

Zasady windykacji opłat czynszowych, opłat za media, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 1

1. Jeżeli najemca (użytkownik) lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest w zwłoce w opłacie czynszu i opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Wykonawca jest zobowiązany:

- a) ustalić stan zaległości najemcy (użytkownika) na koniec miesiąca w którym płatność winna być dokonana,
- b) w terminie do 15 dnia następnego miesiąca wezwać najemcę (użytkownika) pozostającego w zwłoce do uiszczenia zaległości,
- c) po bezskutecznym wezwaniu skierować do najemcy (użytkownika) kolejne przesądowe wezwanie do zapłaty,
- d) w przypadku bezskuteczności drugiego wezwania do zapłaty sporządzić wniosek do Zamawiającego o dokonanie płatności za najemcę (użytkownika) zalegającego w opłatach za media,
- e) jednocześnie w terminie 30 dni od dnia upływu bezskuteczności drugiego wezwania 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) dopuszcza się możliwość wystąpienia przez Wykonawcę 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 (użytkownika) zalegającego w opłatach za 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,
- h) w przypadku dokonania płatności przez najemcę (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. Koszty prowadzonych postępowań sądowych i komorniczych 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 ma prawo do ich potrącenia, z wpłaconej bądź wyegzekwowanej kwoty.

4. W przypadku bezskuteczności egzekucji 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 przed upływem 1 roku, w celu wyegzekwowania należności ponownie wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji.

§ 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.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., 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 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 lokali na podstawie wcześniej uzyskanych orzeczeń sądowych oraz klauzul wykonalności uzyskanych w tym zakresie.

2. Koszty prowadzonych postępowań sądowego i komorniczego o wydanie lokalu pokrywa Wykonawca z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zamawiający na wniosek Wykonawcy zwraca poniesione przez niego koszty postępowań sądowego i komorniczego o wydanie lokalu w terminie 14 dni od daty przedłożenia dokumentów potwierdzających poniesione koszty.

§ 3

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

- a) pisemnie uprzedzić najemcę zalegającego w opłatach co najmniej za dwa pełne okresy płatności o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności na podstawie art. 687 Kodeksu cywilnego,
- b) w wypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w lit. a wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu,
- c) wypowiedzieć umowę najmu najemcy po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnej zgody na wypowiedzenie umowy najmu,
- d) wystąpić do Sądu z powództwem o wydanie lokalu w przypadku odmowy opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu lokalu,
- e) informować Zamawiającego o zamiarze dokonania czynności o których mowa w lit. d,
- f) prowadzić postępowanie egzekucyjne o wydanie lokali na podstawie wcześniej uzyskanych orzeczeń sądowych oraz klauzul wykonalności uzyskanych w tym zakresie,

2. Koszty prowadzonych postępowań sądowego i komorniczego o wydanie lokalu pokrywa Wykonawca z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zamawiający na wniosek Wykonawcy zwraca poniesione przez niego koszty postępowań sądowego i komorniczego o wydanie lokalu w terminie 14 dni od daty przedłożenia dokumentów potwierdzających poniesione koszty.

§ 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 w oparciu o przepisy wydane na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157, poz.1240, z późn. zm.).
2. W przypadku stosowania umorzeń, odroczeń lub rozkładania na raty spłat wierzytelności przez Zamawiającego, Zamawiający jest zobowiązany do niezwłocznego uregulowania zaliczek za media za najemcę (użytkownika) 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 umowy Wykonawca jest zobowiązany :

- a) ustalić stan zaległości najemcy (użytkownika) na dzień poprzedzający dzień podpisania umowy o zarządzanie,
- b) wobec najemcy (użytkownika) lokalu będącego w zwłoce z opłatą za czynsz i opłatą za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu 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.