

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 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.

Stosownie do treści art. 481 § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia.

Wynajmujący ma taką możliwość nawet, jeśli nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było niezawinione przez najemcę.

Odsetki są naliczane w szczególności zaległości z tytułu czynszu, od zaległości z tytułu innych opłat np. rozliczeń za media, co do których wynajmujący jest pośrednikiem w płatnościach, centralne ogrzewanie, opłaty za odpady komunalne. W sytuacji gdy wierzyciel ma jeden dług złożony z należności głównej, odsetek, kosztów sądowych, kosztów komorniczych, kosztów upomnień, w pierwszej kolejności wpłaty zarachowane są należności uboczne a następnie należność główną. Zgodnie z *Art. 451 § 1 zd. 2 KC wierzyciel spełniając świadczenie, stwierdzi że spłaca należność główną, wierzyciel nie jest związany i może zaliczyć wpłatę na należności uboczne* . Jeśli okazuje się, że dokonana wpłata nie wystarcza nawet na pokrycie należności ubocznych, to nawet wtedy może ona w całości być przeznaczona na należności uboczne.

Ponadto każdy lokator, bądź właściciel ma utworzone wirtualne indywidualne konto bankowe, na które zobowiązany jest dokonywać płatności. Wyżej wymienione konto jest widoczne na każdym powiadomieniu o opłatach. W sytuacji wpłaty zaległości na w/w konto system zawsze zarachowuje wpłatę do najstarszej zaległości bowiem w tych wpłatach czynnik ludzki jest już wyeliminowany.

Wpłata dokonywana jest na konta lokatorów tylko przy pomocy systemu bankowego.

W przypadku zdania lokali właściciel dokonuje rozliczenia na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, wówczas możliwe jest potrącenie należności z wcześniej wpłaconej kaucji mieszkaniowej. Potrącenia kaucji dokonuje się na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Art.6.1.pkt.4. W przypadku zaległości powstałej na lokalu z kaucji kompensowana jest również ta zaległość z kaucji. Po wcześniejszym otrzymaniu pisemnej zgody możliwe jest uznanie remontów w lokalu na własny koszt i kompensata udokumentowanej kwoty z czynszem.

I. Lokale mieszkalne :

1. WYNAJMOWANE

A- 1 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
- c) trzeci 30 dniowy.

B- 2 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 dopłaty 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 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
- c) trzeci 30 dniowy.

B- 2 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 bezwzględny wyegzekwowanie należnych odsetek.
 - Dodatkowy termin na zapłatę – 14 dni.
2. Zaległości 2- 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 lokatach 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.

Integralną część trybu windykacji jest załącznik z aktualnie zatrudnionymi osobami.

Prezes Zarządu
Andrzej Treliński