

**Załącznik do Zarządzenia nr 3 /2015  
Prezesa Zarządu Toruńskiego TBS Sp. z o.o.  
z dnia 1.08.2015r**

**Toruńskie Towarzystwo Budownictwa  
Społecznego  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**PROCEDURA WINDYKACJI NALEŻNOŚCI  
CZYNSZOWYCH**

**Toruń, 2015r**

## § 1

### **Postanowienia ogólne**

1. Procedura reguluje zasady i tryb postępowania Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży.
2. Przez windykację należy rozumieć czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania zaległości czynszowych.
3. Prowadzeniem windykacji należności wynikających z zadłużeń czynszowych zajmują się wyznaczeni pracownicy spółki we współpracy z radcą prawnym.
4. Odpowiedzialny za czynności windykacyjne pracownik przeprowadza postępowanie upominawczo-monitujące w stosunku do dłużników Toruńskiego TBS Sp. z o.o.
5. W przypadku bezskuteczności postępowania upominawczo-monitującego podejmowane są dalsze czynności prowadzące do wszczęcia postępowania sądowego i prowadzenia egzekucji.
6. Na każdym etapie postępowania możliwe jest zawarcie ugody. Dopuszcza się spłatę zaległego czynszu w ratach.
7. Przestrzeganie postanowień niniejszej Procedury należy do obowiązków wszystkich pracowników zaangażowanych w proces windykacji.

## § 2

### **Postępowanie przygotowawcze**

1. Raz na dwa miesiące wysyłane są monity do najemców, u których występuje zadłużenie z tytułu czynszów.
2. Raz na miesiąc odpowiedzialni za windykację czynszów pracownicy przedstawiają Zarządowi spółki propozycję, wobec których najemców powinna być wszczęta procedura sądowa.
3. W oparciu o przedstawione propozycje Zarząd spółki decyduje o wszczęciu odpowiedniej procedury sądowej.
4. Odpowiedzialni za windykację zaległości pracownicy spółki zakładają dłużnikom akta windykacyjno-sądowe.

## § 3

### **Postępowanie upominawczo-monitujące**

1. Do najemców, którzy posiadają zaległości czynszowe do 1 miesiąca wysyłana jest informacja o zaległości – załącznik nr 1 oraz upoważnieni pracownicy spółki przeprowadzają z nimi rozmowy.
2. Osoby, u których stan zadłużenia przekracza wysokość 1 miesięcznego czynszu są wzywane do uregulowania należności pod rygorem umieszczenia dłużnika w Krajowym Rejestrze

- Długów oraz pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego – załącznik nr 2.
3. Osoby, u których stan zadłużenia przekracza wysokość 3 miesięcznego czynszu są wzywane do uregulowania należności pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego – załącznik nr 3.
  4. 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.
  5. Jeśli zadłużenie najemcy przekracza 3 miesiące Spółka może wysłać upomnienie – załącznik nr 4, w którym zamieszczony jest ostateczny, jednomiesięczny termin zapłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Jeśli najemca nie uiszczy w tym terminie zaległych opłat czynszowych otrzymuje wypowiedzenie umowy najmu – załącznik nr 5.
  6. Wezwania do zapłaty należy wysyłać listem poleconym, przy czym wezwania do zapłaty obejmujące informację o wpisie do Krajowego Rejestru Długów i rygor skierowania sprawy na drogę sądową należy wysyłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Upomnienia i wypowiedzenia umowy najmu należy wysyłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Wszystkie pisma można doręczyć za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem pracownika Toruńskiego TBS Sp. z o.o.
  7. Za opóźnienie w zapłacie należności czynszowych Toruńskie TBS Sp. z o.o. naliczy ustawowe odsetki.
  8. Na wniosek dłużnika Zarząd spółki może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczenia ustawowych odsetek za zwłokę.
  9. Spółka może przekazać informację 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 miesiąc od wysłania najemcy pisemnego wezwania do zapłaty listem poleconym, zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania danych do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. z podaniem adresu siedziby Biura – ul. Armii Ludowej 21, 51-214 Wrocław.

## § 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 o zapłatę i eksmisję sporządzony jest przez radcę prawnego i złożony w sądzie w terminie 14 dni od przekazania sprawy przez pracownika odpowiedzialnego za windykację.
3. Pełnomocnikiem Toruńskiego TBS Sp. z o.o. w sprawach sądowych o zapłatę i eksmisję jest radca prawny spółki.

## § 5

### **Postępowanie egzekucyjne**

1. Podstawą wszczęcia egzekucji należności stanowi orzeczenie sądu wraz z klauzulą wykonalności (tytuł wykonawczy)
2. Radca prawny kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego w terminie 7 dni od daty uzyskaniu tytułu wykonawczego.

3. Wyrok w części dotyczącej eksmisji jest przesyłany:
  - przez pracownika odpowiedzialnego za windykację do Gminy Miasta Torunia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej celem wskazania lokalu socjalnego do dyspozycji Toruńskiego TBS Sp. z o.o.
  - przez radcę prawnego do komornika sądowego celem wszczęcia procedury eksmisji osób bez prawa do lokalu socjalnego zgodnie z art. 1046 kpc.

## § 6

### **Dodatkowe działania mające na celu wyegzekwowanie należności**

1. W stosunku do najemców wobec, których postępowanie egzekucyjne jest bezskuteczne lub częściowo bezskuteczne, jak również najemców, którzy posiadają zaległości czynszowe co najmniej 3 miesięczne, lub mniejsze niż 3 miesięczne, jednak w sposób systematyczny przez okres 6 miesięcy, w sposób świadomy uchylają się od płatności, lub nie wykazują woli spłaty zadłużenia Zarząd Spółki może podjąć decyzję o odłączeniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody do lokalu po wcześniejszym pisemnym poinformowaniu najemcy i wyznaczeniu dodatkowego, 14 dniowego terminu do spłaty zaległości.
2. Koszty odłączenia i ponownego podłączenia ogrzewania oraz ciepłej wody obciążają najemcę.

## § 7

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszystkie ujęte w procedurze elementy postępowania są na bieżąco monitorowane przez pracownika odpowiedzialnego za windykację zaległości czynszowych oraz radcę prawnego spółki.
2. Nadzór nad całością działań sprawuje Zarząd spółki.
3. Traci moc Zarządzenie nr 6/2013 Prezesa Zarządu Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 1 czerwca 2013 r w sprawie procedury windykacji należności czynszowych.

**Zarządzenie nr 3/2015**  
**Prezesa Zarządu Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**  
**z dnia 1.08.2015r**

w sprawie: procedury windykacyjnej należności czynszowych.

Celem skutecznego dochodzenia zaległych należności czynszowych zarządzam co następuje:

1. Wprowadza się do stosowania Procedurę windykacji należności czynszowych stanowiącą załącznik do niniejszego zarządzenia.
2. Do realizacji procedury zobowiązuje się wszystkich pracowników Toruńskiego TBS Sp. z o.o. zaangażowanych w proces windykacji.
3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.