

Zarządzenie Wewnętrzne Nr 7 / 2012
Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi
z dnia 14 maja 2012r.

w sprawie: zasad i trybu przeprowadzania postępowania mediacyjnego oraz zawierania porozumień i umów na okoliczność spłaty zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie lokali wynajmowanych na zasadach ogólnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Czeladź, administrowanym przez Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi.

Na podstawie § 8 ust.3 pkt.6 i pkt.9 Regulaminu Organizacyjnego Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi, stanowiącego załącznik do Zarządzenia Wewnętrznego nr 18/2008 Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi z dnia 26 maja 2008r. ze zmianami oraz Zarządzenia Nr 106/2011 Burmistrza Miasta Czeladź z dnia 1 lipca 2011r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia za lokale komunalne osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Czeladź ze zmianami wprowadzonymi Zarządzeniem Nr 72/2012 Burmistrza Miasta Czeladź z dnia 18 kwietnia 2012r.

zarządzam, co następuje:

§ 1.

Powołuję Zespół mediacyjny do przeprowadzania postępowania mediacyjnego z Najemcami mieszkań komunalnych wynajmowanych na zasadach ogólnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych lub z innymi osobami zajmującymi te lokale – zwanymi dalej „Dłużnikami” w sprawach dotyczących spłaty zadłużenia z tytułu należności czynszowych i innych opłat za używanie lokali wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę i kosztami sądowymi, w składzie:

1. Monika Bystrowska – Przewodnicząca Zespołu
2. Barbara Kołodziejczyk
3. Ilona Zielonka
4. Iwona Waclawek
5. Ewa Kiedrzyn
6. Barbara Kowalik
7. Michał Marcinek
8. Dorota Walkowicz

§ 2.

1. Zespół mediacyjny uprawniony jest do przeprowadzania mediacji z Dłużnikami, których celem jest odzyskanie na drodze polubownej wierzytelności z tytułu zaległych czynszów i innych opłat za używanie lokalu przy wykorzystaniu najkorzystniejszej dla nich formy spłaty długu.
2. Za mediację rozumie się prowadzenie z Dłużnikami rozmów oraz dokonywanie ustaleń w zakresie wyboru formy uregulowania zadłużenia w możliwie pełnej wysokości i w jak najkrótszym czasie w drodze wzajemnego porozumienia, stanowiącego alternatywę dla postępowania sądowego i komorniczego.
3. Do czynności Zespołu mediacyjnego należy:
 - a) przeprowadzenie rozmowy z Dłużnikiem na temat jego sytuacji życiowej i materialnej,
 - b) pozyskanie od Dłużnika wszelkich dokumentów potwierdzających jego trudną sytuację życiową i materialną,
 - c) rozważenie najkorzystniejszej możliwości spłaty długu z wykorzystaniem dostępnych form i rozwiązań prawnych,
 - d) pozyskanie informacji na temat posiadanych przez Dłużnika umiejętności, uprawnień oraz możliwości do wykonywania świadczeń rzeczowych na rzecz Gminy Czeladź,

- e) przyjmowanie od Dłużnika oświadczenia woli spłaty długu w wybranej przez niego formie i czasie oraz prowadzenie negocjacji w tym zakresie,
 - f) sporządzanie i podpisywanie protokołu ze spotkania mediacyjnego.
4. W każdej sprawie Zespół mediacyjny prowadzi indywidualne postępowanie mediacyjne, kierując się zasadami słuszności, bezstronności i niezależności, biorąc pod uwagę sytuację życiową i materialną Dłużnika oraz jego wnioski i uwagi.
 5. Udział dłużnika w postępowaniu mediacyjnym i procedurze w sprawie spłaty długu z tytułu najmu i innych opłat za używanie lokalu jest dobrowolny i winien być poprzedzony sprawdzeniem jego tożsamości.

§ 3.

1. Dział Ekonomiczno-Finansowy co kwartał przedkłada Przewodniczącemu Zespołu mediacyjnego wykaz Dłużników zalegających z opłatą czynszu i z innymi opłatami za używanie lokali przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, którzy pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu miesięcznego nie uregulowali wymaganych należności.
2. Przewodniczący Zespołu mediacyjnego typuje Dłużników do mediacji, ustala terminy spotkań mediacyjnych oraz wyznacza członków Zespołu do przeprowadzenia mediacji.
3. O terminie spotkania mediacyjnego Dłużnik może być powiadomiony telefonicznie przez wyznaczonego pracownika Działu Ekonomiczno-Finansowego, a przy braku takiej możliwości zaproszenie doręcza się Dłużnikowi w formie pisemnej za potwierdzeniem odbioru lub drogą elektroniczną, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem spotkania. Zaproszenie oprócz oznaczenia Dłużnika z imienia i nazwiska, adresu zamieszkania, terminu, miejsca i przedmiotu spotkania, winno zawierać skutki niestawiennictwa.
4. W przypadku braku możliwości doręczenia zaproszenia Dłużnikowi w miejscu zamieszkania, zaproszenie przesyła się z odpowiednim wyprzedzeniem przez pocztę na adres lokalu używanego przez Dłużnika, przy czym w razie zwrotu przesyłki listowej, zaproszenie uznaje się za doręczone i pozostawia w aktach sprawy.

§ 4.

1. Jednorazowo w posiedzeniu mediacyjnym bierze udział co najmniej dwóch członków Zespołu mediacyjnego.
2. W spotkaniu mediacyjnym nie może brać udziału członek Zespołu mediacyjnego pozostający z Dłużnikiem w takim stosunku prawnym lub zależności, które mogłyby mieć wpływ na sposób przeprowadzenia postępowania mediacyjnego, a także gdy istnieją inne okoliczności mogące wywołać wątpliwość co do jego bezstronności.
3. W spotkaniu mediacyjnym może brać udział Dyrektor Z.B.K. oraz Radca prawny.
4. Na spotkaniu mediacyjnym strony zgodnie ustalają formę, zasady i termin spłaty długu przez Dłużnika.
5. Ze spotkania mediacyjnego z Dłużnikiem sporządza się protokół, który podpisują Dłużnik i członkowie Zespołu mediacyjnego. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
6. Protokół, dla ważności ustaleń w nim zawartych, wymaga zatwierdzenia przez Dyrektora Z.B.K.
7. Po zatwierdzeniu protokołu przez Dyrektora Z.B.K., strony, które podpisały protokół są związane ustaleniami w nim zawartymi, bez możliwości zmiany tych ustaleń w późniejszym czasie.
8. Efektem zgodnych ustaleń w postępowaniu mediacyjnym może być:
 - a) Zawarcie porozumienia o rozłożeniu długu na raty, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia,
 - b) Zawarcie umowy dotyczącej zamiany formy zapłaty zaległości ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe (świadczenie w miejsce wykonania), jeżeli wartość długu nie jest wyższa od 10.000,- zł, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia,
 - c) Jednoczesne zawarcie umowy o wykonanie świadczenia rzeczowego o wartości nie wyższej niż 10.000,- zł i porozumienia o spłacie pozostałej kwoty długu w ratach, z zachowaniem zasad określonych w pkt. a i b, jeżeli zadłużenie Dłużnika jest wyższe od kwoty 10.000,-zł,

- d) Złożenie przez Dłużnika do banku zamian deklaracji dokonania zamiany lokalu na mniejszy i tańszy w utrzymaniu, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszego zarządzenia.
9. Ustalenia zawarte w protokole ze spotkania mediacyjnego są wiążące przez okres 30 dni od dnia sporządzenia protokołu. W przypadku, gdy Dłużnik w powyższym terminie nie wywiąże się z zobowiązania podpisania porozumienia o spłacie długu w ratach, albo zawarcia umowy o wykonywaniu świadczeń rzeczowych na rzecz Gminy Czeladź, albo nie złoży do banku zamian deklaracji zamiany lokalu na tańszy w utrzymaniu (odpowiednio do dokonanego w postępowaniu mediacyjnym wyboru), bezpowrotnie traci uprawnienia do spłaty długu w wybranej przez siebie formie. Wobec Dłużnika podjęte zostaną wówczas sądowe czynności egzekucyjne lub eksmisyjne przewidziane prawem.

§ 5.

1. Postępowanie mediacyjne jest dla Dłużnika jednorazowym uprawnieniem do spłaty długów w wybranej przez niego formie.
2. Strony, które podpisały protokół ze spotkania mediacyjnego są zobowiązane do wykonania zawartych w nim ustaleń.
3. Jakikolwiek zmiany wybranych przez Dłużnika form spłaty długu nie są dopuszczalne, chyba że wymaga tego słuszny interes obydwu stron. Zmiana formy spłaty zadłużenia może być dokonana wyłącznie za zgodą Dyrektora udzieloną na pisemny wniosek Dłużnika, uzasadniony wyłącznie niezależnymi od Dłużnika zmianami w jego sytuacji życiowej lub materialnej, przy jednoczesnym spełnieniu przez Dłużnika warunku rzetelnego wykonywania ustaleń mediacyjnych.
4. W razie wyrażenia zgody przez Dyrektora ZBK na zmianę formy spłaty długu dotychczasowe postępowanie mediacyjne zamyka się na wniosek Dłużnika i wdraża się nowe postępowanie, z zachowaniem procedur wynikających z niniejszego zarządzenia.

§ 6.

Protokół ze spotkania mediacyjnego podlega wykonaniu odpowiednio przez Dział Ekonomiczno-Finansowy w zakresie zawarcia porozumienia o rozłożeniu długu na raty lub przez Dział Gospodarki Lokalami w zakresie zawarcia umowy o zamianie formy zapłaty długu ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe lub podjęcia działań umożliwiających Dłużnikowi dokonanie zamiany lokalu na tańszy w utrzymaniu. Protokoły z postępowania mediacyjnego, porozumienia o rozłożeniu długu na raty i umowy o zamianie zadłużenia z formy pieniężnej na świadczenie rzeczowe podlegają ewidencjonowaniu przez Dział Ekonomiczno-Finansowy i Dział Gospodarki Lokalami wg właściwości.

§ 7.

Niniejsze Zarządzenie nie uchybia obowiązkom wynikającym z Uchwały Nr LXIII/1115/2010 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 25 lutego 2010r. w sprawie zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym przypadających Gminie Czeladź oraz jednostkom podległym Gminie Czeladź.

§ 8.

Wykonanie Zarządzenia powierzam Głównemu Księgowemu i Kierownikowi Działu Gospodarki Lokalami w Zakładzie Budynków Komunalnych w Czeladzi .

§ 9.

Niniejsze Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 10.

Z dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia traci moc obowiązującą Zarządzenie Wewnętrzne Nr 8/2011 Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi z dnia 1 lipca 2011r. w sprawie: wyznaczenia zespołu mediacyjnego pomagającego rozwiązać kwestie uregulowania zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego wobec Gminy Czeladź – Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi.