

W jakich sytuacjach można rozwiązać umowę, jeśli najemca nie płaci czynszu? Czy możemy podnieść czynsz, jeśli po aktualizacji lokator nie kwalifikuje się do lokalu socjalnego i nie możemy zamienić lokalu na komunalny? Czy możliwe jest rozkładanie zaległości na raty? W jaki sposób najszybciej ściągać zadłużenia? Jak ściągnąć dług w przypadku najemcy lokalu komunalnego, bez dochodu w Polsce, ale pracującego za granicą?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy, gospodarką czynszową, ustalaniem i zmianą wysokości czynszu, zaległościami oraz windykacją

### **Dowiedz się, jak skutecznie egzekwować zadłużenia**

Podczas szkolenia uczestnicy dowiedzą się, jak skutecznie przeprowadzić windykację, jak ściągać należności czynszowe, gdzie eksmitować osoby, które nie płacą czynszu. Dzięki gotowym wzorom dokumentów, niezbędnych do przeprowadzenia procedury podwyżki czynszu, zaoszczędzą Państwo cenny czas. Omówimy również, w jaki sposób kontrolować dochody lokatorów

## W programie m.in.:

- Jak ustalać i różnicować stawki czynszu za mieszkania wynajmowane z zasobu ze względu na ich położenie oraz pozostałe czynniki zwiększające i obniżające wysokość czynszu?
- Czy jeśli po aktualizacji lokator nie kwalifikuje się do lokalu socjalnego i nie możemy zamienić lokalu na komunalny, to czy możemy podnieść czynsz? Jakie są możliwości?
- Jak należy postąpić w przypadku, gdy małżeństwo jest po rozwodzie, a posiada zadłużenie za czynsz, które powstało w czasie trwania związku małżeńskiego? Kobieta została w mieszkaniu, a mężczyzna się wyprowadził? Czy powinni uregulować stan prawny lokalu?
- Czy możliwe jest rozkładanie zaległości na raty? W jakich sytuacjach?
- Jak ściągnąć dług w przypadku najemcy lokalu komunalnego, który w Polsce nie ma dochodu, ponieważ pracuje za granicą i ma bardzo dużo zaległości?
- Jak przygotować plan i napisać Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy?
- Co dzieje się z lokalem po śmierci najemcy, jeśli osoby, które były uprawnione do zamieszkania w nim, przebywają za granicą?

## Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wzory pism związanych z windykacją
- Umotywowanie zmiany wysokości czynszu
- Odwołania wysokości czynszu

- Wezwanie do zapłaty czynszu
- Dokumenty związane z procedurą podwyżki czynszu
- Wniosek o wszczęcie egzekucji
- Wniosek o kuratora do doręczeń
- Wzór wezwania do windykacji
- Wezwanie do zapłaty
- Wzór wezwania do zapłaty należności cywilnoprawnych
- Pisma związane z wystawianiem tytułu odszkodowań na współmałżonka
- Wniosek o eksmisję
- Wniosek o nadanie klauzuli

## Szczegółowy program szkolenia:

### Nowości w programie:

- Na jakiej podstawie należy dokonać podwyżki stawki bazowej czynszu, po weryfikacji dochodów najemców? Czy kryterium musi być zawarte w wieloletnim planie?
- Gdzie można znaleźć informacje o najniższych stawkach czynszu w województwie i w Polsce?
- Co w sytuacji, gdy najemca nie podpisał umowy na najem socjalny lokalu lub gmina nie wyraziła zgody na przedłużenie? W jakiej wysokości powinien uiszczać opłatę?
- Co dokładnie oznacza mocno obniżony standard mieszkaniowy?
- Jeśli w trakcie czynnej umowy najmu jeden z najemców wyprowadza się, a jego centrum życiowe jest w innej miejscowości, to czy aby pozbawić go tytułu do lokalu wystarczy wypowiedzieć umowę z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia?
- Małżeństwo ma wypowiedzianą umowę na jednym lokalu. Mąż zajmuje ten lokal, natomiast żona bez tytułu prawnego bezprawnie zajęła lokal po zmarłej mamie, z którą nie zamieszkiwała do chwili śmierci i nie chce zdać lokalu. Co w takiej sytuacji?
- Z kim rozwiązać umowę najmu, jeżeli osoba wynajmująca zmarła, a do zamieszkiwania z nią uprawniony jest syn, który nie zamieszkuje w tym lokalu i nigdy za niego nie płacił?
- Jak przebiega postępowanie o odzyskanie lokalu po zweryfikowaniu, że po śmierci najemcy uprawniona osoba tam nie mieszka?
- Jak długo musi zamieszkiwać lokator wspólnie z najemcą, aby móc wstąpić w najem po śmierci najemcy?
- Co w przypadku, gdy zmarł najemca mieszkający sam, a rodzina nie chce oddać lokalu?
- Co w przypadku, gdy w lokalu komunalnym zamieszkiwał wujek z bratanikiem i wujek zmarł? Zgodnie z przepisem art. 691 k.c., bratanek nie może wejść w stosunek najmu, ale całe życie mieszkał z tym wujkiem i było to jego centrum życiowe
- W jaki sposób weryfikować stałe zamieszkiwanie w lokalu z najemcą?
- Jaka jest podstawa prawna, w oparciu o którą gmina może wystąpić z zapytaniem do US?
- Jak uzyskać nakaz zapłaty wobec osoby, która pracuje za granicą i nie znamy jej adresu do doręczenia pozwu?

## Jak ustalać wysokość czynszu?

- Kto jest odpowiedzialny za ustalanie wysokości czynszu, jeśli mieszkaniowy zasób gminy stanowią budynki będące własnością gminy, a część z nich jest przekazana w formie aportu, które są własnością spółki z o.o., która jest w 100% własnością gminy?
  - Co zrobić, jeśli rada nie chce bądź nie może przyjąć do wiadomości, że ich kompetencją jest wskazanie wskaźników/kierunków polityki czynszowej, a nie ustalanie samej wysokości czynszu, co jest kompetencją wójta/burmistrza/prezydenta? Orzecznictwo w tym temacie jest różne
  - Czy istnieje podstawa prawna, mówiąca o tym, że to burmistrz, a nie rada ustala wysokość składki czynszowej?
  - W jaki sposób ustalać wysokość czynszu? Procedura ustalania wysokości czynszu
  - Jak ustalać wysokość czynszu, aby pokryć wszystkie opłaty oraz aby zostało na remonty i nadprogramowe inwestycje?
  - W jaki sposób ustalić stawkę bazową czynszu, gdy obecna jest bardzo niska?
  - Jak przeliczać czynsz na podstawie dochodów?
  - Jak ustalać i różnicować stawki czynszu za mieszkania wynajmowane z zasobu ze względu na ich położenie oraz pozostałe czynniki zwiększające i obniżające wysokość czynszu?
- Na jakiej podstawie należy dokonać podwyżki stawki bazowej czynszu, po weryfikacji dochodów najemców? Czy kryterium musi być zawarte w wieloletnim planie?
- Gdzie można znaleźć informacje o najniższych stawkach czynszu w województwie i w Polsce?
- Czy w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest informacja o warunkach obniżenia czynszu? Jakie powinny być dochody, aby najemca mógł się ubiegać o obniżkę z tego tytułu? Czy konieczne jest zawarcie w uchwale informacji, że należy określić warunki obniżenia czynszu? Czy powinna znaleźć się informacja w uchwale o zasadach najmu lokali?
  - Czy rada miasta w swojej uchwale może określić wysokość lub podwyżkę czynszu do skali roku w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, ponieważ z ustawy wynika, że ustala to właściciel?
  - Jak wygląda waloryzacja czynszów? Kto się tym zajmuje? Jak weryfikować waloryzację? Jak radzić sobie z waloryzacją czynszów?
  - Czy należy co miesiąc wystawiać dokument z kwotą i terminem płatności, jeśli w zawartej umowie jest napisane, że miesięczny czynsz wynosi 200zł i należy go zapłacić do 10 dnia każdego miesiąca? Czy wynika to z zawartej umowy?
  - Czy wręczając najemcy pismo o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu, wpisujemy w tym samym piśmie nową kwotę czynszu? Ile trwa takie wypowiedzenie? Czy musi być zawarty aneks do umowy?
  - Co należy zrobić z dotychczasowymi umowami o zmianie czynszu?
  - W jaki sposób wprowadzić podwyżkę czynszu? Uzasadnienie, przekazywanie informacji
  - Czy zmianę wysokości czynszu należy wprowadzać zwykłym pismem, czy aneksując umowę? Co w przypadku osób, które nie mają umowy i płacą odszkodowanie?
  - Procedura obniżania/podwyższania wysokości czynszu
  - Jak podnieść stawkę czynszu w przypadku, gdy najemcy nie stać na te obciążenia? Czy jego niepłacenie musi skutkować eksmisją? Jakie są inne możliwości?
  - Czy podnosząc czynsz o 1% wartości odtworzeniowej lokalu, należy napisać uzasadnienie lub przedstawić kalkulację, dlaczego czynsz został podniesiony?
  - Czy gmina powinna podnosić stawki czynszu? Co jaki okres? O ile?
  - Jaki jest sens zmiany wysokości czynszu, jeśli po podniesieniu stawki czynszu, najemca będzie się ubiegał o dodatek mieszkaniowy?

- W jaki alternatywny sposób można wspomóc osoby, którym nie starcza finansów na opłacenie czynszu?
- Gdzie eksmitować osoby, które nie płacą czynszu? Czy są inne możliwości, co z nimi zrobić, aby uniknąć eksmisji?
- Czy możemy wypowiedzieć umowę z uwagi na niepłacenie za śmieci?

### **Jak weryfikować dochody mieszkańców?**

- Kryteria dochodowe określone uchwałą Rady gminy
- Weryfikacja dochodu na podstawie ustawy o ochronie paw lokatorów
- W jaki sposób przeprowadzać weryfikację czynszową najemców, tak aby zwiększać czynsze? Jak weryfikować dochody?
- Czy weryfikacja dotyczy również osób, które dokonują zamiany lokali, a zawarły umowę przed 21.04.2019?
- Czy dochód należy ustalić z najniższej emerytury czy z przeciętnego wynagrodzenia?
- Czy należy weryfikować dochód lokatora, jeśli ma wyrok o eksmisję?
- Jaka jest wymagana dokumentacja przy weryfikacji dochodów?
- Jak często może odbywać się weryfikacja dochodów, skoro musi odbywać się ona nie częściej niż co pół roku, bo od tego zależy ustalony później czynsz? Czy może odbywać się co 3-4 lata? Kto podejmuje o tym decyzję?
- Co w przypadku weryfikacji, jeśli została przepisana umowa najmu zgodnie z art. 691 k.c.?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy osoba przekracza dochód, ale nie ma gdzie mieszkać?
- Czy do dochodu należy wliczyć zasiłki rodzinne i alimenty?

### **Media - alternatywne możliwości ich opłacenia**

- W jaki sposób rozliczać mieszkańców z energii w przypadku korzystania z części wspólnych, takich jak korytarz lub łazienka?
- W starych zasobach obowiązuje starsze prawo, które mówi, że gmina zawiera umowy z dostawcami mediów. W związku z tym pojawia się problem zadłużenia: jeśli najemca nie płacił czynszu to nie płacił również za media, ale zarządca podpisał umowę, a dostawca pobierał i gmina się zadłużała. Czy da się jakoś rozwiązać taką sytuację? Co można zrobić?
- W jaki sposób rozliczać koszty za media, jeśli najemnicy otrzymają wysokie opłaty?
- Czy jest możliwość rozłożenia na raty opłaty za media? Czy da się to załatwić bez odsetek? Czy można obniżyć odsetki?
- Co zrobić w sytuacji, gdy gmina nie posiada środków, aby dopłacać do mediów, a w związku ze wzrostem cen za media, lokatorzy mogą mieć niższe temperatury ogrzewania? Czy istnieją alternatywne sposoby, by temu zaradzić? Zimowy problem: z mediami, ciepłą wodą, ogrzewaniem centralnym
- Jakie są alternatywne możliwości w kwestii opłacenia mediów?

### **Kwestie związane z najmem socjalnym i odszkodowaniami**

- Co w sytuacji, gdy najemca nie podpisał umowy na najem socjalny lokalu lub gmina nie wyraziła zgody na przedłużenie? W jakiej wysokości powinien uiszczać opłatę?  
Czy jeśli po aktualizacji lokator nie kwalifikuje się do lokalu socjalnego i nie możemy zamienić lokalu na komunalny, to czy możemy podnieść czynsz? Jakie są możliwości? Wcześniej umożliwialiśmy pozostanie w

lokalu do czasu znalezienia mieszkania na wolnym rynku lub przydziału lokalu komunalnego z zasobów gminy, ale trwa to już rok

- Czy istnieje możliwość podwyżki czynszu w lokalu socjalnym osobie, która nie spełnia kryterium dochodowego i obecnie jest na bezumownym korzystaniu z lokalu i płaci odszkodowanie?
- Czy gmina może pobierać odszkodowanie za lokal o niższym standardzie na podstawie czynników obniżających stawkę czynszu? Wówczas odszkodowanie byłoby trochę wyższe niż w przypadku czynszu za najem socjalny lokalu, ponieważ odszkodowanie z tytułu bezumownego użytkownika lokalu socjalnego jest identyczne jak czynsz za najem socjalny – gmina pobiera 50% najniższego czynszu, jaki jest w zasobie gminnym
- Jak rozwiązać problem z pojęciem odszkodowań, jeśli najemca traci umowę i przechodzi z umowy czynszowej na odszkodowanie?
- Czy należy weryfikować dochód, jeśli był wykonany wyrok (umowa na 1 rok), a następnie był wniosek o lokal socjalny, została podpisana umowa jako kontynuacja wyroku, również na rok?
- Czy weryfikacja jest obowiązkiem gminy czy prawem?

### **Jaki jest sens pobierania kaucji?**

- Komu należy wypłacić kaucję w przypadku trójki dzieci?
- Jaki jest czas na wypłatę kaucji? Kto ustala termin wypłacenia?
- Czy istnieje ustalone prawnie postępowanie spadkowe w przypadku kaucji?
- Kto składa wniosek o postępowanie spadkowe - urząd czy dzieci?
- Jaki jest sens pobierania kaucji?

### **Przejście z umowy czynszowej na odszkodowanie**

• Co dzieje się z lokalem po śmierci najemcy, jeśli osoby, które były uprawnione do zamieszkania w nim, przebywają za granicą?

• Czy trzymiesięczny termin wypowiedzenia stawki czynszu należy liczyć od daty potwierdzenia otrzymania wypowiedzenia przez najemcę? Co w przypadku, jeśli najemca nie odbierze korespondencji? Czy należy zastosować w takiej sytuacji przepis art. 44 k.p.a.?

• Skąd pozyskać fundusze na remonty mieszkań?

Co dokładnie oznacza mocno obniżony standard mieszkaniowy?

• Jak zmienić niski standard mieszkań, jeśli gminy na to nie stać?

• Czy wystawiamy tytuły odszkodowań na współmałżonka? Jeśli tak, to kiedy?

Jeśli w trakcie czynnej umowy najmu jeden z najemców wyprowadza się, a jego centrum życiowe jest w innej miejscowości, to czy aby pozbawić go tytułu do lokalu wystarczy wypowiedzieć umowę z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia?

• Co w przypadku, gdy osoba zalega z czynszem i ma wypowiedzianą umowę? Czy jest to nadal czynsz czy już odszkodowanie? Jak dalej wystawiać faktury za użytkownika lokalu? Jaką nazwę wpisać na fakturze?

• Co zrobić w sytuacji, jeśli osoba nie płaci regularnie czynszu?

### **W jaki sposób egzekwować zaległości w czynszu?**

• Co należy zrobić, jeśli osoba przebywa w zakładzie karnym, umowa najmu socjalnego zakończyła się, mieszkanie nie jest zdane, a osoba zamieszkująca nagminnie uchyla się od płacenia czynszu?

• Co należy zrobić z wnioskiem o przedłużenie umowy - w sytuacji, gdy lokator wynajmował mieszkanie socjalne, jednak nastąpił koniec umowy, a lokator posiada zadłużenie w czynszu i nie odbiera pism? Jak

ustalić spłatę zadłużenia?

Małżeństwo ma wypowiedzianą umowę na jednym lokalu. Mąż zajmuje ten lokal, natomiast żona bez tytułu prawnego bezprawnie zajęła lokal po zmarłej mamie, z którą nie zamieszkiwała do chwili śmierci i nie chce zdać lokalu. Co w takiej sytuacji?

- Jak należy postąpić w przypadku, gdy małżeństwo jest po rozwodzie, a posiada zadłużenie za czynsz, które powstało w czasie trwania związku małżeńskiego? Kobieta została w mieszkaniu, a mężczyzna się wyprowadził? Czy powinni uregulować stan prawny lokalu?
- Jak usunąć z mieszkania lokatora, który nie płaci, nie wiemy, gdzie się znajduje i nie odbiera pism?
- Czy w przypadku śmierci najemcy należy pozostawić lokal jego pełnoletnim dzieciom, jeśli nie płacą lub są uciążliwi? Jakie są podstawy prawne? Czy istnieją inne możliwości? Czy wynajem im jest obowiązkiem? W jakich przypadkach nie jest?

Z kim rozwiązać umowę najmu, jeżeli osoba wynajmująca zmarła, a do zamieszkiwania z nią uprawniony jest syn, który nie zamieszkuje w tym lokalu i nigdy za niego nie płacił?

Jak przebiega postępowanie o odzyskanie lokalu po zweryfikowaniu, że po śmierci najemcy uprawniona osoba tam nie mieszka?

Jak długo musi zamieszkiwać lokator wspólnie z najemcą, aby móc wstąpić w najem po śmierci najemcy?

Co w przypadku, gdy zmarł najemca mieszkający sam, a rodzina nie chce oddać lokalu?

Co w przypadku, gdy w lokalu komunalnym zamieszkiwał wujek z bratanikiem i wujek zmarł? Zgodnie z przepisem art. 691 k.c., bratanek nie może wejść w stosunek najmu, ale całe życie mieszkał z tym wujkiem i było to jego centrum życiowe

- Jak umarzać tytuły wykonawcze i zaległości, w sytuacjach, gdzie najemca posiada starsze zaległości, podmiotów upadłościowych lub gdy podatnicy są nieściągalni?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy zmarł lokator, który posiadał zaległości, część rodziny zrzekła się praw aktem notarialnym, natomiast brat zmarłego nie dostarczył zrzeczenia się spadku, przebywa za granicą i nie ma z nim kontaktu? Czy należy umorzyć dług czy szukać kontaktu? Gdzie można wystąpić o udostępnienie adresu?

W jaki sposób weryfikować stałe zamieszkiwanie w lokalu z najemcą?

- Co w przypadku, gdy najemca zalega z opłatą za 3 pełne okresy? Najemca dostał wezwanie do zapłaty, ale nie opłacił całości zadłużenia, tylko niewielką kwotę. Jak dalej postępować z takim najemcą? Czy należy wysłać kolejne wezwania do zapłaty?
- Jak ściągać należności czynszowe?
- W jaki sposób umarzać długi?
- Co należy zrobić z pozostałym zadłużeniem, jeśli przedawnia się roszczenie o zapłatę czynszu, a najemca nie płaci od 10 lat?
- Czy możliwe jest rozkładanie zaległości na raty? W jakich sytuacjach?
- Jakie są zasady odraczania/rozkładania zaległości na raty?
- Czy istnieje możliwość umorzenia odsetek ustawowych oraz zaległości czynszowych? Jeśli tak, to na jakiej podstawie – zarządzeniem czy uchwałą?
- Jak należy rozwiązać problem lokatorów z zadłużeniem, które musi spłacać urząd miasta?
- W jakich sytuacjach można rozwiązać umowę, jeśli osoba nie płaci czynszu? Czy istnieją w tym aspekcie uregulowania prawne? Jeśli tak, to jakie?

Jaka jest podstawa prawna, w oparciu o którą gmina może wystąpić z zapytaniem do US?

- Jak skutecznie egzekwować zadłużenia?
- Jak wygląda przygotowywanie pozwów o opłaty?
- Jak tworzyć wezwania do zapłaty?
- Co należy zrobić w przypadku, gdy lokator ma komornika?

## **Jakie są najnowsze zmiany przepisów dotyczące windykacji?**

- Co należy zrobić, jeśli mieszkaniec lokalu socjalnego nie ma dochodu, nie płaci od dawna czynszu, w przeszłości sprawa była w sądzie, miał komornika, nie ma z czego ściągnąć zaległości, a nie przysługuje mu lokal socjalny i jest eksmisja?
- Jak ściągnąć dług w przypadku najemcy lokalu komunalnego, który w Polsce nie ma dochodu, ponieważ pracuje za granicą i ma bardzo dużo zaległości?  
Jak uzyskać nakaz zapłaty wobec osoby, która pracuje za granicą i nie znamy jej adresu do doręczenia pozwu?
- Czy gmina może przenieść najemcę, który posiada bardzo duże zadłużenie za czynsz oraz wyrok eksmisyjny, do lokalu mieszkalnego o mocno obniżonym standardzie mieszkaniowym?
- Jakie są najnowsze zmiany przepisów?
- Jakie dokumenty należy zebrać podczas przeprowadzania windykacji?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy nie ma możliwości ściągnięcia długu?
- Jak wygląda tworzenie wezwań do windykacji? Jakie elementy musi zawierać wezwanie?
- Jak zapobiegać przedawnieniu opłat?
- W jaki sposób najszybciej ściągać zadłużenia?
- Jak wygląda kwestia odpowiedzialności spadkobiercy w sytuacji śmierci dłużnika? Procedura
- Do jakiego momentu można dochodzić zaległości, a do którego nie, jeśli osoba prawna jest w upadłości?  
Windykacja podmiotów upadłościowych będących w likwidacji hipoteki
- Jak wygląda procedura kuratora do doręczeń?
- Czy istnieje możliwość umarzania długów? Jeśli tak, to po jakim czasie?
- Kiedy nie można umorzyć długu?
- Czy można z urzędu przeprowadzić postępowanie egzekucyjne w celu weryfikacji, gdy właściciel nie złożył deklaracji zerowej, a nieruchomość jest niezamieszkała, bo najemca wyjechał za granicę? Czy można podjąć jakieś prace weryfikacyjne, aby te należności odpisać?
- Jak wygląda windykacja w przypadku zaległości w opłatach za śmieci, czynsz, fundusz remontowy, wodę?
- Ile mamy czasu na ściągnięcie pieniędzy?
- W jakiej wysokości gmina powinna zapłacić odszkodowanie spółdzielni mieszkaniowej – samego czynszu, obowiązującego w spółdzielni czy odszkodowanie równe czynszowi z dodatkowymi opłatami?
- Czy wystarczające jest wysłanie informacji radcy prawnemu, który reprezentuje wierzyciela zamiast wierzycielowi?
- Jak postępować po eksmisji z lokatorem?
- Jak złożyć do sądu wnioski o eksmisję?
- Jakie są najnowsze zmiany prawne dotyczące rozliczeń mediów?

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

- Procedura od A do Z
- Jak przygotować plan i napisać program?
- Na co warto zwrócić szczególną uwagę? (wskazówki)
- Jakie są najczęstsze błędy, których należy unikać?
- Jaki jest cel tworzenia wieloletniego programu?
- Czy w przypadku, gdy w gminie nie ma możliwości, zasobu, jest konieczność posiadania programu?

## Prowadzący:

**Jolanta Żurawska** - związana z samorządem Wrocławia, od ponad 30 lat, wieloletni dyrektor Wydziału Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Wrocławskiego oraz studiów podyplomowych na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wrocławiu.

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*