

ZARZĄDZENIE NR 4 / 2025

Prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Żarach z dnia 31.01.2025 r.

Dotyczy : umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali komunalnych stanowiący mieszkaniowy Zasób Gminy Żary o statusie miejskim tj. czynszu najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie, należnych odsetek i kosztów egzekucyjnych oraz opłat eksploatacyjnych, w formie świadczenia rzeczowego

Na podstawie § 15 Aktu Założycielskiego Spółki, § 4 art. 2 pkt. 2 Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz art. 453 i 659 § 2 Kodeksu cywilnego zarządzam co następuje:

§ 1

1. Najemcom oraz osobom bezumownie korzystającym z lokali znajdujących się w zasobie Gminy Żary o statusie miejskim będących dłużnikami z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego, pozostających w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej, w celu ułatwienia spłaty zobowiązań z tytułu opłat związanych z tymi lokalami, wprowadza się możliwość uregulowania zaległości w formie świadczenia innego rodzaju, tj. świadczenia na rzecz utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego i terenów przyległych oraz innych świadczeń wynikających z potrzeb Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. z siedzibą w Żarach.
2. Świadczenia rzeczowe, o których mowa w ust. 1 dotyczą m. in.:
 - a) bieżącego utrzymania czystości terenów zewnętrznych,
 - b) okresowych prac porządkowych na terenie nieruchomości gruntowej, w pustostanach i w częściach wspólnych nieruchomości gminnych, pielęgnacji terenów zielonych,
 - c) pomocniczych prac administracyjnych w tym dostarczanie korespondencji, usług świadczonych na rzecz Spółki
 - d) innych świadczeń wynikających z potrzeb ZGM, a dotyczących zasobu mieszkaniowego.
3. Świadczenie rzeczowe, o których mowa w ust.1, jest formą zapłaty zaległego czynszu lub odszkodowania, a także opłat eksploatacyjnych, odsetek i kosztów egzekucyjnych, oznaczoną w świadczeniu innego rodzaju i może dotyczyć jedynie zadłużenia powstałego nie później niż przed dniem złożenia wniosku.

§ 2

1. W celu spłaty zobowiązania zainteresowany dłużnik składa do ZGM Sp. z o.o. wniosek o umożliwienie spłaty zadłużenia w formie spełnienia świadczenia rzeczowego zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do zarządzenia wraz z dokumentami potwierdzającymi jego obecną sytuację materialną i życiową.
2. Rodzaj świadczeń rzeczowych będą określone po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku i określeniu przez Spółkę aktualnych jej potrzeb. Spółka ma prawo odmówić zawarcia umowy z osobą zainteresowaną.
3. Szczegółowy Zakres czynności, czas i miejsce ich wykonywania świadczenia rzeczowego określone będą w umowie dotyczącej zamiany formy spłaty (dział PRA).

D. Kleszyński

§ 3

Świadczenie, o którym mowa w § 1, będzie wykonywane na podstawie:

1. Umowy w sprawie zamiany formy spłaty zadłużenia ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe, której wzór stanowi załącznik nr 2 do zarządzenia.
2. Aneksu do umowy najmu, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do zarządzenia, w przypadku osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

§ 4

1. Przedmiotem jednostkowej umowy o spłatę którym mowa w §3 mogą być jedynie należności nie przekraczające kwoty 15.000 zł, a termin realizacji nie dłuższy niż jeden rok, w pierwszej kolejności osób wobec których egzekucja komornicza jest bezskuteczna oraz osób, których trudna sytuacja materialna lub życiowa potwierdzona jest w przedłożonych dokumentach, a dochód w gospodarstwie domowym przeliczony na członka rodziny nie przekracza 150% najniższej emerytury.
2. Dłużnik zobowiązuje się do opłacania w terminie należności bieżących wynikających z naliczeń miesięcznych.

§ 5

1. Wartość świadczenia rzeczowego (zastępczego) jest ustalana jako iloczyn rzeczywistego czasu wykonywania świadczenia oraz przyjętej stawki godzinowej, lub według obowiązującej stawki określonej za daną usługę jednostkową.
2. Miesięczna wycena świadczenia w zakresie utrzymania czystości terenów zewnętrznych dokonana zostanie w oparciu o stawkę 0,60 zł brutto/m² i zostanie przeliczona na dniówki jako 1/30 ww. Stawki pomnożona przez powierzchnię rejonu przekazaną do utrzymania, oraz liczbę przepracowanych dni w danym miesiącu, potwierdzonych każdorazową kontrolą wykonania oraz miesięcznym raportem z wyników kontroli.
3. Miesięczna wycena świadczeń innych niż utrzymanie czystości terenów zewnętrznych dokonywana będzie w oparciu o indywidualną kalkulację kwoty ryczałtowej, której dokonuje kierownik działu PRA lub jego zastępca. Za stawkę godzinową przyjmuje się wartość 15,00 zł za godzinę pracy dłużnika
4. Świadczenie w zakresie dostarczanej korespondencji za potwierdzeniem odbioru wynosi 3,50 zł brutto/szt. natomiast korespondencji bez potwierdzenia odbioru wynosi 1,50 zł brutto/szt..
5. Wykonywane w ramach umowy zadania rozliczane są na podstawie potwierżeń wykonanych prac, dokonywanych przez kierownika, lub osobę nadzorującą upoważnioną przez kierownika, którego wzór zestawienia stanowi załącznik nr 4 do zarządzenia.
6. Wykonanie przez dłużnika świadczenia rzeczowego (zastępczego) bez zastrzeżeń, po skalkulowaniu wartości pieniężnej zgodnie z określonymi w niniejszy paragrafie zasadami, powoduje wygaśnięcie zobowiązania w całości lub jego pomniejszenie stosownie do wyliczonej wartości, co stanowi podstawę do zarachowania jej na poczet zaległości dłużnika.

§ 6

Obieg dokumentów w sprawach dotyczących umożliwienia spłaty zadłużenia za lokale komunalne:

1. Wniosek dłużnika kieruje się do działu PRA, który nadzoruje wykonanie zarządzenia w zakresie typowania robót, wyceny, zlecenia, nadzorowania i rozliczenia świadczeń,

D. Deszyński

2. Dział PRA dokonuje oceny wniosku pod kątem możliwości zawarcia aneksu do umowy najmu stanowiącego załącznik nr 1 do zarządzenia lub umowy będącej załącznikiem nr 2 do zarządzenia oraz przygotowuje dokumenty do podpisania,
3. W celu czasowego wstrzymania egzekucji, dział PRA przekazuje co miesiąc do komórek czynszów i windykacji aktualną listę najemców – realizujących ww. Aneks lub umowę,
4. Osoby nadzorujące wykonanie świadczenia co miesiąc ustalają wartość świadczenia, a informację w tej sprawie przekazuje do działu PFK,
5. Dział PFK wystawia notę wewnętrzną i przekazuje ją do komórki czynszów w celu zewidencjonowania jej na koncie analitycznym w programie czynszowym NSARCZ,
6. W przypadku realizacji aneksu lub umowy na zasadach określonych w § 1 ust. 3, dział PFK-W przekazuje do działu PRA informację o zaległości bieżącej dłużnika przekraczającej równowartość jednego pełnego okresu płatności (miesiąca), a aneks lub umowa ulega rozwiązaniu bez wypowiedzenia.

§ 7

1. Wierzyciel (Spółka) może rozwiązać umowę w sprawie zamiany formy spłaty zadłużenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nienależytego wykonywania świadczenia rzeczowego (zastępczego) przez dłużnika
2. W przypadku zaniechania przez Dłużnika regulowania bieżących należności, o których mowa w § 4 ust 2 skutkującej wystąpieniem bieżącej zaległości czynszowej przekraczającej równowartość jednego pełnego okresu płatności (miesiąca) Wierzyciel (Spółka) ma prawo wypowiedzieć umowę, o której mowa w § 3 ust. 1 ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku opisanym w ust 1 oraz 2 po rozwiązaniu umowy na poczet zaległych zobowiązań dłużnika zalicza się wartość świadczeń zastępczych wykonanych bez zastrzeżeń osoby nadzorującej ich wykonania.

§ 8

1. Traci moc Zarządzenie nr 16 / 2020 z dnia 16.10.2020 r.
2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.02.2025 r.

Otrzymują:

- 1.PFK/PFK-C
- 2.PFK-W
- 3.PRA
- 4.PRA-RT1/PRA-RT2
- 5.PRA- R-1 I R-2
- 6.PRA-W/PZ
- 7.PRA-L, PRA-M
- 8.PRA-S
- 9.PRA-T
- 10.A/a PS

PREZES ZARZĄDU
ZGM Sp. z o.o. Zarząd
Dorota Kaspryszak
Dorota Kaspryszak

