

ZARZĄDZENIE Nr 8/2016
Prezesa Zarządu
„Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego –
Spółka z o.o.” z siedzibą w Słupsku
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

w sprawie : procedury windykacyjnej należności czynszowych.

Celem skutecznego dochodzenia zaległych należności czynszowych

zarządzam, co następuje :

§ 1

Wprowadza się do stosowania Procedurę windykacji należności czynszowych stanowiących załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Do realizacji procedury zobowiązuje się wszystkich pracowników Słupskiego TBS Sp. z o.o. zaangażowanych w proces windykacji.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Słupskiego TBS Spółka z o.o.
Pietron
inż. Danuta Pietron

Załącznik do Zarządzenia nr 8/2016
Prezesa Zarządu Słupskiego TBS Sp. z o.o.
z dnia 25.08.2016r.

Słupskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

PROCEDURA WINDYKACJI NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH

Słupsk, 2016 rok

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Procedura reguluje zasady i tryb postępowania Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu podziemnym.
2. Przez windykację należy rozumieć czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania zaległości czynszowych.
3. Prowadzeniem windykacji należności wynikających z zadłużeń czynszowych zajmuje się wyznaczony pracownik Spółki we współpracy z Radcą prawnym i Prezesem Zarządu.
4. Odpowiedzialny za czynności windykacyjne pracownik przeprowadza postępowanie upominawczo-monitujące w stosunku do najemców Słupskiego TBS Sp. z o.o. oraz osób pełnoletnich zamieszkujących lokale mieszkalne, użytkujących lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe zgodnie z zasadami ustalonymi w § 2.
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 miesiąc przygotowany jest wykaz najemców, u których występuje zadłużenie z tytułu czynszów.
2. Odpowiedzialny za windykację czynszów pracownik przedstawia Zarządowi Spółki propozycję najemców , wobec których powinna być wszczęta procedura windykacyjna .
3. W oparciu o przedstawione propozycje Zarząd Spółki wskazuje najemców, wobec których ma być wszczęta procedura windykacyjna.
4. Odpowiedzialny za windykację zaległości pracownik Spółki zakłada wyznaczonym przez Zarząd najemcom akta windykacyjne.
5. Akta windykacyjne powinny zawierać wszystkie kopie dokumentów dotyczących zaległości oraz pisma wpływające oraz podania , udzielone odpowiedzi, notatki, upomnienia, wezwania do zapłaty, dowody doręczenia.

§ 3

Postępowanie upominawczo-monitujące

1. Do najemców, którzy posiadają zaległości czynszowe do 1 miesiąca wysyłane są wezwania do zapłaty oraz upoważnieni pracownicy Spółki przeprowadzają z nimi rozmowy.
2. Osoby, u których stan zadłużenia przekracza wysokość 3 miesięcznego czynszu są wzywane do uregulowania należności pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
3. 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.
4. Jeżeli zadłużenie najemcy przekracza 3 miesiące Spółka może wystąpić z wezwaniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, w którym zamieszczony jest ostateczny jednomiesięczny termin zapłaty zaległości czynszowych. Jeżeli najemca nie uiszczy w tym terminie zaległości czynszowych otrzymuje wypowiedzenie umowy najmu.
5. Wezwania do zapłaty należy wysłać listem poleconym, przy czym wezwania do zapłaty obejmujące informację i rygor skierowania sprawy na drogę sądową należy wysłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Upomnienia i wypowiedzenia umowy najmu należy wysłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Wszystkie pisma można doręczyć za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem pracownika Słupskiego TBS Sp. z o.o.
6. Za opóźnienie w zapłacie należności czynszowych Słupskie TBS Sp. z o.o. naliczy ustawowe odsetki.
7. Zarząd Spółki nie stosuje umorzeń naliczonych odsetek ustawowych.

§ 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 pracownika Spółki w porozumieniu z Radcą prawnym.
3. Pełnomocnikiem Słupskiego 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. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Radca prawny kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.
3. Wyrok w części dotyczącej eksmisji jest przesyłany do Urzędu Miejskiego w Słupsku celem przekazania lokalu socjalnego do dyspozycji Słupskiego TBS Sp. z o.o.
4. Tytuł wykonawczy złożony u Komornika stanowi podstawę do prowadzenia egzekucji o całe objęte nim roszczenie wraz z odsetkami i kosztami procesu.
5. Egzekucja sądowa prowadzona jest przede wszystkim z wynagrodzenia za pracę i świadczeń emerytalnych.
6. Eksmisja do lokalu socjalnego jest możliwa po wskazaniu przez Miasto Słupsk lokalu socjalnego.
7. Osoby bez prawa do lokalu socjalnego eksmitowane są w trybie egzekucji do pomieszczeń tymczasowych zgodnie z art. 1046 kpc.

§ 6

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.

PREZES ZARZĄDU
Słupskiego TBS Spółka z o.o.
Pietroń
inż. Danuta Pietroń

**SŁUPSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**
Spółka z o.o.
76-200 SŁUPSK, ul. Fałata 11
tel./fax 59 845 60 91
NIP 839-23-19-320, Regon 770904455