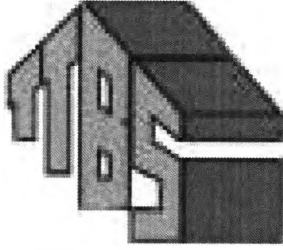


załącznik nr 1
do Uchwały Zarządu
55/2024
z dn. 23.09.2024



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.

Y. M. L.

Spis treści

I.	<u>Postanowienie ogólne</u>	<u>3</u>
II.	<u>Procedury windykacyjne wewnętrzne</u>	<u>4</u>
III.	<u>Postanowienia końcowe</u>	<u>5</u>

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 upominawczo – 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

Ileć 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) dłużniku – 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

- j) przedawnienie wierzytelności – pojęcie zawarte w art. 117, art. 117¹ oraz art. 118 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
- k) ugoda – porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia (należności głównej i odsetkowej) w układzie ratalnym zawarte pomiędzy dłużnikiem a Spółką.

II. Procedura windykacyjna wewnętrzna

§ 3

1. Celem windykacji wewnętrznej jest przeprowadzenie zorganizowanej i spójnej procedury windykacyjnej skutkującej odzyskaniem wierzytelności w sposób efektywny i w możliwie szybkim czasie (w szczególności uniknięcie przedawnienia roszczeń).
2. Pracownicy odpowiedzialni za wykonywanie procedury windykacyjnej zobowiązani są do podejmowania wszelkich działań mających zapewnić realizację skutecznej windykacji w szczególności poprzez:
 - 1) osobisty, telefoniczny, sms-owy, mailowy kontakt z dłużnikiem na każdym etapie windykacji;
 - 2) generowanie i analizowanie procedury windykacyjnej oraz wysyłanie dokumentów do dłużników;
 - 3) informowanie dłużników o możliwości podpisania porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia; odpracowania zaległości oraz o możliwości zamiany lokalu;
 - 4) systematyczne monitorowanie indywidualnych procesów windykacyjnych;
 - 5) prowadzenie statystyk i analiz określonych w ust. 3 pkt.4 służących do wypracowywania optymalnych strategii postępowania;
 - 6) ścisłą współpracę z Działem Zarządzania i Administrowania Nieruchomościami w szczególności wymianę informacji o dłużnikach jak również bieżące przekazywanie informacji o wypowiedzeniach umów najmu lokali oraz przywróceniach tytułów prawnych do lokali poprzez uzupełnianie pliku znajdującego się na serwerze zdalnym:
\\granitsrv\ttbs\Administracja\ZMIENNIK_ZMIAN.xls
3. Do zadań Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków należy:
 - 1) generowanie w systemie procedury windykacyjnej na ostatni dzień każdego miesiąca w terminie do 15-go dnia roboczego następnego miesiąca. Warunkiem terminowej realizacji procedury windykacyjnej jest zaksięgowanie i skojarzenie płatności dotyczących wszystkich naliczeń czynszowych, wyciągów bankowych i odsetek za dany miesiąc w nieprzekraczalnym terminie do 5-go dnia roboczego następnego miesiąca. Procedura windykacyjna generowana jest do wszystkich dłużników dla których zadłużenie jest równe lub wyższe 20,00 zł według schematu procedury windykacyjnej Tomaszowskiego TBS Spółka z o. o. stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu;
 - 2) prowadzenie w systemie rejestru zawartych uгод. Na każdym etapie procedury windykacyjnej istnieje możliwość zawarcia ugody w sprawie rozłożenia zaległości wraz z odsetkami na raty; ugoda wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2 dla lokali mieszkalnych /socjalnych/bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego oraz załącznik nr 3 dla lokali użytkowych do Regulaminu;

- 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 KRД;
 - f) zestawienia ilości prowadzonych postępowań o wymeldowaniu.
4. W przypadku powstania wierzytelności we wspólnocie mieszkaniowej może ona podjąć decyzję o skorzystaniu w wyżej opisanego trybu 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.

3. Nadzór nad całością działań windykacyjnych sprawuje bezpośredni przełożony – Kierownik Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków oraz Główny Księgowy i Zarząd 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

.....legitymująca/cym się dowodem osobistym nr
.....zajmująca/cym lokal:....., tel..... zwanym dalej

Dłużnikiem

o następującej treści:

§ 1

1. Strony ustalają, że Dłużnik na dzieńzalega 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 kwociezł
 - odsetki ustawowe w kwociezł
 - 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.

3. Dłużnik oświadcza, że zrzeka się zarzutu przedawnienia co do kwot przedstawionych w §1 ust. 1, na dzień podpisania niniejszego Porozumienia.

§ 2

1. Niniejsze porozumienie dotyczy wierzytelności głównej, odsetek i pozostałych wierzytelności w łącznej kwocie:.....
2. Dłużnik uznaje zobowiązanie określone w ust. 1, zrzeka się co do niego zarzutu przedawnienia i zobowiązuje się do spłaty kwoty wymienionej w ust. 1 w miesięcznych, równych ratach po..... zł, ostatnia rata w kwocie.....zł, płatnych do 25-go dnia każdego miesiąca, począwszy od m-ca.....20.... r., wg harmonogramu spłat stanowiącego odrębny załącznik do niniejszego Porozumienia.
3. Porozumienie zawarte zostaje na okres miesięcy, do dnia
4. Dłużnik, poza miesięcznymi ratami ustalonymi w § 2 ust. 2 niniejszego Porozumienia, zobowiązuje się regulować bieżące płatności związane z najmem lokalu/odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu oraz pozostałymi opłatami.

§ 3

Wierzyciel na czas obowiązywania i realizowania warunków niniejszego Porozumienia nie nalicza odsetek ustawowych od zaległości.

§ 4

W przypadku nie dotrzymania przez Dłużnika poniższych warunków:

- a) zwłoka w zapłacie trzech kolejnych rat, ustalonych w § 2 pkt 2;
- b) trzy wpłaty Dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe niż wynikające z § 2 pkt 2;
- c) Dłużnik będzie zalegał z opłatami bieżącymi.

Porozumienie przestanie obowiązywać i zostaną naliczone odsetki ustawowe od nieterminowego regulowania należności za cały okres trwania umowy najmu/zamieszkania bez tytułu prawnego do lokalu. Jednocześnie Wierzyciel może wystąpić na drogę postępowania sądowego celem egzekucji wierzytelności oraz eksmisji z lokalu.

§ 5

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
(Dłużnik)

.....
(Wierzyciel)



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
Ep ML L

**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.,
NIP: 7732120641, Zarejestrowaną 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.....zajmująca/cym lokal przy
ul. : w Tomaszowie Maz., reprezentowaną przez:

Pana/Panią, legitymująca/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 kwociezł
 - odsetki ustawowe w kwociezł
 - koszty sądowe i zastępstwa procesowego Syg. akt.....
w kwocie.....zł.

1
9 ML

2. Najemca/Korzystający nie wnosi zastrzeżeń do kwot wymienionych w §1 ust. 1 i uznaje je w pełnej wysokości.
3. Najemca/Korzystający oświadcza, że zrzeka się zarzutu przedawnienia co do kwot przedstawionych w §1 ust. 1, na dzień podpisania niniejszego Porozumienia.

§ 2

1. Niniejsze porozumienie dotyczy wierzytelności głównej, odsetek i pozostałych wierzytelności w łącznej kwocie:..... zł.
2. Najemca/Korzystający uznaje zobowiązanie określone w ust. 1, zrzeka się co do niego zarzutu przedawnienia i zobowiązuje się do spłaty kwoty wymienionej w ust. 1 w miesięcznych, równych ratach po..... zł, ostatnia rata w kwocie.....zł płatnych do 25-go dnia każdego miesiąca, począwszy od m-ca20.... r., wg harmonogramu spłat stanowiącego odrębny załącznik do niniejszego Porozumienia.
3. Porozumienie zawarte zostaje na okres miesięcy, do dnia
4. Najemca/Korzystający poza miesięcznymi ratami ustalonymi w § 2 ust. 2 niniejszego Porozumienia, zobowiązuje się regulować bieżące płatności związane z najmem lokalu/odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu oraz pozostałymi opłatami.

§ 3

Wynajmujący na czas obowiązywania i realizowania warunków niniejszego Porozumienia nie nalicza odsetek ustawowych od zaległości.

§ 4

W przypadku nie dotrzymania przez Najemcę/Korzystającego poniższych warunków:

- a) zwłoka w zapłacie trzech kolejnych rat, ustalonych w § 2 ust. 2;
- b) trzy wpłaty Najemcy/Korzystającego w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe niż wynikające z § 2 ust. 2;
- c) Najemca/Korzystający będzie zalegał z opłatami bieżącymi,

Porozumienie przestanie obowiązywać i zostaną naliczone odsetki ustawowe od nieterminowego regulowania należności za cały okres trwania umowy najmu/korzystania bez tytułu prawnego do lokalu. Jednocześnie Wynajmujący może wystąpić na drogę postępowania sądowego celem egzekucji wierzytelności oraz eksmisji z lokalu.

§ 5

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....

(Najemca/Korzystający
bez tytułu prawnego do lokalu)

.....

(Wynajmujący)



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.

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

.....
(Wynajmujący)

gf
MLL

