**PROCEDURY WINDYKACYJNE**

*Windykacja bezpośrednia*

Początkowy etap procesu dochodzenia roszczeń finansowych polega na:

* Przeprowadzeniu bezpośrednich rozmów z dłużnikiem, w siedzibie Spółki, w celu nakłonienia go do uregulowania zobowiązań, informując jednocześnie o konsekwencjach wynikających z wyniku braku wpłat.
* Wezwaniu dłużnika do zapłaty drogą telefoniczną w przypadku posiadania danych teleadresowych.

*Pisemne wezwanie do zapłaty*

1. Do dłużników wysyłane jest wezwanie do zapłaty. W wezwaniu określa się 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.
2. W uzasadnionych przypadkach może być ponadto zastosowana windykacja terenowa przeprowadzona z udziałem co najmniej dwóch pracowników firmy.
3. W przypadku niewywiązywania się dłużnika ze spłaty zadłużenia wysyłane jest do dłużnika ostateczne (przed sądowe) wezwanie określające termin zapłaty nie dłuższy niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
4. Wezwanie przedsądowe wysyłane jest do wszystkich zamieszkujących w lokalu osób pełnoletnich, ponieważ do uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu są zobowiązane wszystkie osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu.
5. Spółka może przekazać informację o zadłużeniu dłużnika do Centralnej Ewidencji Dłużników i powiadamia o tym zainteresowanego w wezwaniu przedsądowym.
6. W terminie 14 dni od spłaty całkowitej lub częściowej kwoty zadłużenia dział windykacji występuje do Centralnej Ewidencji Dłużników z żądaniem usunięcia lub aktualizacji danych w przypadku częściowej spłaty.
7. Jeżeli po otrzymaniu wezwania do zapłaty dłużnik dokona wpłaty pokrywającej w całości istniejące zadłużenie lub uzyska zgodę na rozłożenie zadłużenia na raty, nie kieruje się takiej sprawy do postępowania sądowego, chyba że dłużnik ponownie popadnie w zwłokę.

*Sądowe dochodzenie należności*

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym lub ugody sporządzany jest pozew do Sądu, który kieruje sprawę zadłużenia na drogę postępowania sądowego. Dodatkowe koszty takiego postępowania ponosi dłużnik.
2. Pozew kieruje się do Sądu Rejonowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę pozwanego lub pozwanych.
3. Otrzymany sądowy nakaz zapłaty kierowany jest do Sądu w sprawie nadania tytułu wykonawczego opatrzonego klauzulą wykonalności.

*Postępowanie egzekucyjne*

1. Po uzyskaniu prawomocnego tytułu wykonawczego opatrzonego klauzulą wykonalności stanowiącego podstawę do prowadzenia egzekucji komorniczej dłużnik jest jeszcze raz wezwany do dobrowolnego spełnienia świadczenia orzeczonego prawomocnym wyrokiem lub nakazem wyznaczając w tym celu dodatkowy 14-dniowy termin.
2. Jeżeli dłużnik nie zapłaci należności z wyroku sądowego lub nakazu sprawa zostanie skierowana do egzekucji komorniczej w terminie nie dłuższym niż 30 dni od upływu wyznaczonego terminu.

*Postępowanie w trakcie procedur windykacyjnych*

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd Spółki może:

* wezwać dłużnika na indywidualne rozmowy
* zaproponować zamianę mieszkania na mniejsze
* odroczyć lub rozłożyć zaległość wraz z odsetkami na raty
* zawrzeć porozumienie-ugodę na spłatę zadłużenia wraz z odsetkami za zwłokę

1. Porozumienie na spłatę zadłużenia zawiera się na pisemny wniosek dłużnika. We wniosku dłużnik przestawia przyczynę powstania zaległości oraz proponuje termin ratalnej spłaty wierzytelności.
2. Maksymalny okres, na który może zostać zawarta ugoda na powstałe zadłużenie wynosi 24-miesiące. W wyjątkowych sytuacjach okres można wydłużyć do 36-miesięcy.
3. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia ugody, na którą składa się:

* zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu,
* odsetki ustawowe od zadłużenia na dzień zawarcia ugody,
* koszty postępowania sądowego i komorniczego,
* zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.

1. Po zawarciu porozumienia:

* nie nalicza się odsetek od zaległości objętych ugodą,
* zawiesza się prowadzenie postępowania windykacyjnego,
* na uzasadnioną prośbę dłużnika Zarząd Spółki może złożyć do Sądu wniosek o zawieszenie postępowania sądowego oraz do komornika o zawieszenie postępowania egzekucyjnego.

1. Porozumienie na ratalną spłatę ulega automatycznemu rozwiązaniu, w przypadku, gdy:

* wystąpi zwłoka we wpłacie jednej raty,
* trzy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z umowy,
* dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami.

1. Zerwanie porozumienia skutkuje ponownym naliczeniem odsetek ustawowych od całości zadłużenia.
2. Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia może być zawarte tylko raz, za wyjątkiem szczególnych uzasadnionych przez dłużnika zobowiązań wynikających z niedotrzymania warunków pierwszego porozumienia, w takich przypadkach może dojść do zawarci drugiego lub co najwyżej trzeciego porozumienia.