

Tomaszów Mazowiecki, dnia 22 marca 2019 roku

PREZYDENT MIASTA

Tomaszowa Maz.

*Pan Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego
P. P. Krzysztof Kuchta*

**BIURO
R. MIEJSKIEJ
w Tomaszowie Maz.**

22.03.2019.

Pan

Krzysztof Kuchta

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomaszowa Mazowieckiego

Znak: WOP.0003.4.2019

W załączeniu, zgodnie z brzmieniem art. 24 ust. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), przedkładam odpowiedź na interpelację z dnia 22 lutego 2019 roku skierowaną do Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego Pana Krzysztofa Kuchty dotyczącą zarządzania wierzytelnościami.

Z-ca Prezydenta Miasta

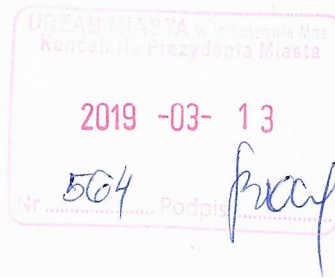
Tomasz Jurek



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

WOP + p. Umba...
2019-03-13

L.dz. TTBS/DAR/1262/2019



Tomaszów Maz. 11.03.2019r.

Pan Prezydent Miasta
Tomaszowa Mazowieckiego

M. W. ...
ORGANIZACYJNO-PRAWNY
Wpłynęło dnia 14 MAR 2019
Nr. ... podpis ...

Dot. Interpelacja - zarządzanie wierzytelnościami.

W odpowiedzi na interpelację Radnego Rady Miejskiej Pana Piotra Kucharskiego, Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. informuje:

Ad. 1 oraz Ad.6

W Tomaszowskim TBS Spółka z o.o. zgodnie z Uchwałą Nr 13/2008 Zarządu Spółki z dnia 12.02.2008r. przyjęto: dla należności, które dotyczą zasobów mieszkaniowych, a dłużnik zalega z zapłatą powyżej 12 miesięcy i należność nie zmniejszyła się od poprzedniego okresu rozliczeniowego tworzone są odpisy.

Dla należności, które dotyczą najmu lokali użytkowych, a dłużnik zalega z zapłatą powyżej 4 miesięcy tworzony jest odpis aktualizacyjny.

Poniżej przedstawiamy zestawienie odpisów aktualizacyjnych na lata 2012 – 2018, informując jednocześnie, że poniższe dane są podane na ostatni dzień każdego roku:

ch' amby



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Rok	Wartość	Szczegóły
2012	8 276 051,89	brak szczegółowych danych
2013	9 312 984,56	brak szczegółowych danych
2014	10 042 914,61	z tytułu czynszu-2 591 809,97 , z tytułu mediów – 6 047 556,60 , z tytułu zaległości przejęte po ZGKiM – 372 570,54, zaległości najemców byłych – 877 983,04 , zaległości lokali użytkowych – 152 994,46
2015	11 201 803,55	z tytułu czynszu- 2 857 306,34, z tytułu mediów – 6 667 048,14 , z tytułu zaległości przejęte po ZGKiM – 371 084,44, zaległości najemców byłych – 1 055 087,89 , zaległości lokali użytkowych – 251 276,74
2016	11 496 887,08	z tytułu czynszu – 2 923 766,54 , z tytułu mediów – 6 822 121,94 , z tytułu zaległości przejęte po ZGKiM – 118 621,80 , zaległości najemców byłych – 1 220 027,42 , zaległości lokali użytkowych – 412 349,38
2017	11 924 701,37	z tytułu czynszu – 2 949 364,32 , z tytułu mediów – 6 881 850,08 , z tytułu zaległości przejęte po ZGKiM – 118 621,80 , zaległości najemców byłych – 1 522 476,17 , zaległości lokali użytkowych – 452 389,00
2018	10 807 105,60	z tytułu czynszu – 2 704 919,86 , z tytułu mediów – 6 311 479,67 , z tytułu zaległości przejęte po ZGKiM – 0 , zaległości najemców byłych – 1 348 394,39 , zaległości lokali użytkowych – 442 311,68

Ad. 2

Poniższa tabela przedstawia ilość przeprowadzonych postępowań sądowych:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Postępowania sądowe	64	41	25	43	17	81	45
w tym o eksmisję	36	31	13	26	6	24	20
	o zapłatę	o zapłatę	o zapłatę	o zapłatę	o zapłatę	o zapłatę	o zapłatę
nakazowe	14	6	11	13	9	15	11
upominawcze	14	4	1	4	2	42	14

4' *mbf*



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Ad. 3

Poniżej przedstawione w zestawieniu wartości umorzeń są wartościami brutto. W pozycji opłaty czynszowe uwzględniono: odpracowania długów, umorzenia na byłych najemcach, porzucenia mieszkań, zgony, spisanie należności przedawnionych, uznanie remontu na poczet czynszu.

Poniżej przedstawiamy umorzenia w podziale na lata 2012-2019:

Rok	Wartość
2012	-
2013	44 641,97
2014	-
2015	-
2016	172 891,47
2017	167 706,00
2018	119 248,41
2019	9 412,01

Suma: **513 899,86**

Ad. 4

Komornicze postępowania egzekucyjne

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Postępowania egzekucyjne	4	24	15	8	8	5	8
w tym o eksmisję	3	8	5	1	0	1	2
w tym o zapłatę	1	16	10	7	8	4	6

Postępowania dochodzone w drodze egzekucji komorniczej

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
o eksmisję	24544,1	91774,49	87482,48	6277,97		92307,38	15714
o zapłatę	10664,61	194485,28	95752,11	63763,73	67082,47	30395,59	175705,79

Wartość kwot przy postępowaniach eksmisyjnych jest wartością zadłużenia na dzień wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

41 mby



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Ad. 5

W latach 2012 – 2018 egzekucję wierzytelności prowadziły tylko kancelarie komornicze. Egzekucje wierzytelności nie były przekazywane do innych podmiotów zewnętrznych.

Ad. 7

W zakresie zarządzania wierzytelnościami Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. w dalszym ciągu zamierza realizować postanowienia Uchwały Nr 68/2018 Zarządu spółki TBS z dnia 24 października 2018r., którą przekazujemy jako załącznik nr 1. Dodatkowo w 2018 roku ponownie podpisano (poprzednia obowiązywała do 31.07.2013 r.) umowę z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej S.A., która daje możliwość wpisywania dłużników do KRD, jak również możliwość korzystania z firmowej pieczęci informującej dłużników o możliwości wpisania do KRD.

Z poważaniem,

Zastępca
Prezesa Zarządu

Lucyna Piętrzyk




Prezes Zarządu

Wacław Bąk

tomaszów
mazowiecki
... i jesteś w dobrym miejscu!

NIP: 773-21-20-641 REGON: 590708822

KRS: 0000095675 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział KRS
Kapitał zakładowy 20.562.880 PLN

 www.ttbs.com.pl
 97-200 Tomaszów Maz., ul. Majowa 15
 (44) 724 64 20

Uchwała Nr 68/2018
Zarządu Spółki
Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa społecznego
Spółka z o.o. w Tomaszowie Maz.
z dnia 24.10.2018 r.

w sprawie: wprowadzenia Regulaminu windykacji wierzytelności w Tomaszowskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. z siedzibą w Tomaszowie Maz.

Na podstawie § 15 ust. 7 aktu założycielskiego Spółki (tekst jednolity obowiązujący od 06.12.2017 r.) oraz § 6 pkt 1 Regulaminu Zarządu Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Tomaszowie Mazowieckim (Uchwała Nr 19/2017 z dnia 12.06.2017 r.)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Zarząd Spółki uchwała i wdraża się do stosowania nowy Regulamin windykacji wierzytelności stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały. Regulamin stanowi jednocześnie instrukcję i sposób postępowania z wierzytelnościami z tytułu najmu i innych opłat dla wszystkich działów i komórek organizacyjnych Spółki. Niniejszy regulamin jest podstawą przeprowadzania procedury upominawczej.

§ 2

Traci moc obowiązującą Regulamin windykacji należności przyjęty Uchwałą Zarządu Nr 54A/2016 z dnia 25.10.2016 r.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Głównej Księgowej i Działowi Analiz i Obsługi Rozrachunków.

§ 4

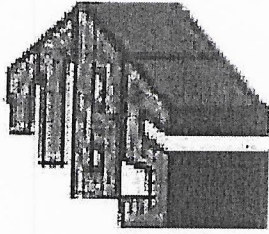
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zastępca
Prezesa Zarządu
Lucyna Prebrzyk

Przewodniczący Zarządu
Anna Kłosańska

ch'

myj



*Tomaszowskie TBS Spółka z o.o.
ul. Majowa 15
97-200 Tomaszów Maz.*

Regulamin windykacji wierzytelności

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

Tomaszów Maz., dnia 10 września 2018 r.

Spis treści

I.	<u>Postanowienie ogólne</u>	<u>3</u>
II.	<u>Procedury windykacyjne wewnętrzne – postępowanie upominawczo-monitujące</u>	<u>5</u>
III.	<u>Tryb postępowania Zarządu w trakcie wewnętrznych procedur windykacyjnych</u>	<u>8</u>
IV.	<u>Procedury Windykacyjne zewnętrzne - Postępowanie sądowe</u>	<u>9</u>
V.	<u>Postanowienia końcowe</u>	<u>10</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 zarządzanych przez Spółkę.
2. Przez windykację należy rozumieć czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania wierzytelności.

§ 2

Ilekróć 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, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą zobowiązaną do zapłaty należności przysługującej Spółce lub zarządzanej przez Spółkę Wspólnocie Mieszkaniowej;
- e) Przedsiębiorcy – rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną i jednostkę organizacyjną, nie posiadającą osobowości prawnej, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową;
- f) Windykacji wewnętrznej – rozumie się przez to działanie z użyciem narzędzi windykacyjnych, prowadzone poza postępowaniem sądowym i egzekucyjnym;
- g) Windykacji zewnętrznej – rozumie się przez to działania prowadzące do odzyskania Wierzytelności Spółki w ramach postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- h) Tytule egzekucyjnym – rozumie się przez to orzeczenia sądu prawomocne i inne dokumenty wymienione w art. 777 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.);
- i) Tytule wykonawczym – rozumie się przez to tytuł egzekucyjny opatrzony klauzulą wykonalności;
- j) 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;
- k) Lokalu użytkowym – rozumie się przez to samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne oraz miejsce parkingowe;

- l) Lokalu – rozumie się przez to Lokal mieszkalny i Lokal użytkowy;
- m) Ważnym interesie dłużnika – rozumie się przez to nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiają regulowanie wierzytelności; muszą być one efektem czynników obiektywnych nie związanych z celowymi działaniami dłużnika, przy ocenie należy brać pod uwagę całokształt sytuacji życiowej dłużnika, w tym stan zdrowia, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe, itp.;
- n) Przedawnienie wierzytelności - w rozumieniu art. 117, art. 117¹ oraz art. 118 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1104 ze zm.) oznacza wierzytelności, gdzie termin przedawnienia wynosi sześć lat (dla wierzytelności dochodzonych we Wspólnotach Mieszkaniowych od właścicieli), a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata (dla wierzytelności dochodzonych w Tomaszowskim TBS Sp. z o. o.) Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata;
- o) Uгода – Porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia (należności głównej i odsetkowej) w układzie ratalnym zawarte pomiędzy Dłużnikiem a Spółką.

§ 3

1. Czynności windykacyjne w zakresie Wierzytelności Spółki prowadzone są przez Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków oraz Radcę Prawnego.
2. Radca Prawny prowadzi całość spraw związanych z windykacją Wierzytelności od chwili otrzymania informacji z Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków o konieczności skierowania sprawy na drogę 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 poczet należnych odsetek, w następnej kolejności na poczet bieżących i przyszłych należności.
5. Wpłaty dokonywane przez Dłużnika dotyczące opłat za lokale mieszkalne są zaliczane w kolejności na poczet:
 - a) Wierzytelności, począwszy od najdawniej wymagalnej;
 - b) Odsetek, począwszy od odsetek od Wierzytelności najdawniej wymagalnej;
6. Wpłaty dokonywane przez Dłużnika dotyczące opłat za lokale użytkowe, o ile nie wskazano inaczej, są zaliczane w kolejności na poczet:
 - a) Wierzytelności, począwszy od najdawniej wymaganej;

- b) Odsetek, poczynszy od odsetek od Wierzytelności najdawniej wymaganej;
7. Wpłaty dokonywane przez Dłużnika dotyczące Wierzytelności objętych wyrokiem nakazowym są zaliczane w kolejności na poczet:
 - a) Wierzytelności objętych wyrokiem;
 - b) Odsetek od wierzytelności objętych wyrokiem;
 - c) Zasadzonych kosztów procesu.
8. W przypadku gdy dłużnik zdaje lokal, a spłata wierzytelności objętych prawomocnym wyrokiem następuje w drodze kompensaty, rozliczenie kaucji, partycypacji lub innych są zaliczane w kolejności na poczet:
 - a) Wierzytelności objętych wyrokiem;
 - b) Odsetek od wierzytelności objętych wyrokiem;
 - c) Zasadzonych kosztów procesu.
9. 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. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność 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.
10. Jeżeli prawo najmu Lokalu przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny wówczas odpowiada za zapłatę czynszu solidarnie.
11. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich zamieszkiwania wraz z należnymi odsetkami.

II. Procedury windykacyjne wewnętrzne – postępowanie upominawczo-monitujące

§ 5

1. Zadania Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków obejmują:
 - a) Generowanie w programie Granit procedury upominawczej na ostatni dzień każdego miesiąca oraz rozesłanie dokumentów do Dłużników w terminie do 10-go dnia roboczego następnego miesiąca. Warunkiem terminowej realizacji procedury upominawczej 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.;
 - b) Comiesięczną analizę stanu zadłużenia w Lokalach po wygenerowaniu procedury upominawczej;



- c) Comiesięczne generowanie i dostarczanie not odsetkowych wraz z raportami stanowiącymi wykaz naliczonych odsetek dla lokali użytkowych, nośników reklamowych i mediów wg Załącznika Nr 8 do regulaminu.
 - d) Sporządzanie i przekazywanie Zarządowi raz na kwartał informacji na podstawie danych zawartych w systemie Granit:
 - o strukturze czasowej należności;
 - o liczbie pozwów o zapłatę, eksmisję i wniosków o wszczęcie egzekucji;
 - zakończonych postępowaniach egzekucyjnych o opróżnienie Lokalu;
 - rejestr zawartych Ugód i sposób ich realizacji;
 - rejestr zawartych umów na odpracowanie zadłużenia.
 - e) Przygotowywanie i wysyłanie do Dłużników dokumentów dotyczących procedury upominawczej zgodnie ze Schematem windykacyjnej procedury upominawczej stanowiącym Załącznik Nr 1 do Regulaminu;
 - f) Bieżące przekazywanie do Działu Administracji Osiedlowej informacji o wypowiedzeniach umów najmu Lokali oraz przywróceniu tytułu prawnego do Lokali poprzez uzupełnianie pliku znajdującego się na serwerze zdalnym:
\\granitsrv\ttbs\Administracja/DZIENNIK_ZMIAN.xls
 - g) Prowadzenie teczek windykacyjnych Dłużników, którym wypowiedziano umowę najmu i przekazano sprawę na drogę postępowania sądowego;
 - h) Prowadzenie rejestru zawartych Ugód;
 - i) Prowadzenie rejestru prawomocnych wyroków eksmisyjnych i nakazowych we współpracy z Radcą Prawnym oraz aktualizacja podejmowanych czynności w systemie Granit;
 - j) Reprezentowanie Spółki w czynnościach egzekucyjnych;
 - k) Reprezentowanie Spółki w czynnościach o wymeldowanie.
2. Celem Windykacji wewnętrznej jest:
- a) Odzyskiwanie Wierzytelności w możliwie krótkim czasie;
 - b) Pozyskiwanie informacji na temat sytuacji majątkowej Dłużnika;
 - c) W przypadku spraw ze zbliżającym się okresem przedawnienia – podjęcie czynności skutkujących przerwaniem terminu przedawnienia;
 - d) Podejmowanie działań mających na celu uświadomienie Dłużnikom konieczności uregulowania Wierzytelności (stałe i częste kontakty z Dłużnikiem uzmysławiające mu konsekwentne działania windykacyjne Spółki).
3. Pracownicy Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków zobowiązani są prowadzić na bieżąco działania prewencyjne, w szczególności polegające na kontaktach bezpośrednich z najemcą lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego czy dzierżawców nieruchomości gruntowych, mających na celu zapobieganie narastania zadłużenia i opóźnień w płatnościach.
4. Windykacja rozpoczyna się, jeśli jest to możliwe, od osobistego lub telefonicznego kontaktu z Dłużnikiem.
5. W trakcie rozmowy Dłużnik informowany jest w szczególności o:
- a) Wystąpieniu odsetek ustawowych;
 - b) Możliwości wypowiedzenia umowy najmu i obciążenia odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości przewidzianej prawem;

- c) W przypadku lokali mieszkalnych dodatkowo o możliwość:
- ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
 - ubiegania się o świadczenia z pomocy społecznej,
 - zmiany lokalu na lokal o niższych kosztach utrzymania,
 - zawarcia porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia,
 - zawarcia porozumienia na odpracowanie zadłużenia.
6. Windykacja obejmuje także osobiste spotkania z dłużnikiem, mające na celu w szczególności przekazanie informacji, o których mowa w pkt. 5 oraz:
- a) Ustalenie przyczyn zadłużenia;
 - b) Zapoznanie się z sytuacją majątkową Dłużnika;
 - c) Uzyskaniu od dłużnika dokumentu uznania długu.

§ 6

1. Na dzień wskazany w zarządzeniu Zarządu Spółki dotyczącym inwentaryzacji rocznej przekazuje się wszystkim najemcom lokali mieszkalnych, socjalnych, komórek, ogródków, garaży, mediów właścicielom i osobom bezumownie korzystającym z lokalu - Informację o stanie rozrachunków wg Załącznika Nr 12 do regulaminu oraz najemcom lokali użytkowych i powierzchni reklamowych, - Potwierdzenie salda wg Załącznika Nr 13 do regulaminu. W przypadku wystąpienia wierzytelności potwierdzenie sald należy traktować jako wezwanie do zapłaty.
2. Do wszystkich najemców, dla których zadłużenie jest równe lub wyższe niż 5,00 zł stosowana jest procedura upominawcza, o której mowa w § 5, pkt 1 ppkt d).
3. Treść informacji i wezwań wynikających ze Schematu windykacyjnej procedury upominawczej stanowią następujące załączniki do Regulaminu odpowiednio dla grup najemców:
 - a) Lokal mieszkalny i socjalny – Załączniki od 2A do 2N
 - b) Lokal użytkowy/powierzchnia reklamowa – Załączniki od 3A do 3M
 - c) Właściciel – Załączniki od 4A do 4H
 - d) Komórka – Załączniki od 5A do 5N
 - e) Media – Załączniki od 6A do 6J
 - f) Garaż/ogródek – Załączniki od 7A do 7N
4. Po wypowiedzeniu umowy najmu Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków niezwłocznie występuje do Urzędu Miasta Tomaszów Maz. o wydanie Informacji o zameldowaniu pełnoletnich najemców lokalu, celem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
5. Po upływie terminu wskazanego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty lub wypowiedzeniu umowy lokalu użytkowego i braku działań ze strony Dłużnika Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków przekazuje teczkę windykacyjną Dłużnika do Rady Prawnego celem wszczęcia postępowania sądowego.
6. Monity kierowane do członków Wspólnot Mieszkaniowych stanowią odrębną kategorię wezwań. Wspólnoty Mieszkaniowe mogą podjąć odrębne uchwały dotyczące terminów wystawiania i dostarczania wezwań do zapłaty na podstawie liczby miesięcy zaległości. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mogą podjąć również uchwałę o wszczęciu, odroczeniu lub zawieszeniu postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

7. Niezależnie od stosowanej procedury upominawczej Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków jest zobowiązany do stałego kontaktu telefonicznego, mailowego lub osobistego z Dłużnikiem, celem informowania o wysokości i konieczności spłaty Wierzytelność, możliwości zawarcia ugody dotyczącej ratalnej spłaty zadłużenia, odpracowania długu, skorzystania z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Korespondencja mailowa oraz istotna informacja sporządzona na okoliczność kontaktu osobistego lub telefonicznego, są dołączane do akt windykacyjnych Dłużnika.

§ 7

1. Po upływie, co najmniej 60 dni od daty wymagalności przysługującej Spółce Wierzytelności, Spółka może przekazać informację o zobowiązaniu Dłużnika, do którego wysłano wezwanie do zapłaty, o którym mowa § 6 ust. 3 do Krajowego Rejestru Dłużników, jeżeli:
 - a) Upłynął, co najmniej miesiąc od doręczenia Dłużnikowi wezwania do zapłaty;
 - b) Łączna kwota Wierzytelności wynosi co najmniej 200 zł, a jeżeli Dłużnik jest Przedsiębiorcą, co najmniej 500 zł.
2. W przypadku Wierzytelności stwierdzonych tytułem wykonawczym, Spółka może przekazać informację o Wierzytelności do Krajowego Rejestru Dłużników po upływie co najmniej 14 dni od doręczenia Dłużnikowi do rąk własnych pisma, zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania danych do Krajowego Rejestru Dłużników z podaniem firmy i adresu siedziby tego Biura.
3. W przypadku Wierzytelności nie objętych tytułem wykonawczym, Spółka może przekazać informację o Wierzytelności do Krajowego Rejestru Dłużników po upływie co najmniej 30 dni od wysłania listem poleconym albo doręczenia Dłużnikowi do rąk własnych pisma, zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania danych do Krajowego Rejestru Dłużników z podaniem firmy i adresu siedziby tego Biura.
4. Na ostatecznych wezwaniach do zapłaty Spółka posługiwać się będzie pieczętką Krajowego Rejestru Dłużników.

III. Tryb postępowania Zarządu w trakcie wewnętrznych procedur windykacyjnych

§ 8

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd Spółki może:
 - a) Wezwać dłużników na indywidualne rozmowy;
 - b) Proponować zamianę mieszkania na mniejsze lub o obniżonym standardzie;
 - c) Zawrzeć Ugodę w sprawie rozłożenia zaległości wraz z odsetkami na raty;
 - d) Zaproponować Dłużnikowi odpracowanie długów.
2. Ugodę w sprawie rozłożenia zaległości na raty zawiera pracownik Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. po uprzednim podpisaniu Oświadczenia o uznaniu długu przez Dłużnika, stanowiącym Załącznik Nr 9 do Regulaminu. Dłużnik zobowiązany jest także do uiszczania na bieżąco opłat związanych z korzystaniem z Lokalu.



3. Wysokość rat oraz okres spłaty Wierzytelności ustalane są każdorazowo indywidualnie w zależności od sytuacji majątkowej Dłużnika.
4. W przypadku zawarcia Ugody wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 10 dla Lokali mieszkalnych/socjalnych/bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego oraz Załącznik nr 11 dla Lokali użytkowych do Regulaminu:
 - a) Nie nalicza się odsetek ustawowych od zaległości objętych Ugodą – w okresie obowiązywania i realizowania Ugody;
 - b) Zawiesza się prowadzone postępowanie windykacyjne.
5. Ugoda w sprawie rozłożenia zaległości na raty ulega automatycznemu rozwiązaniu, bez konieczności składania dodatkowego oświadczenia przez Spółkę, 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.
6. Dłużnik po spłacie wierzytelności głównej zobowiązany jest do podpisania nowej Ugody na spłatę ustawowych odsetek.
7. Zerwanie Ugody skutkuje ponownym naliczaniem odsetek od całości zadłużenia za cały okres zadłużenia.
8. Po zerwaniu Ugody zastosowanie ma procedura opisana w § 6. W razie zawieszenia postępowania sądowego lub egzekucyjnego Radca Prawny składa wniosek o jego przywrócenie.
9. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, uzależnionych przede wszystkim stopniem realizacji przez Dłużnika jego zobowiązań wynikających z nie dotrzymania warunków pierwszej Ugody Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej – drugiej Ugody w sprawie rozłożenia zaległości na raty.
10. W przypadku złożenia wniosku przez Dłużnika o spłatę zadłużenia w formie innego świadczenia niż zapłata, Zarząd Spółki zawiera z Dłużnikiem Umowę o odpracowanie zaległości w formie świadczenia zastępczego. Kolejność w jakiej będą zaliczone świadczenia przedstawia się następująco:
 - a) Wierzytelność główna;
 - b) Należne odsetki.W przypadku wyroków sądowych:
 - a) Wierzytelności objęte wyrokiem sądowym;
 - b) Odsetki od wierzytelności objętych wyrokiem;
 - c) Zasądzone koszty procesu.
11. Zarząd Spółki na każdym etapie procedury windykacyjnej, na wniosek Dłużnika po spłacie należności głównej, może podjąć decyzję o umorzeniu odsetek w określonej kwocie.

IV. Procedury Windykacyjne zewnętrzne - Postępowanie sądowe

§ 9

1. W ramach Schematu windykacyjnej procedury upominawczej odpowiednie Wierzytelności są kierowane na drogę postępowania sądowego po wypowiedzeniu umowy najmu (za wyjątkiem mediów i właścicieli) chyba, że z ważnych powodów Zarząd Spółki podejmie uchwałę

- o zaprzestaniu dalszych kroków związanych z windykacją zewnętrzną. Wierzytelność pozostaje wówczas na poziomie umowy wypowiedzianej, bez tytułu prawnego do lokalu. Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków przeprowadza analizę umów wypowiedzianych powyżej 9 miesięcy systematycznie we wrześniu każdego roku i wspólnie z Zarządem podejmuje decyzję o dalszych działaniach windykacyjnych.
2. Przed przekazaniem Wierzytelności na drogę postępowania sądowego Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków analizuje sytuację majątkową dłużnika (wywiad środowiskowy, wizyta w miejscu zamieszkania, bezpośrednia rozmowa itp.), a następnie na podstawie zebranego materiału dowodowego podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w zależności od sytuacji, odpowiednio:
 - o eksmisję,
 - o nakaz zapłaty.
 3. Postępowania sądowe są prowadzone przez Radcę Prawnego, do którego sprawę przekazuje Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków po uprzednim wykonaniu wszystkich czynności zgodnie z procedurą Windykacji wewnętrznej.
 4. Zadania Radcy Prawnego:
 - a) Przygotowanie i kierowanie do sądu pozwów i innych pism wszczynających postępowanie zmierzające do uzyskania przez Spółkę tytułu wykonawczego;
 - b) Prowadzenie działań związanych z zabezpieczeniem zasądzonych wierzytelności poprzez wpisanie zastrzeżeń lub zajęć hipotecznych;
 - c) Przygotowanie i kierowanie wniosków o wszczęcie egzekucji komorniczej;
 - d) Udział w prowadzonych postępowaniach sądowych i egzekucyjnych;
 - e) Prowadzenie rejestru wszystkich prowadzonych przez siebie spraw sądowych i egzekucyjnych oraz raz w miesiącu przekazywanie aktualnego stanu do Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków i Zarządu Spółki;
 - f) Stała współpraca, doradztwo oraz merytoryczne wspomaganie Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków w czynnościach Windykacji wewnętrznej.
 5. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku eksmisyjnego Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków wysyła listem poleconym lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru podpisane przez Zarząd Spółki przedegzekucyjne wezwanie do opróżnienia lokalu zawierające wskazanie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.
 6. Upoważniony pracownik Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków reprezentuje Spółkę w czynnościach eksmisyjnych.
 7. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku dotyczącego nakazu płatności Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków po okresie 3 miesięcy braku regulacji wierzytelności ze strony Dłużnika, po konsultacji z Zarządem Spółki przekazuje informację do Radcy Prawnego o wszczęciu procedury egzekucji komorniczej.

V. Postanowienia końcowe

1. Wszystkie ujęte w niniejszym Regulaminie etapy postępowania są na bieżąco monitorowane przez pracowników Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków.
2. Nadzór nad całością działań windykacyjnych sprawuje Główny Księgowy i Zarząd Spółki.

Zastępca
Prezesa Zarządu
Tucyna Pietrzyk

Prezes Zarządu
Chylińska
Maria Chylińska

ADWOKAT
Mariusz Ciupiński

Chylińska