

**Tryb windykacji zadłużeń czynszowych
w lokalach wynajmowanych oraz własnościowych
będących w administrowaniu
Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN”, sp. z o. o.**

Ustala się następujący tryb windykacji zadłużeń :

Informacje o zadłużeniu dokonywane będą we wszystkich aktualnie możliwych na rynku sposobach tj. : bezpośrednia wizyta w biurze windykacji w siedzibie Spółki, rozmowa telefoniczna, wysyłanie sms, wysyłanie wiadomości email., wysyłanie upomnień pocztą , dostarczone przez gońca. W wezwaniach do zapłaty od dłużnika zamieszcza się klauzulę z informacją o możliwości przekazania danych o dłużniku do **Krajowego Rejestru Długów**.

Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN” sp. z o. o. informuje, że wobec dłużników nie spłacających należności i nie wywiązujących się z przyjętych zobowiązań występuje na drogę postępowania sądowego w terminie 30 dni od daty ostatecznego terminu zapłaty wskazanego w wezwaniu do zapłaty. W szczególnie uzasadnionych przypadkach termin skierowania sprawy na drogę sądową może zostać przedłużony.

Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Windykacja wzywa niezwłocznie dłużnika do dobrowolnego spełnienia świadczenia orzeczonego wyrokiem lub nakazem do zapłaty z wyznaczeniem 7- dniowego terminu płatności.

Jeżeli dłużnik nie zapłaci długu z upływem wyznaczonego terminu w wezwaniu Windykacja kieruje bezzwłocznie sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego do komornika.

Tytuł wykonawczy, złożony u komornika stanowi podstawę do prowadzenia egzekucji całego roszczenia wraz z odsetkami i kosztami procesu ze wszystkich składników mienia majątku dłużnika.

I. Lokale mieszkalne :

1. WYNAJMOWANE

A - 1, 2 miesięczne zaległości

1. Wysyłanie upomnień w następnym miesiącu po wystąpieniu zaległości z naliczeniem i **bezwzględny** wyegzekwowaniem należnych odsetek.

Termin na zapłatę :

- a) pierwszy 7 dniowy
- b) drugi 14 dniowy

B - 3 miesięczne zaległości

1. Wyznaczanie dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległych i bieżących należności z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia najmu w przypadku nieuregulowania tych zobowiązań **wraz z naliczonymi odsetkami.**

2. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w pkt. 1 należy:

- wezwać najemcę na rozmowę w celu :
 - ustalenia dochodów rodziny zamieszkałej w lokalu,
 - ustalenia czy najemca ubiegał się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, ewentualna informacja o możliwości uzyskania zasiłku celowego, bądź okresowej dopłacie do czynszu i pomoc w wypełnieniu wniosku,
 - ustalenie warunków spłaty zadłużenia bądź odpracowania zadłużenia.
 - zaproponowanie zamiennego lokalu mieszkalnego o niższym standardzie i mniejszej powierzchni w zależności od ustalonych kryteriów.

3. Podjęcie decyzji w zakresie ustalenia dalszych działań tj.:

- rozłożenie w uzasadnionych przypadkach spłaty zadłużenia na raty,
- rozwiązanie umowy najmu z 1- miesięcznym okresem wypowiedzenia,
- skierowanie sprawy do sądu o eksmisję z zajmowanego lokalu,
- przekazanie prawomocnych wyroków sądowych do komornika celem dokonania ściągnięcia długów, jeśli te działania nie przynoszą oczekiwanych rezultatów podjęcie kolejnych kroków celem dokonania eksmisji z zajmowanego lokalu do lokali zastępczych, noclegowni,

- przy braku możliwości ściągnięcia zaległości, mimo dokonanej eksmisji zaproponowanie odpracowania zadłużeń.

C - przy długotrwałym zaleganiu w opłatach czynszowych tj. co najmniej 3 miesięczne

Dokonania podziału dłużników na kategorie – kryteria:

1. Kategorie bezwzględne:

- długotrwałego zalegania z opłatami czynszowymi pomimo posiadania stałego dochodu:
 - w gospodarstwach domowych 1-2 osobowych jeżeli obciążenia z tytułu czynszów mieszkaniowych nie przekraczają 25 % dochodu rodziny,
 - w gospodarstwach domowych wieloosobowych obciążenia z tytułu czynszów nie przekraczają 30 % dochodu rodziny,
- dewastacja lokalu mieszkalnego potwierdzona przez zarządcę,
- uporczywe łamanie Regulaminu Domowego, zakłócanie porządku współmieszkańcom potwierdzone przez Policję, Straż Miejską.

2. Kategorie względne:

- odmowa zamiany mieszkania o wysokim czynszu na mieszkanie mniejsze proponowane przez zarządcę.
- długotrwałe zaleganie w opłatach czynszowych wynikłe z tytułu bezrobocia w przypadku stwierdzonego uchylania się od podjęcia pracy, bądź porzucania pracy,
- w stosunku ludzi starszych (emerytów), ludzi chorych (rencistów) warunek odmowy przyjęcia lokalu jest spełniony jeżeli zaproponowane mieszkanie nie różni się od dotychczas zajmowanego pod względem wyposażenia technicznego i standardu mieszkania, a jedynie powierzchnią.

2. WŁASNOŚCIOWE

A - 1, 2 miesięczne zaległości

1. Wysyłanie upomnień w następnym miesiącu po wystąpieniu zaległości z naliczeniem i bezwzględnym wyegzekwowaniem należnych odsetek.

Termin zapłaty :

- a) pierwszy 7 dniowy
- b) drugi 14 dniowy

B - 3 miesięczne zaległości i wyższe

1. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w pkt.1, wystąpienie z pozwem do sądu o wydanie nakazu zapłaty i prawomocnym wyroku sądowym przekazanie sprawy do egzekucji Komornikowi.
2. Przy bezskutecznej możliwości egzekwowania poczynić działania prawne zmierzające do hipotetycznego zabezpieczenia należności.
3. Przy zadłużeniach powyżej 6 miesięcy podjęcie próby działań Uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową o wszczęciu sprzedaży lokalu w drodze licytacji (art.16 Ustawy o Własności Lokali).

II. Lokale użytkowe

1. Zaległości 1 - miesięczne:

- wysyłanie upomnień w następnym miesiącu po upływie zaległości i bezwzględnym wyegzekwowaniu należnych odsetek. Dodatkowy termin na zapłatę – 14 dni.

2. Zaległości 3- miesięczne i wyższe:

- wyznaczenie dodatkowego 1- no miesięcznego terminu o zapłatę zaległości z uprzedzeniem, że w przypadku niezapłacenia umowa najmu ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym.
 - w przypadku zapłaty zobowiązań z odsetkami w wyznaczonym dodatkowo terminie:
 - a) przy sporadycznie występujących zaległościach umożliwić dalszy wynajem lokalu.
 - b) w stosunku do notorycznie zalegających dłużników regulujących zaległości w wyznaczonym 1- no miesięcznym terminie (przy 3 miesięcznym ponagleniu) wypowiedzenie umowy w trybie ustawowym i w nowej umowie uwzględnić możliwość zarachowania na poczet zaległości czynszowych wpłaconej kaucji gwarancyjnej znajdującej się na lokalach terminowych.
3. Po bezskutecznym upływie terminu o zapłatę, wystąpienie do sądu o eksmisję i zapłatę.
 4. Po prawomocnym wyroku przekazanie sprawy do Komornika celem jego wykonania.