



Pan
Mirosław Lach
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Wrocław, 24 stycznia 2020 r.

ZPM.0003.1.2020
9965/2020/W

Odpowiadając na Pana zapytanie z dnia 13 stycznia 2020 r. uprzejmie informuję, iż w imieniu Gminy Wrocław mieniem komunalnym na terenie miasta zarządzają Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o. oraz Zarząd Zasobu Komunalnego, które stosując zbliżone procedury windykacyjne egzekwują zaległości od najemców lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

W ramach podejmowanych przez Zarząd Zasobu Komunalnego i Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o. działań w zakresie egzekucji zaległości za lokale mieszkalne wyróżnić należy dwie płaszczyzny procedur windykacyjnych: „windykację miękką” i „windykację twardą”.

Do „windykacji miękkiej” zalicza się:

- 1) kierowanie do dłużników upomnień i zawiadomień o braku bieżących opłat (min. 2 razy w roku);
- 2) kierowanie do dłużników wezwań do zapłaty (ZZK - na bieżąco, gdy zaległość przekroczy min. dwumiesięczne naliczenie, WM Sp. z o. o. - systematycznie) oraz wezwań z rygorem wypowiedzenia umowy najmu (ZZK - na bieżąco, gdy zaległość przekroczy min. trzymiesięczne naliczenie, WM Sp. z o. o. - systematycznie);
- 3) wysyłki masowe wezwań do zapłaty (min. 3 razy w roku);
- 4) windykację terenową (stosowaną w ZZK - prowadzoną przez kancelarię zewnętrzną, polega ona na bezpośrednim docieraniu do dłużników za pośrednictwem telefonii lub wizyt w miejscu ich zamieszkania);
- 5) „odpracowanie długów” (na podstawie Zarządzenia Prezydenta Wrocławia Nr 8463/13 z dnia 3 września 2013 r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, w formie świadczenia rzeczowego);
- 6) udzielanie ulg w spłacie zadłużenia (na podstawie uchwały Nr XLVII/1415/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 marca 2010 r. ze zmianami);
- 7) restrukturyzację zadłużenia (na podstawie programu wprowadzonego uchwałą nr VI/117/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2019 r.);
- 8) dokonywanie wpisów dłużników do rejestrów dłużników prowadzonych przez biura informacji gospodarczej;
- 9) wysyłanie do dłużników przedsądowych wezwań do zapłaty (ZZK - gdy zaległość przekracza sześciomiesięczne naliczenie, WM Sp. z o.o. - w zależności od postawy dłużnika wobec wcześniej zastosowanych form windykacji); działania te poprzedzone są systematycznym, comiesięcznym przygotowaniem aktualnych list „zadłużonych lokali”, które mają zostać objęte procedurą windykacyjną.

Do „windykacji twardej” realizowanej przez zarządców zarówno siłami własnymi, jak też poprzez kancelarie zewnętrzne zalicza się:

- 1) kierowanie roszczeń o zapłatę zadłużenia na drogę postępowania sądowego (niezwłocznie w przypadku nieuregulowania zadłużenia w terminie określonym w przedsądowym wezwaniu do zapłaty),
- 2) kierowanie spraw, wobec których uzyskano tytuły wykonawcze – na drogę postępowania egzekucyjnego.

Konkretne terminy w poszczególnych sprawach uzależnione są od skompletowania dokumentacji, a także postawy dłużnika. W sprawach, w których zostały złożone wnioski o udzielenie ulgi lub restrukturyzację zadłużenia, po podpisaniu odpowiednio porozumienia lub ugody, wstrzymywane są prowadzone działania windykacyjne.

W ramach podejmowanych przez Zarząd Zasobu Komunalnego i Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o. działań w zakresie egzekucji zaległości za lokale użytkowe i garaże wyróżnić należy:

- 1) kierowanie do dłużników wezwań do zapłaty (na bieżąco, już przy niewielkich zaległościach, średnio 4 razy w roku);
- 2) kierowanie do dłużników przedsądowych wezwań do zapłaty oraz wezwań z rygorem wypowiedzenia umowy najmu (ZZK – na bieżąco, gdy zaległość przekroczy min. dwumiesięczne naliczenie, WM Sp. z o. o. – systematycznie) listy aktualnych dłużników generowane są w cyklach miesięcznych w zależności od wysokości i/lub okresu zadłużenia;
- 3) udzielanie ulg w spłacie zadłużenia (na podstawie uchwały Nr XLVII/1415/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 marca 2010 r. ze zmianami);
- 4) restrukturyzację zadłużenia (na podstawie programu wprowadzonego uchwałą nr VI/117/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2019 r.) - tylko dla osób fizycznych, które nie prowadzą działalności gospodarczej;
- 5) dokonywanie wpisów dłużników do rejestrów dłużników prowadzonych przez biura informacji gospodarczej;
- 6) kierowanie roszczeń o zapłatę zadłużenia na drogę postępowania sądowego (termin uzależniony jest od postawy dłużnika: w przypadku, gdy po otrzymaniu wezwania do zapłaty nie wykazuje inicjatywy w zakresie spłaty zadłużenia, bądź skorzystania z możliwości udzielenia ulgi czy restrukturyzacji długu, sprawa o zapłatę kierowana jest niezwłocznie na drogę postępowania sądowego);
- 7) kierowanie spraw, wobec których uzyskano tytuły wykonawcze – na drogę postępowania egzekucyjnego.

Także wobec dłużników lokali użytkowych i garaży, którzy złożyli wnioski o udzielenie ulgi lub restrukturyzację zadłużenia, po podpisaniu odpowiednio porozumienia lub ugody, wstrzymywane są prowadzone działania windykacyjne.

WICEPREZYDENT WROCŁAWIA


Sebastian Lorenc

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
2. Biuro Prezydenta
3. Departament Nieruchomości i Eksploatacji