

REGULAMIN

ROZLICZANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH, GARAŻY I ZASAD WINDYKACJI NALEŻNOŚCI OBOWIĄZUJĄCY W ELBLĄSKIM TOWARZYSTWIE BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. W ELBLĄGU.

§ 1

Regulamin określa sposób rozliczania opłat oraz sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania wierzytelności ETBS Sp. z o.o. w Elblągu od dłużników.

§ 2

1. Wszystkie opłaty za używanie lokali mieszkalnych, usługowych i garaży winny być wpłacane na rachunek wyznaczony przez ETBS Sp. z o.o. do 15- go dnia każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc z góry, za który przypadają należności.
2. Wpłaty podlegają opłacie prowizyjnej wg taryfy instytucji przyjmujących wpłatę.
3. Za zapłatę czynszu i innych opłat o których mowa w ust. 1 odpowiadają solidarnie najemca i jego małżonek oraz stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 3

1. Po dostarczeniu informacji o rozliczeniu, należności z tytułu używania lokali ewidencjonowane są na poszczególnych kontach czynszowych, przy czym należności za media, tj. centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, wywóz nieczystości, naliczane są wg wcześniej ustalonych zaliczek.
2. Opłaty zaliczkowe za wodę zimną i ciepłą ustalone są z odczytów wodomierzy indywidualnych według faktycznego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Ilość zużytej wody w poszczególnych lokalach ustala się w oparciu o wodomierz główny zamontowany na przyłączy do budynku i wodomierze indywidualne, które pełnią funkcję podzielników dla wodomierza głównego.
4. Różnica wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozdzielana na użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych, adekwatnie do udziału, z zastosowaniem następującego wskaźnika rozliczenia: zużycie zimnej wody danego użytkownika przez zużycie ogółem wszystkich lokali opomiarowanych w danym budynku.
5. Wysokość zaliczek za energię cieplną z rozbiem na opłatę stałą, centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, ustalona jest na okres rozliczeniowy przez Zarząd ETBS Sp. z o. o. w Elblągu na podstawie prognozy kosztów zakupu lub wytworzenia energii cieplnej.
6. Sposób rozliczania zaliczkowych opłat za zimną wodę i za ciepło na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody opisany jest w odrębnym regulaminie.
7. Ustalone zaliczki w pkt 2 i 5 mogą być wyższe niż koszty poprzedniego okresu rozliczeniowego, w przypadku zapowiedzi podwyżki przez kogoś z dostawców mediów. W takim przypadku uzasadnione jest zwiększenie wysokości zaliczek na pokrycie ewentualnych kosztów zużycia.

8. Zaliczki ustalane są na cały okres rozliczeniowy z góry.
9. Informacja o wysokości ustalonych opłat i zaliczek wysyłana jest każdorazowo do wiadomości użytkownikom lokali przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.
10. Ustala się jeden okresy rozliczeniowy dla wszystkich dostarczanych mediów tj od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,
11. Na koniec każdego okresu, o którym mowa w pkt 10, następuje rozliczenie opłat zaliczkowych, a informacja o rozliczeniu dostarczana jest użytkownikom lokali.
12. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek. Jednocześnie ETBS Sp. z o.o. w Elblągu nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia. Termin wpłaty będzie wyznaczony w rozliczeniu dostarczonym przez Spółkę.
13. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat.
14. W przypadku wystąpienia niedopłaty, użytkownicy lokali zobowiązani są uregulować jej wysokość na rachunek ETBS Sp. z o.o. w Elblągu przy najbliższej terminowej opłacie czynszowej tj. do 15-go dnia następnego miesiąca po dostarczeniu informacji o rozliczeniu. Po tym terminie ETBS Sp. z o.o. w Elblągu naliczać będzie odsetki ustawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4

1. Wpłata księgowana jest na konto podstawowe – czynszowe. Wpłacone kwoty zaliczane są na poczet zaległości najwcześniej wymagalnych.
2. Opłata o których mowa w pkt 1 zostaje rozsięgowana na poszczególne konta analityczne w następującej kolejności:
 - odsetki od zaległości czynszowych
 - zaległość należności głównej
 - przypis bieżący.

§ 5

1. Od zaległości w opłatach za używanie lokali ETBS Sp. z o.o. w Elblągu nalicza odsetki ustawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami za każdy dzień zwłoki, począwszy od pierwszego dnia po terminie określonym w § 2.
2. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu, w sytuacjach uzasadnionych, Zarząd Spółki może podjąć decyzję o:
 - rozłożeniu zaległości na raty,
 - umorzeniu odsetek.

§ 6

1. Przynajmniej raz w roku użytkownicy lokali mieszkalnych, garaży i pomieszczeń użytkowych otrzymują potwierdzenie sald.
2. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty.
3. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany on jest w wyznaczonym terminie uzgodnić z ETBS Sp. z o.o. w Elblągu stan należności na dany dzień. W przeciwnym wypadku saldo uznawane jest za zgodne.

§ 7

ETBS Sp. z o.o. w Elblągu podejmuje następujące czynności windykacyjne:

1. Działania przedsądowe – podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności:
 - kontakt bezpośredni, listowny lub telefoniczny,
 - propagowanie korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, np. pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego,
 - pomoc przy zamianie mieszkania,
 - wezwania do zapłaty – zwykłe, przedsądowe,
 - występowanie do Urzędu Miasta w sprawie wskazania lokalu socjalnego dla dłużników,
 - wstrzymanie dostawy ciepłej wody,
 - wypowiedzenie umów najmu i dzierżawy na lokale mieszkalne i garaże,
 - ustalanie dodatkowych terminów spłat i ciągły monitoring spłat należności,
 - sporządzanie i dostarczanie użytkownikom lokali mieszkalnych i garaży sald,
2. Postępowanie sądowe – podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności – kierowanie do sądu spraw o zapłatę lub eksmisję.
3. Postępowanie egzekucyjne:
 - kierowanie do dłużnika ostatecznego przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty należności wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej,
 - kierowanie do komornika wniosków o egzekucje należności,
 - wykonanie eksmisji po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego.

§ 8

Na każdym etapie procedury windykacyjnej, dłużnik jest informowany o dalszych konsekwencjach, w przypadku nie uregulowaniu zadłużenia. Przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, dłużnik może zawrzeć ugodę w sprawie spłaty zaległych i bieżących należności. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu ETBS Sp. z o.o. w Elblągu, w którym określa wysokość raty i proponowany termin spłaty całości roszczenia. Zapłata przez dłużnika całego zadłużenia wobec ETBS Sp. z o.o. w Elblągu powoduje zaniechanie działań windykacyjnych lub eksmisyjnych wobec dłużnika.

§ 9

Procedura egzekwowania należności dotycząca lokali mieszkalnych przebiega w następujący sposób:

1. Wezwanie do zapłaty kierowane jest do osób, u których występuje co najmniej 2 - miesięczna zaległość w zapłacie. W wezwaniu określa się termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę, który wynosi 7 dni od daty otrzymania wezwania. Wezwanie zawiera informację o możliwości złożenia wniosku do Zarządu ETBS Sp. z o.o. w Elblągu o ewentualne rozłożenie spłaty zaległości na raty. Wezwanie wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

2. W przypadku braku zapłaty w terminie określonym w wezwaniu lub braku wniosku w sprawie rozłożenia należności na raty, zawarcia ugody w celu umożliwienia dłużnikowi zapłatę zaległych i bieżących należności, ETBS Sp. z o.o. w Elblągu wysyła wezwanie przedsądowe, z 10 - dniowym terminem zapłaty od daty otrzymania wezwania. Wezwanie przedsądowe wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z pouczeniem o dodatkowych kosztach sądowych i kosztach egzekucji komorniczej.
3. W przypadku nie wywiązywania się z postanowień zawartej ugody przez okres dwumiesięczny ETBS Sp. z o.o. w Elblągu wysyła ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z terminem nie krótszym niż 10 - dni, od daty otrzymania wezwania. Wezwanie przedsądowe wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym sprawa zostaje skierowana na drogę postępowania sądowego, celem wyegzekwowania należności.
5. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym, w przypadku braku zapłaty w terminie wyznaczonym przez sąd, sprawa zostaje skierowana do egzekucji komorniczej, po uprzednim wezwaniu dłużnika do zapłaty należności.
6. ETBS Sp. z o.o. w Elblągu może przekazać informację o zadłużeniu dłużnika do Biura Informacji Gospodarczej i powiadamia o tym zainteresowanego w wezwaniach do zapłaty.
7. W przypadku stwierdzenia bezskuteczności podjętych działań windykacyjnych, jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za trzy pełne okresy płatności, ETBS Sp. z o.o. w Elblągu uprzedza go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznacza dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległych i bieżących należności. Wezwanie przedsądowe wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
8. W przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie zostaje wypowiedziana umowa najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, a sprawa zostaje skierowana na drogę postępowania sądowego o uzyskanie wyroku eksmisyjnego z lokalu mieszkalnego.

§ 10

Procedura egzekwowania należności dotycząca wynajmowanych (dzierżawionych) garaży obejmuje:

1. Wezwanie do zapłaty kierowane do osób u których występuje co najmniej 1-miesięczna zaległość w zapłacie, przy czym termin do zapłaty zaległości określa się jako 7 – dniowy, od daty otrzymania wezwania.
2. W przypadku co najmniej - miesięcznej zaległości w zapłacie następuje wypowiedzenie umowy dzierżawy garażu z zachowaniem terminu wypowiedzenia wynikającym z umowy, z jednoczesnym ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zapłaty z 14-dniowym terminem zapłaty należności od daty otrzymania.
3. Wezwania wysyłane są listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z informacją, że stan zadłużenia może być przekazany do Biura Informacji Gospodarczej .
4. W przypadku nie uregulowania należność w termin wyznaczonym w wezwaniu przedsądowym sprawa zostaje skierowana na drogę postępowania sądowego,

- celem wyegzekwowania roszczenia.
5. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym, w przypadku braku zapłaty w terminie wyznaczonym przez sąd, sprawa zostaje skierowana do egzekucji komorniczej, po uprzednim wezwaniu dłużnika do zapłaty należności.

§ 11

Regulamin obowiązuje od dnia **1 maja 2023 r.**

Elbląg 28.04.2023r.

Prezes Zarządu

Agnieszka Nowińska