

**Regulamin prowadzenia windykacji należności
z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz eksmisji
w Sądcekim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Nowym Sączu**

Działania windykacyjne podejmowane są w postępowaniu przedsądowym i sądowym i mają na celu uzyskanie spłaty należności, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów związanych z podejmowanymi działaniami windykacyjnymi. Pracownicy STBS realizując postanowienia niniejszego Regulaminu zobowiązani są prowadzić wszelkie działania i komunikować się z dłużnikami w sposób zapewniający ochronę interesów STBS, a równocześnie przestrzegać prawa, dobrych obyczajów oraz słuszných praw dłużnika.

§ 1

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności STBS prowadzone są przez Dział Księgowości, zaś działania eksmisyjne przez Dział Techniczny, we współdziałaniu z właściwymi służbami i instytucjami.

§ 2

Działania windykacyjne przedsądowe obejmują bieżącą analizę regulowania zobowiązań przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, a w przypadku stwierdzenia powstania zaległości:

1. wysyłanie do osób posiadających zaległości w wysokości jednego wymiaru opłat (czynsz oraz media)
– **przypomnień o obowiązku zapłaty,**
2. wysyłanie dla osób zalegających z opłatami powyżej dwóch wymiarów opłat - **wezwań do zapłaty,** wraz z wyznaczeniem dodatkowego terminu zapłaty, wg wzoru stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu,
3. wysyłanie dla osób nadal zalegających z opłatami pomimo otrzymania wezwania do zapłaty określonego w pkt. 2 – **ostatecznych wezwań do zapłaty,** z pouczeniem o dodatkowych kosztach, wg wzoru stanowiącego Załącznik Nr 2 do niniejszego Regulaminu,
4. w przypadku dalszej zwłoki, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu spłaty – przekazanie sprawy do windykacji sądowej.
5. współpracę z firmami prowadzącymi rejestry dłużników, na podstawie podpisanych umów.

§ 3

Realizacja działań opisanych w § 2 odbywa się w następującej formie:

1. przypomnienia , o których mowa w pkt.1 – listem zwykłym, ewentualnie listem elektronicznym lub sms-em, po uzyskaniu zgody adresata na używanie takiej formy korespondencji;
2. wezwania, o których mowa w pkt 2 i 3 – listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. dokonanie wpisu do rejestru dłużników, w procedurze regulowanej umową i przepisami prawa.

§ 4

Działania windykacyjne sądowe obejmują:

1. kierowanie do właściwego Sądu wniosku o wydanie nakazów zapłaty lub pozwów o zapłatę przeciwko dłużnikom, do których zostały wysłane wezwania „ostateczne”, a od momentu otrzymania tego wezwania minęło 14 dni,
2. uzyskanie klauzuli wykonalności nakazu lub wyroku,

3. kierowanie zasądzonych należności na drogę postępowania egzekucyjnego.

§ 5

1. Z tytułu zwłoki w terminowym regulowaniu należności związanych z najmem lokalu pobierane są odsetki ustawowe.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek dłużnika, Zarząd Spółki może odstąpić od naliczenia i poboru odsetek.

§ 6

Na pisemny wniosek dłużnika, przed skierowaniem sprawy do windykacji sądowej, w sytuacjach uzasadnionych (np. stanem zdrowia, sytuacją rodzinną, innymi zdarzeniami losowymi), Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zawarciu ugody w zakresie spłaty zadłużenia, wg Załącznika Nr 3 do niniejszego Regulaminu. Ugoda może regulować spłatę zadłużenia w ratach, lub w świadczeniach niepieniężnych (np. prace porządkowe, remontowe, administracyjne).

§ 7

Zapłata przez dłużnika całego zadłużenia wobec STBS, powoduje zaniechanie działań windykacyjnych wobec dłużnika, o czym Spółka powiadomi zainteresowanego odpowiednim pismem.

Regulamin przyjęty uchwałą nr 3/06/2012 Zarządu STBS sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2012 r.