

**Zasady windykacji opłat czynszowych, opłat za media, odszkodowań za
bezumowne korzystanie z lokalu, należnych odsetek, kosztów postępowań
windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i
komorniczych.**

§ 1

1. Jeżeli najemca, dzierżawca lub użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest

w zwłocie w opłacie czynszu i opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Wykonawca jest zobowiązany:

a) ustalić stan zaległości najemcy, dzierżawcy lub użytkownika na koniec miesiąca w którym płatność winna być dokonana,

b) w terminie do 15 dnia następnego miesiąca wezwać najemcę, dzierżawcę lub użytkownika pozostającego w zwłocie do uiszczenia zaległości,

c) w przypadku bezskuteczności wezwania do zapłaty sporządzić wniosek do Zamawiającego o dokonanie płatności za najemcę, dzierżawcę lub użytkownika zalegającego w opłatach za media,

d) po bezskutecznym wezwaniu skierować do najemcy, dzierżawcy lub użytkownika kolejne przedsądowe wezwanie do zapłaty,

e) jednocześnie w terminie 30 dni od dnia upływu terminu bezskutecznego przedsądowego wezwania do zapłaty jeżeli zaległości przekraczają sześciokrotność miesięcznych należnych opłat tj. czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wystąpić w imieniu Zamawiającego do sądu z pozwem o zapłatę należności z tytułu zaległości w opłacie czynszu, opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz występować przed sądem w imieniu Zamawiającego podczas całego postępowania sądowego.

W przypadku gdy zaległości nie przekraczają sześciokrotności miesięcznych opłat (łącznie czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu) Wykonawca może wystąpić do sądu z pozwem o zapłatę,

f) w sytuacji gdy uzyskany w postępowaniu sądowym prawomocny wyrok (nakaz zapłaty) nie zostanie wykonany, w terminie 30 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu do wykonania wyroku (nakazu zapłaty) złożyć wniosek do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji,

g) w przypadku dokonania płatności przez najemcę, dzierżawcę lub użytkownika zalegającego w opłatach za media po terminie złożenia wniosku o którym mowa w lit. f, lub wyegzekwowania tych należności przez Komornika Sądowego, do przekazania uregulowanego zobowiązania na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy,

h) w przypadku dokonania płatności przez najemcę, dzierżawcę lub użytkownika zalegającego w opłatach czynszu albo odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu lub wyegzekwowania tych należności przez Komornika Sądowego, do przekazania uregulowanego zobowiązania na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

2. W przypadku zgonu najemcy, dzierżawcy lub użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego i braku osób współodpowiedzialnych za zobowiązania finansowe z tytułu czynszu i opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu

Wykonawca jest zobowiązany ustalić spadkobierców odpowiedzialnych za zobowiązania finansowe z w/w tytułów w celu wyegzekwowania zaległych należności.

3. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych pokrywa Wykonawca, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów o których mowa w ust. 5 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.

5. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.

6. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych oraz komorniczych z poprzedniej egzekucji wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji.

7. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji o której mowa w ust. 6, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności o których mowa w ust. 6.

8. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności, o których mowa w ust. 6 i 7 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 2

1. Jeżeli najemca lokalu mieszkalnego jest w zwłoce z opłatą czynszu i opłat za media Wykonawca jest zobowiązany jednocześnie:

a) przy zaległościach w opłatach przekraczających trzy pełne okresy płatności na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.) pisemnie uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

b) w wypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w lit. a wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o zgodę na wypowiedzenie umowy najmu,

c) wypowiedzieć umowę najmu najemcy po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnej zgody na wypowiedzenie umowy najmu,

d) po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu w przypadku niespłacenia zaległości przez najemcę wystąpić do Sądu z pozwem o wydanie lokalu mieszkalnego,

e) informować Zamawiającego o zamiarze dokonania czynności o których mowa w lit. d,

f) prowadzić postępowanie egzekucyjne o wydanie lokalu na podstawie wcześniej uzyskanych orzeczeń sądowych oraz klauzul wykonalności uzyskanych w tym zakresie.

2. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych o wydanie lokalu pokrywa Wykonawca, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów, o których mowa w ust. 2 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.
4. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.
5. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych o wydanie lokalu wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji
6. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji, o której mowa w ust. 5 by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności, o których mowa w ust. 5.
7. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności, o których mowa w ust. 5 i 6 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 3

1. Jeżeli dzierżawca lokalu użytkowego jest w zwłoce z opłatą czynszu i opłat za media Wykonawca jest zobowiązany:
 - a) pisemnie uprzedzić dzierżawcę zalegającego w opłatach co najmniej za dwa pełne okresy płatności o zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy lokalu użytkowego z wyznaczeniem dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności na podstawie art. 703 Kodeksu cywilnego,
 - b) w wypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w lit. a wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o wypowiedzenie umowy dzierżawy,
 - c) wypowiedzieć umowę dzierżawy po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnej zgody na wypowiedzenie umowy dzierżawy,
 - d) wystąpić do Sądu z powództwem o wydanie lokalu w przypadku odmowy opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy dzierżawy,
 - e) informować Zamawiającego o zamiarze dokonania czynności o których mowa w lit. d,
 - f) prowadzić postępowanie egzekucyjne o wydanie lokalu na podstawie wcześniej uzyskanych orzeczeń sądowych oraz klauzul wykonalności uzyskanych w tym zakresie,
2. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych o wydanie lokalu pokrywa Wykonawca, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów, o których mowa w ust. 2 Wykonawca, jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.
4. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.
5. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań

sądowych i komorniczych o wydanie lokalu wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji.

6. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji, o której mowa w ust. 5, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności, o których mowa w ust. 5.

7. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności, o których mowa w ust. 5 i 6 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 4

W przypadku stosowania umorzeń, odroczeń lub rozkładania na raty spłat wierzytelności przez Zamawiającego, Wykonawca jest zobowiązany do nadzoru nad wywiązywaniem się z realizacji zawieranych porozumień w zakresie odroczenia i rozłożenia na raty spłat z jednoczesnym przyjmowaniem wpłat.

§ 5

W zakresie windykacji należności o których mowa w § 8 umowy Wykonawca jest zobowiązany :

- a) ustalić stan zaległości najemcy, dzierżawcy lub użytkownika na dzień poprzedzający dzień podpisania umowy o zarządzanie,
- b) wobec najemcy, dzierżawcy lub użytkownika będącego w zwłoce z opłatą za czynsz lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, opłatą za media oraz opłatą kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych komorniczych Wykonawca stosuje odpowiednio § 1 Załącznika nr 3 do umowy.

§ 6

Zamawiający udziela Wykonawcy upoważnienia do występowania w jego imieniu przed sądami i organami w zakresie wynikającym z obowiązków opisanych w § 1-5.