**Załącznik nr 9 umowy**

**Zasady windykacji należności Miasta i Gminy Wschowa z tytułu opłat za użytkowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lokali użytkowych w tym garaży
i pomieszczeń gospodarczych.**

**1. Zasady ogólne**

1. Windykację prowadzi się w celu odzyskania wymagalnych należności Gminy Wschowa.
2. Windykacja odbywa się terminowo, z uwzględnieniem zasad gospodarności.
3. Windykację należy prowadzić tak, by nie dopuścić do przedawnienia należności.
4. W przypadku zagrożenia przedawnieniem należności, terminy przewidziane na dokonanie poszczególnych czynności ulegają odpowiedniemu skróceniu tak, aby nie dopuścić do przedawnienia.
5. Windykacja prowadzona jest w sposób zgodny z przepisami prawa, uwzględniający interesy Gminy Wschowa.
6. Czynności windykacyjne prowadzi się w formie pisemnej. Jeśli przewiduje się inną formę czynności niż pisemna, z czynności tej sporządza się notatkę służbową.
7. Należności stają się wymagalne w dniu następnym po upływie terminu płatności, o ile nie jest to niedziela lub inny ustawowo wolny od pracy dzień. Wówczas terminem wymagalności będzie przypadający bezpośrednio po dniu wolnym dzień powszedni.
8. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:

1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,

2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,

**2. Procedura windykacji przedsądowej**

1. Wykonawca wysyła wezwania do zapłaty do użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami za co najmniej za 2 miesiące, z zastrzeżeniem, że nie wysyła się wezwań do zapłaty, które wzywają do zapłaty należności mniejszej niż koszty wystosowania wezwania, tj. mniejsze niż ………..(cena jednostkowa wynikająca z oferty Wykonawcy).
2. Na wezwaniach umieszcza się wszystkie wymagane informacje niezbędne do windykowania należności, w tym informacje o możliwości złożenia wniosku o ulgę w spłacie zadłużenia.
3. Do dłużników wysyłane są następujące wezwania do zapłaty:
4. **wezwanie** - określa nie dłuższy niż 14 dniowy termin spłaty należności. Doręczane jest osobiście albo wysyłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do dłużnika,
a w przypadku lokali mieszkalnych do wszystkich pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących;
5. **ostateczne wezwanie do zapłaty** – określa **14 dniowy termin** na uiszczenie należności wraz z informacją, że po bezskutecznym upływie terminu zapłaty umowa najmu zostanie wypowiedziana. Wysyłane jest listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do dłużnika, a w przypadku lokali mieszkalnych jednocześnie do wszystkich pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących;
6. **przedsądowe wezwanie do zapłaty** – określa nie dłuższy **niż 14 dniowy** termin do zapłaty należności, pod rygorem skierowania sprawy do Sądu. Wezwanie wysyłane jest do dłużnika listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a w przypadku lokali mieszkalnych do wszystkich pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących.

4. W przypadku braku uregulowania zaległości przez dłużników, pomimo wszystkich wezwań,
o których mowa w pkt. 3 Wykonawca przekazuje pełną dokumentację windykacyjną niezbędną do przygotowania pozwu sądowego przez Zamawiającego.

5. W przypadku wpłynięcia wniosku o udzielenie ulgi Wykonawca przekazuje Zamawiającemu wniosek wraz z niezbędnymi danymi potrzebnymi do stworzenia porozumienia. O zawarciu stosownych porozumienia wykonawca będzie informowany.

6. Przy dalszym monitorowaniu należności Wykonawca będzie zobowiązany uwzględniać zastosowane ulgi. W przypadku braku realizacji porozumień, będą one automatycznie zrywane.

Przedmiotowe porozumienie będzie automatycznie zerwane, gdy:

1) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z umowy,

2) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami za najem/ dzierżawę.

7. Zawarte „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia” rozwiązuje się w przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu. Rozwiązanie porozumienia skutkuje:

1) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami,

2) podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych.

3. **Postanowienia końcowe**

1. Szczegółowe zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności określa Uchwała Rady Miejskiej Nr VII/54/11 z 24 marca 2011 w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności (załącznik do umowy).
2. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzeniu rejestru wysyłanych/wystosowanych wezwań.
3. Rozliczenia miesięczne będzie dokonywane wg. faktycznie wysłanych/ wystosowanych wezwań.