza sumę 3 okresów rozliczeniowych TBS kieruje do najemcy wezwanie do zapłaty wraz z dodatkowym miesięcznym terminem płatności i uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Jeśli najemca nie uiszcza w tym terminie zaległych opłat, Augustowskie TBS „KODREM” składa Najemcy oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu.
4. Wezwania, w tym przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty, mogą być wystane 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 Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o. lub wystać listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
7. Za opóźnienie w zapłacie należności czynszowych i innych opłat TBS naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Na wniosek dłużnika Zarząd Spółki może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania ustawowych odsetek opóźnienia.

§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 przekazuje dokumentację Pełnomocnikowi w celu przygotowania pozwu o zapłatę lub pozwu w sprawie o eksmisję.
3. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne informuje dział księgowości o zamiarze złożenia pozwu oraz opłatach jakie należy uiszczyć w związku ze wszczęciem postępowania sądowego oraz w trakcie postępowania sądowego i egzekucyjnego.

§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.

§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 prawomocnego orzeczenia.
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. 2 lit. f. Maksymalny okres, na który może zostać zawarta ugoda na powstałe zadłużenie wynosi 24 miesiące.
5. W ciągu 24 miesięcy można zawrzeć maksymalnie dwie ugody.
6. 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 sądowego i egzekucyjnego.
7. Po zawarciu ugody TBS zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne.
8. 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 którejkolwiek z rat,
 - b) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody,
 - c) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami.
9. Wpłaty dokonywane przez dłużnika w okresie obowiązywania ugody są zaliczane na zobowiązania wymienione w tej ugodzie w następującej kolejności:
 - a) odsetki od zadłużenia na dzień zawarcia ugody
 - b) zaległości z tytułu czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu,
 - c) opłaty bieżące z tytułu czynszu i innych opłat,
 - d) koszty postępowania sądowego.
10. Po rozwiązaniu ugody o rozłożenie na raty pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne wysyła przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty i postępuje zgodnie z § 3 i 4.

§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.