

Zarządzenie nr 7/2023

Prezesa Zarządu Tarnowskiego TBS Sp. z o.o.

z dnia 29 grudnia 2023 r.

w sprawie wprowadzenia zmian w Regulaminie windykacji należności czynszowych i innych opłat przez Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

§ 1.

1. Zmienia się dotychczasowe postanowienia Regulaminu windykacji należności czynszowych i innych opłat przez Tarnowskie TBS Sp. z o.o. do przepisów RODO w zakresie przetwarzania informacji o stanie zdrowia.
2. Dostosowuje się dotychczasowe postanowienia Regulaminu windykacji należności czynszowych do praktyki stosowanej przez spółkę dotyczącej zaliczania wpłaty dłużnika w pierwszej kolejności na należności uboczne, a w dalszej – na należność główną, nawet w przypadku, gdy dłużnik zgłosił odmienne żądanie w tym zakresie.
3. Traci moc Regulamin windykacji należności czynszowych i innych opłat przez Tarnowskie TBS Sp. z o.o. wprowadzone Zarządzeniem Prezesa Zarządu Tarnowskiego TBS Sp. o. o. nr 5/2016 z dnia 20 grudnia 2016 r.

§ 4.

Zasady określone w Regulaminie windykacji należności czynszowych i innych opłat przez Tarnowskie TBS Sp. z o.o. wchodzi w życie z dniem 29 grudnia 2023r.

Tarnów, ²⁹... grudnia 2023 r.

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Wojciech DANIEŁ

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH I IN- NYCH OPŁAT PRZEZ TARNOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOW- NICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

§ 1

Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania Tarnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, dalej zwanego TBS, w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych i innych opłat dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych oraz pozostałych opłat związanych z najmem/dzierżawą majątku TBS.
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 będący w stałym kontakcie z radcą prawnym.
4. Odpowiedzialny za czynności windykacyjne pracownik najpierw przeprowadza postępowanie upominawczo-monitujące w stosunku do najemców TBS i/lub osób pełnoletnich zamieszkujących te lokale mieszkalne, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 2 i § 3 niniejszego Regulaminu.
5. W przypadku bezskuteczności postępowania upominawczo-monitującego podejmowane są dalsze czynności prowadzące do wszczęcia postępowania sądowego i przeprowadzenia 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 naliczanych od zadłużenia podstawowego,
 - c) kosztów ewentualnego postępowania sądowego i egzekucyjnego.
9. Każda wpłata dłużnika, jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie:
- a) kosztów postępowania określonych w ust. 8 lit. C,
 - b) odsetek określonych w ust. 8 lit. B,
 - c) 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. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne składa do działu księgowości miesięczny imienny raport dotyczący spłaconych przez najemców kosztów postępowania określonych w ust. 8 lit. c oraz odsetek określonych w ust. 8 lit. b celem prawidłowego ujęcia w księgach handlowych.
12. 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 rozdzielnosc 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.



13. Jeżeli prawo najmu lokalu przysługuje jednemu z małżonków, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny (art. 28¹ krio) i odpowiada za zapłatę czynszu.
14. 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 zamieszkiwania.
15. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
- a) wierzytelność – rozumie się przez to 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 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 z Centrum Usług Społecznych o korzystaniu z pomocy finansowej,
 - f) odsetkach – w przypadku najemców będących osobami fizycznymi rozumie się odsetki za opóźnienie, o których mowa w Kodeksie Cywilnym; w przypadku

najemców będących przedsiębiorcami rozumie się odsetki o których mowa w Ustawie o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

- g) najemca – osoba fizyczna lub przedsiębiorca, z którą zawarto umowę najmu majątku TBS,
- h) dzierżawca – osoba fizyczna lub przedsiębiorca, z którą zawarto umowę dzierżawy majątku TBS.

§ 2

Postępowanie przygotowawcze.

1. Raz w miesiącu, nie wcześniej niż po 10-tym dniu każdego miesiąca, pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne przeprowadza analizę zadłużenia. W wyjątkowej sytuacji analiza zadłużenia może zostać przeprowadzona raz na dwa miesiące.
2. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne zakłada akta windykacyjne najemcom, których zadłużenie przekracza 1,5 okresu rozliczeniowego.
3. Akta windykacyjne powinny zawierać wszystkie kopie dokumentów dotyczących zadłużenia oraz pisma wpływające od najemców, podania, udzielone odpowiedzi, notatki, upomnienia, wezwania do zapłaty, dowody doręczenia.

§ 3

Postępowanie upominawczo-monitujące.

1. Do najemców, którzy posiadają zadłużenie przekraczające 1,5 okresu rozliczeniowego wysyłane jest wezwanie do zapłaty z informacją o wysokości zadłużenia.
2. Do najemców, którzy nie uregulowali na wezwanie zadłużenia TBS kieruje się przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty obejmujące zadłużenie podstawowe (aktualne na dzień sporządzenia przedsądowego (ostatecznego) wezwania) wraz z należnymi odsetkami, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego oraz pod rygorem umieszczenia dłużnika w Krajowym Rejestrze Długów.
3. Wezwania, w tym przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty, mogą być wysyłane osobno 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.

4. Jeżeli po otrzymaniu wezwania do zapłaty najemca dokona wpłaty pokrywającej w całości istniejące zadłużenie albo uzyska zgodę na rozłożenie spłaty zadłużenia na raty, sprawa nie jest kierowana do postępowania sądowego, chyba że najemca ponownie popadnie w zwłokę.
5. Jeżeli zadłużenie najemcy przekracza 3 okresy rozliczeniowe TBS kieruje do najemcy wezwanie do zapłaty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Jeśli najemca nie uiszczy w tym terminie zaległych opłat, otrzymuje wypowiedzenie umowy najmu.
6. Wezwania do zapłaty można doręczyć za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem pracownika TBS lub wysłać listem poleconym.
7. Przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty obejmujące informacje o wpisie do Krajowego Rejestru Długów i rygor skierowania sprawy na drogę sądową należy wysłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
8. Wezwanie do zapłaty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i Wypowiedzenie umowy najmu należy wysłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
9. Jeżeli najemcy został przyznany dodatek mieszkaniowy wypłacany przez Centrum Usług Społecznych:
 - a) a posiada on zadłużenie w zapłacie czynszu i innych opłat należy w każdym piśmie zamieścić wzmiankę następującej treści: „Informujemy również,
że zgodnie z art. 7 ust. 11 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734) organ wydający decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego może wstrzymać wypłaty dodatku.”,
 - b) najemca otrzymał wezwanie do zapłaty ze wzmianką (lit. a), a pomimo to zadłużenie przekroczy 2 okresy rozliczeniowe pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne informuje pisemnie o tym fakcie pracownika



na stanowisku Specjalista ds. eksploatacji zasobów mieszkaniowych celem powiadomienia stosownych organów.

10. Za opóźnienie w zapłacie należności czynszowych i innych opłat TBS naliczy odsetki. Na ostatni dzień każdego miesiąca zostanie przesłana do najemcy informacja o naliczonych odsetkach, które można doręczyć za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem pracownika TBS lub wysłać listem poleconym.
11. Dłużnik może zwrócić się do Prezesa Zarządu z pisemnym wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty. Wniosek musi być umotywowany.
12. TBS może przekazać informacje o zobowiązaniu dłużnika do Krajowego Rejestru Długów, gdy łączna kwota zobowiązań wynosi co najmniej 200,00 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.
13. Na dzień 31 października każdego roku przekazuje się wszystkim najemcom lokali mieszkalnych „Informacje o saldzie kartoteki czynszowej”. W przypadku wystąpienia zadłużenia Informację należy traktować jako wezwanie do zapłaty.

§ 4

Sądowe dochodzenie należności.

1. W przypadku nie uregulowania zadłużenia w terminie określonym w przedsądowym (ostatecznym) wezwaniu do zapłaty, o którym mowa w § 3 ust. 2, sprawa jest kierowana na drogę sądową.
2. Pozew o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym oraz pozew w sprawie o eksmisję przygotowuje pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne będący w stałym kontakcie z radcą prawnym.

§ 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 kieruje 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 początkowego pomniejszoną o spłaconą do dnia złożenia wniosku egzekucyjnego część zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania.
4. Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne informuje pisemnie dział księgowości o każdym złożonym do Komornika Sądowego wniosku egzekucyjnym.
5. Egzekucja komornicza prowadzona jest przede wszystkim z wynagrodzenia za pracę i świadczeń emerytalnych/rentowych.
6. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku w sprawie o eksmisję, TBS kieruje do osób zajmujących lokal mieszkalny wezwanie wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego oraz określa wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego w wysokości dotychczasowego naliczenia czynszu oraz należnych opłat.
7. Wyrok eksmisyjny, w którym przyznano prawo do lokalu socjalnego, jest przesyłany do Gminy Miasta Tarnowa celem wskazania lokalu socjalnego.
8. Po uzyskaniu z Gminy Miasta Tarnowa oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego, w przypadku nie opuszczenia przez byłego najemcę dobrowolnie lokalu, Zarząd składa do Komornika Sądowego wniosek o przeprowadzenie eksmisji.
9. 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 Miasta Tarnowa.

§ 6

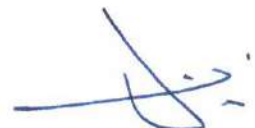
Tryb postępowania Prezesa Zarządu w trakcie czynności windykacyjnych.



1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Prezes Zarządu może:
 - a) wezwać dłużników na indywidualne rozmowy,
 - b) proponować zamianę zamieszkania na mniejsze,
 - c) odroczyć termin zapłaty lub rozłożyć zaległości wraz z odsetkami na raty,
 - d) zawrzeć ugodę na spłatę zadłużenia wraz z odsetkami.
2. Procedury określone w ust. 1 lit. b możliwe są, jeżeli TBS nie złożył jeszcze pozwu o eksmisję.
3. Procedury określone w ust. 1 lit. c-d możliwe są, jeżeli TBS nie złożył jeszcze wniosku egzekucyjnego do Komornika Sądowego.
4. Ugodę na spłatę zadłużenia zawiera Prezes Zarządu na pisemny, umotywowany wniosek dłużnika. We wniosku dłużnik przedstawia przyczynę powstania zadłużenia oraz proponuje harmonogram spłaty.
5. Maksymalny okres, na który może zostać zawarta ugoda na powstałe zadłużenie wynosi 12 miesięcy. Zarząd w wyjątkowych sytuacjach może wydłużyć okres spłaty do 24 miesięcy.
6. Przedmiotem ugody jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia ugody, na którą składa się:
 - a) zadłużenie z tytułu czynszu i innych opłat na wynajem lokalu,
 - b) odsetki od ww. zadłużenia podstawowego za okres od dnia zawarcia ugody,
 - c) koszty postępowania.
7. Po zawarciu ugody TBS:
 - a) nie nalicza odsetek od zaległości objętych ugodą – za okres od zawarcia ugody do dnia zapłaty,
 - b) zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne,
 - c) na uzasadnioną prośbę dłużnika Prezes Zarządu może złożyć do Sądu wniosek o zawieszenie toczącego się postępowania sądowego.



8. Uгода o rozłożeniu zadłużenia na raty ulega automatycznemu rozwiązaniu, bez konieczności wezwania dłużnika do jej wykonania oraz 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.
9. Wpłaty dokonywane przez dłużnika w okresie obowiązywania ugody są zaliczane na zobowiązania wymienione w tej ugodzie w następującej kolejności:
- a) koszty postępowania sądowego,
 - b) odsetki od zadłużenia na dzień zawarcia ugody,
 - c) zaległość z tytułu czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu.
- Ponadto Dłużnik zobowiązany jest do terminowego regulowania bieżącego czynszu i innych opłat.
10. Zerwanie ugody skutkuje ponownym naliczeniem odsetek od całości zadłużenia i za cały okres zadłużenia.
11. Po zerwaniu ugody o rozłożeniu zadłużenia na raty TBS wysyła przedsądowe (ostateczne) wezwanie do zapłaty i postępuje zgodnie z § 3 niniejszego Regulaminu. W razie zawieszenia postępowania sądowego, Prezes Zarządu składa wniosek o jego podjęcie.
12. W przypadkach szczególnych, uzależnionych przede wszystkim od stopnia realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z nie dotrzymania warunków pierwszej ugody, Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej – drugiej lub co najwyżej trzeciej ugody o rozłożeniu na raty reszty zadłużenia, które było przedmiotem wcześniejszej ugody, powiększonego o ewentualny wzrost zadłużenia.
13. Zarząd Spółki, na uzasadniony i potwierdzony dokumentami, o których mowa w § 1 ust. 15 lit. e wniosek, może umorzyć odsetki od nieterminowych wpłat. Umorzenie odsetek nie może być większe niż 50 % naliczonych odsetek. Przyjęcie umorzenia przez dłużnika musi zostać potwierdzone pisemnie.



14. Na uzasadniony wniosek dłużnika w przypadku braku możliwości zapłaty zadłużenia w formie gotówkowej, zarząd Spółki może wyrazić zgodę na uregulowanie zadłużenia w drodze szczególnej formy zapłaty. Do szczególnej formy zapłaty zalicza się wykonanie prac użytecznych dla TBS według stawek obowiązujących w Spółce dla tego rodzaju prac na podstawie umowy zlecenia lub umowy o świadczenie usług.

§ 7

Postanowienia końcowe.

1. Wszystkie ujęte w niniejszym Regulaminie etapy postępowania są na bieżąco monitorowane przez pracownika odpowiedzialnego za czynności windykacyjne.
2. Dopuszcza się możliwość skierowania egzekucji do firmy windykacyjnej, niezależnie lub równolegle do postępowania komorniczego.
3. Nadzór nad całością działań sprawuje Prezes Zarządu.

§ 8

Regulamin wchodzi w życie z dniem 28.10.2023 r.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech DANIEŁ