

Załącznik Nr 4 do umowy

Zasady postępowania w sprawie zaległości w opłatach czynszu i mediów.

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

- a) przy zaległościach w opłatach nie przekraczających dwóch pełnych okresów płatności doręczyć dłużnikowi upomnienie doliczając do sumy zobowiązania odsetki z tytułu zwłoki w opłacie,
- b) 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.) doręczyć wezwanie do zapłaty uprzedzając najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- c) w wypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w lit. b wystąpić do:
 - Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu,
 - Sądu Rejonowego V Wydziału Grodzkiego w Piszcu z pozwem o zapłatę;
- d) jednocześnie prowadzić ustalenia co do możliwości skutecznej windykacji wierzytelności;
- e) po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie spłacenia zaległości przez najemcę wystąpić do Sądu z pozwem o wydanie lokalu mieszkalnego;
- f) po uzyskaniu tytułu wykonawczego skierować sprawę do egzekucji komorniczej.

2)W przypadku nieuzasadnionej zwłoki w podjęciu czynności określonych w punkcie 1), zobowiązania z tytułu zadłużenia za okres zwłoki, leżącej po stronie Wykonawcy, pokrywa Wykonawca.

3)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 30.06.2006r. 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).

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

- a) doręczyć dłużnikowi wezwanie do zapłaty zaległości z wyznaczonym dodatkowym terminem na uregulowanie zaległości na podstawie art.687 K. c.;
- b) wystąpić do Zamawiającego z wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu,
- c) wystąpić do Sądu z powództwem o eksmisję w przypadku odmowy opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu lokalu;
- d) wystąpić do Sądu z powództwem o zapłatę w przypadku zwłoki w opłacaniu należności za najem lub używanie lokalu przez okres 3 miesięcy;
- e) realizować uzyskane tytuły wykonawcze poprzez egzekucję w trybie przepisów K. p. c.;
- f) informować Zamawiającego o zamiarze dokonania czynności o których mowa w lit. c.

6)Zamawiający udziela Wykonawcy upoważnienia do występowania w jego imieniu przed Sądami i organami w zakresie wynikającym z obowiązków opisanych w punktach 1, 3, 4.

Wykonawca

Zamawiający