

Załącznik nr 3 do wzoru umowy

Zasady windykacji opłat czynszowych i zaliczek na media.

§ 1

1. Jeżeli najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest w zwłoce w opłacie czynszu i zaliczek na media Wykonawca jest zobowiązany :

- a) ustalić stan zaległości najemcy na koniec miesiąca w którym płatność winna być dokonana,
 - b) w terminie do 15 dnia następnego miesiąca wezwać najemcę pozostającego w zwłoce do uiszczenia zaległości,
 - c) po bezskutecznym wezwaniu skierować do najemcy kolejne przedsądowe wezwanie do zapłaty,
 - d) w przypadku bezskuteczności drugiego wezwania do zapłaty sporządzić wniosek do Zamawiającego o dokonanie płatności za najemcę zalegającego w opłatach zaliczek na media,
 - e) jednocześnie w terminie 30 dni od dnia upływu bezskuteczności drugiego wezwania jeżeli zaległości przekraczają 1000,00 zł wystąpić w imieniu Zamawiającego do sądu z pozwem o zapłatę należności z tytułu zaległości w opłacie czynszu i zaliczek na media. W przypadku gdy zaległości nie przekraczają 1000,00 zł dopuszcza się możliwość późniejszego wystąpienia do sądu z pozwem o zapłatę jednakże nie później niż z upływem 30 dni od dnia upływu bezskuteczności drugiego wezwania określającego zaległość za trzy pełne miesiące rozliczeniowe.
 - 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 dalsze prowadzenie egzekucji.
 - g) w przypadku dokonania płatności przez najemcę zalegającego w opłatach zaliczek na media po terminie złożenia wniosku o którym mowa w lit d, 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. Koszty prowadzonego postępowania sądowego oraz komorniczego pokrywa Wykonawca.
3. W przypadku wpłacenia lub wyegzekwowania kosztów postępowania sądowego oraz komorniczego, o których mowa w ust. 2 Wykonawca ma prawo do ich potrącenia, z wpłaconej bądź wyegzekwowanej kwoty.
4. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowania sądowego oraz komorniczego pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.

§ 2

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.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266 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 wypowiedzenie umowy najmu,

c) po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie spłacenia zaległości przez najemcę wystąpić do Sądu z pozwem o wydanie lokalu mieszkalnego;

§ 3

Jeżeli najemca lokalu użytkowego jest w zwłoce z opłatą czynszu i opłat za media Wykonawca jest zobowiązany:

a) pisemnie uprzedzić najemcę zalegającego w opłatach za 3 pełne miesiące o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności na podstawie art.687 K. c.;

b) wystąpić do Zamawiającego z wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu,

c) wystąpić do Sądu z powództwem o wydanie lokalu w przypadku odmowy opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu lokalu;

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

§ 4

1. W okresie do dnia skierowania sprawy do Sądu Wykonawca jest upoważniony do rozkładania spłaty długu na raty na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy zgodnie z uchwałą Nr XLIX /574/06 Rady Miejskiej w Piszcu z dnia 30 czerwca 2006r. w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty spłaty wierzytelności, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, należnych gminie i jej jednostkom organizacyjnym. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 115, poz. 1866 i z 2007r. Nr 36, poz.576).

2. W przypadku stosowania postanowień uchwały Nr XLIX /574/06 Rady Miejskiej w Piszcu z dnia 30 czerwca 2006r. w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty spłaty wierzytelności, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, należnych gminie i jej jednostkom organizacyjnym. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 115, poz. 1866 i z 2007r. Nr 36, poz.576) przez Zamawiającego, Zamawiający jest zobowiązany do niezwłocznego uregulowania zaliczek za media za najemcę zalegającego w tych opłatach. Nadzór nad wywiązywaniem się z realizacji zawieranych porozumień w zakresie odroczenia i rozłożenia na raty spłat wierzytelności sprawuje Zamawiający z jednoczesnym przyjmowaniem wpłat na swój rachunek.

3. W przypadku braku realizacji porozumień o których mowa w ust 2 postanowienia § 1 stosuje się odpowiednio.

§ 5

W zakresie windykacji należności o których mowa w § 7 ust 1 umowy Wykonawca jest zobowiązany :

a) ustalić stan zaległości najemcy na dzień poprzedzający dzień podpisania umowy.

b) w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy skierować do najemcy przedsądowe wezwanie do zapłaty,

c) w terminie 30 dni od dnia upływu bezskuteczności wezwania wystąpić w imieniu Zamawiającego do sądu z pozwem o zapłatę należności z tytułu zaległości w opłatach zaliczek na media,

- d) 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 dalsze prowadzenie egzekucji, oraz sporządzić wniosek do Zamawiającego o dokonanie płatności za najemcę zalegającego w opłatach zaliczek na media.
- e) w przypadku dokonania płatności przez najemcę zalegającego w opłatach zaliczek na media po terminie złożenia wniosku o którym mowa w lit d, do przekazania uregulowanego zobowiązania na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 6

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

.