

Zakres czynności w zakresie egzekwowania należności z tytułu czynszu(odszkodowania) i opłat niezależnych od właściciela.

1. W przypadku zamiaru wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z tytułu zadłużenia czynszowego Wykonawca jest obowiązany:
  - a) przy zaległościach z tytułu czynszu nie przekraczających trzech pełnych okresów płatności doręczyć dłużnikowi wezwanie doliczając do sumy zobowiązań odsetki ustawowe z tytułu zwłoki w opłatach,
  - b) przy zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej za trzy pełne okresy płatności w trybie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), wezwać do zapłaty z ostrzeżeniem wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zadłużenia, z wyznaczeniem dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty,
  - c) w razie bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w ppkt. b, Wykonawca wypowiada stosunek prawny w trybie art.11ust.2 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia,
  - d) po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu, Wykonawca podejmie dalsze kroki windykacyjne zmierzające do skierowania sprawy na drogę sądową o eksmisję z lokalu z tytułu zadłużenia czynszowego,
  - e) Wykonawca przed podjęciem czynności z ppkt. d prowadzi weryfikację stanu lokalu – jaki jest standard lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu, itp.; przy wykorzystaniu informacji, o których mowa w pkt. 6. Wykonawca, występuje do Sądu z wnioskiem o eksmisję lokatora z lokalu z tytułu zadłużenia czynszowego,
  - f) Wykonawca przed podjęciem czynności z ppkt. d i przeprowadzonej weryfikacji proponuje zamianę na lokal tańszy w utrzymaniu, gdzie osoba trzecia dokona spłaty całości zadłużenia figurującego na koncie zadłużonego lokalu, za pisemną zgodą dłużnika,
  - g) stosownie do wyników ustaleń, o których mowa w ppkt. e, Wykonawca po otrzymaniu wyroku o eksmisję kieruje tytuł wykonawczy do egzekucji, gdzie Zamawiający zgodnie z wyrokiem Sądu zabezpiecza lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe.
2. W przypadku zamiaru skierowania sprawy do Sądu o zapłatę czynszu (odszkodowania) i opłat niezależnych od właściciela za najem i używanie lokali mieszkalnych i socjalnych Wykonawca jest obowiązany:

- a) wystosować wezwanie do zapłaty przedsądowe,
  - b) w przypadku braku spłaty zadłużenia Wykonawca na podstawie ww. wezwania po wykorzystaniu informacji, o których mowa w pkt. 6, występuje do Sądu o nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym,
  - c) w przypadku należności nieściągalnych w postępowaniu egzekucyjnym, na pisemną prośbę dłużnika, Wykonawca podejmuje decyzje w sprawie umorzenia należności na podstawie obowiązujących regulacji prawnych.
3. Wykonawca jest uprawniony do zawierania porozumień w sprawie spłaty zaległych należności i odraczania terminów płatności oraz cofania pozwu o eksmisję w wypadku spłaty całości zadłużenia.
4. W razie wystąpienia zaległości w opłatach z tytułu najmu i używania lokali użytkowych, garaży, dzierżawy gruntu, reklam, Wykonawca zobowiązany jest:
- a) doręczać dłużnikom wezwania do zapłaty zaległego czynszu z wyznaczonym dodatkowym terminem na uregulowanie zaległości,
  - b) wypowiadać umowy najmu, dzierżawy w trybie art. 687Kc i 703Kc,
  - c) po rozwiązaniu umowy występować do Sądu z powództwem eksmisyjnym w przypadku odmowy opróżnienia lokalu, oddania gruntu,
  - d) występować do Sądu z powództwem o zapłatę w przypadku zwłoki w opłaceniu należności za najem lub używanie lokalu, dzierżawę gruntu, reklamę za trzy pełne okresy płatności,
  - e) realizować uzyskane tytuły wykonawcze poprzez egzekucję w trybie przepisów K.p.c.
5. Zamawiający udzieli Wykonawcy upoważnienia do występowania w jego imieniu przed Sądami i organami w zakresie wynikającym z treści obowiązków opisanych w pkt. 1,2,3 i 4.
6. Zamawiający zobowiązuje się do współdziałania z Wykonawcą przy realizacji obowiązków opisanych w pkt. 1,2,3 i 4 poprzez udostępnienie informacji o miejscu zamieszkania lub tymczasowym pobycie dłużników.
7. Udostępnione dane osobowe mogą być wykorzystane przez Wykonawcę wyłącznie do celów związanych z realizacją niniejszych czynności.

Wykonawca:

Zamawiający :