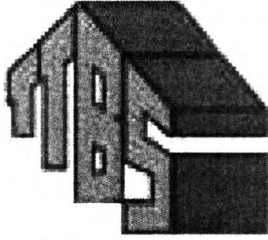


załącznik nr 1  
do Uchwały Zarządu  
55/26/24  
z dn. 23.09.2024



ul. Majowa 15

97-200 Tomaszów Maz.

Tomaszowskie TBS Spółka z o.o.

## Regulamin windykacji wierzytelności

**Tomaszowskiego Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego  
Spółka z o.o.**

Tomaszów Maz., dnia ..... r.

4' 011

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania Tomaszowskiego TBS Spółka z o. o. w zakresie dochodzenia wierzytelności wynikających z zadłużeń czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, lokali użytkowych, garaży, ogródków i innych opłat dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, jak również dochodzenia wierzytelności wynikających z zadłużeń w opłatach z tytułu własności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez Spółkę.
2. Przez windykację należy rozumieć czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania wierzytelności.
3. Prowadzeniem windykacji należności wynikających z zadłużeń czynszowych zajmują się pracownicy Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków we współpracy z radcą prawnym lub adwokatem.
4. Po bezskutecznym postępowaniu upominawczym – monitorującym (windykacja wewnętrzna) podejmowane są dalsze czynności prowadzące do wszczęcia postępowania sądowego i prowadzenia egzekucji (windykacja zewnętrzna).
5. Na każdym etapie postępowania możliwe jest zawarcie ugody. Dopuszcza się spłatę zaległości czynszowych w ratach.

### § 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- a) Spółce – rozumie się przez to Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.;
- b) należności – rozumie się przez to przysługujące Spółce lub zarządzanej przez Spółkę wspólnocie mieszkaniowej roszczenie o zapłatę w określonym terminie świadczenia pieniężnego;
- c) wierzytelności – rozumie się przez to przysługujące Spółce lub zarządzanej przez Spółkę wspólnocie mieszkaniowej wymagalną należność, wraz ze świadczeniami ubocznymi, tj. odsetkami, pożytkami i kosztami;
- d) dłużnikowi – rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną i jednostkę organizacyjną, nie posiadającą osobowości prawnej, zobowiązaną do zapłaty należności przysługującej Spółce lub zarządzanej przez Spółkę wspólnocie mieszkaniowej;
- e) windykacji wewnętrznej – rozumie się przez to działanie z użyciem narzędzi windykacyjnych, prowadzone poza postępowaniem sądowym i egzekucyjnym;
- f) windykacji zewnętrznej – rozumie się przez to działania prowadzące do odzyskania wierzytelności Spółki w ramach postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- g) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- h) lokalu użytkowym – rozumie się przez to samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne oraz miejsce parkingowe;
- i) lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny i lokal użytkowy;

4 ML

- 3) wnioskowanie o wpis bądź wykreślenie dłużnika z Krajowego Rejestru Dłużników oraz prowadzenie w tym zakresie analiz i statystyk w szczególności zestawienie osób wpisanych i wykreślonych.
- 4) przekazywanie Zarządowi raz na kwartał:
  - a) zestawienia dłużników, którym zadłużenie będzie się przedawniało co najmniej pół roku przed tym terminem oraz zestawienia nowo powstałych dłużników;
  - b) zestawienia ugód i przebieg ich realizacji;
  - c) zestawienia spraw skierowanych na drogę sądową jak również prawomocnych wyroków i spraw skierowanych do egzekucji komorniczej;
  - d) zestawienia ilości dłużników w lokalach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych;
  - e) zestawienia ilości dłużników wpisanych i wykreślonych do KRDi;
  - f) zestawienia ilości prowadzonych postępowań o wymeldowaniu.
4. W przypadku powstania wierzytelności we wspólnocie mieszkaniowej może ona podjąć decyzję o skorzystaniu w wyżej opisanym trybie egzekucji wewnętrznej bądź podjąć odrębne uchwały dotyczące terminów wystawiania i dostarczania wezwań do zapłaty oraz kierowania spraw do sądu o zapłatę na podstawie liczby miesięcy zaległości. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą podjąć również uchwałę o wszczęciu, odroczeniu lub zawieszeniu postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

#### § 4

1. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółki, o ile nic innego nie wynika z treści stosunku prawnego łączącego Spółkę z dłużnikiem.
2. Od wierzytelności uregulowanych po terminie każdorazowo nalicza się odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia, o ile z treści stosunku prawnego łączącego Spółkę z dłużnikiem nie wynika inaczej.
3. Odsetki naliczane są do dnia zapłaty. W przypadku, gdy zapłata wierzytelności następuje w drodze kompensaty należności Spółki z zobowiązaniami Spółki wobec dłużnika z tytułu kaucji, partycypacji lub innych, odsetki liczone są do dnia rozwiązania umowy najmu pod warunkiem całkowitego rozliczenia wierzytelności.
4. W przypadku wystąpienia nadpłaty, jest ona zaliczana na odsetki i koszty sądowe.
5. Jeżeli strony nie postanowiły inaczej wpłaty dokonywane przez dłużnika na poczet zaległości rozliczane będą zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

### III. Postanowienia końcowe

#### § 5

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu należy do podstawowych obowiązków wszystkich pracowników Spółki.

TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O.  
UL. MAJOWA 15  
97-200 TOMASZÓW MAZ.

Tomaszów Maz., dn. ....

.....  
(imię nazwisko, adres)

Indeks umowy: .....

### POROZUMIENIE DOTYCZĄCE SPŁATY ZADŁUŻENIA NR: -

zawarte pomiędzy:

Tomaszowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Majowej 15, reprezentowanym przez:

Panią..... - Prezesa Zarządu  
Panią ..... - Zastępcę Prezesa Zarządu  
zwanym dalej **Wierzycielem**.

a


..... legitymującą/cym się dowodem osobistym nr  
..... zajmującą/cym lokal: ..... tel. .... zwanym dalej

**Dłużnikiem**

o następującej treści:

#### § 1

1. Strony ustalają, że Dłużnik na dzień .....zalega z opłatami z tytułu najmu lokalu/odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłatami za media na łączną kwotę ..... zł, w tym:
  - należność główna w kwocie .....zł
  - odsetki ustawowe w kwocie .....zł
  - koszty sądowe i zastępstwa procesowego Syg. akt.....w kwocie.....zł.
2. Dłużnik nie wnosi zastrzeżeń do kwot wymienionych w §1 ust. 1 i uznaje je w pełnej wysokości.



**Harmonogram spłat:**

LP.	Termin płatności	Kwota raty
RAZEM:		

*Niniejszym zobowiązuję się do spłaty rat w wyznaczonych terminach. Jestem świadomy, iż brak dokonywanych płatności w ustalonych terminach, może powodować anulowanie układu negocjacyjnego (wniosku), co spowoduje przeniesienie długów negocjowanych do postępowania upominawczo – windykacyjnego.*

.....  
(Dłużnik).....  
(Wierzyciel)1  
G M L

**TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO  
BUDOWNICTWA SPOLECZNEGO SPÓŁKA Z O.O.  
UL. MAJOWA 15  
97-200 TOMASZÓW MAZ.**

Tomaszów Maz., dn.

.....  
(imię nazwisko, adres)

Indeks umowy: .....

### **POROZUMIENIE DOTYCZĄCE SPŁATY ZADŁUŻENIA NR -**

zawarte pomiędzy:

Tomaszowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.,  
NIP: 7732120641, Zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym Nr 0000095675,  
z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Majowej 15, reprezentowanym przez:

Panią ..... - Prezesa Zarządu  
Panią ..... - Zastępcę Prezesa Zarządu

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a  
firmą ..... NIP: .....zajmującą/cym lokal przy  
ul. : ..... w Tomaszowie Maz., reprezentowaną przez:

Pana/Panią ..... legitymującą/cym się dowodem  
osobistym nr ..... tel. ....  
zwanym dalej **Najemcą/Korzystającym**,

o następującej treści:

#### **§ 1**

1. Strony ustalają, że Najemca/Korzystający bez tytułu prawnego do lokalu na dzień  
.....zalega z opłatami z tytułu najmu lokalu/odszkodowania za bezumowne  
korzystanie z lokalu oraz opłatami niezależnymi od właściciela na łączną kwotę  
..... zł, w tym:

- należność główna w kwocie .....zł
- odsetki ustawowe w kwocie .....zł
- koszty sądowe i zastępstwa procesowego Syg. akt.....  
w kwocie.....zł.

1  
4 ML

### Harmonogram spłat:

LP.	Termin płatności	Kwota raty
<b>RAZEM:</b>		

*Niniejszym zobowiązuję się do spłaty rat w wyznaczonych terminach. Jestem świadomy, iż brak dokonywanych płatności w ustalonych terminach, może powodować anulowanie układu negocjacyjnego (wniosku), co spowoduje przeniesienie długów negocjowanych do postępowania upominawczo - windykacyjnego.*

.....  
(Najemca/Zamieszkujący  
bez tytułu prawnego do lokalu)

.....  
(Wynajmujący)

4  
MLL