

Spis treści

Wykaz skrótów	IX
Wprowadzenie	XIII
Rozdział I. Wybrane regulacje prawne	1
1. Kodeks cywilny	1
1.1. Umowa najmu	1
1.2. Świadczenia pieniężne	2
1.3. Wybrane przepisy dotyczące spadku i odpowiedzialności za długi spadkowe	9
2. Ustawa o finansach publicznych i naruszeniu dyscypliny finansów publicznych .	10
2.1. Windykacja dochodów w ustawie o finansach publicznych	10
2.1.1. Terminowość czynności windykacyjnych	11
2.1.2. Kompletność czynności windykacyjnych	12
2.2. Czynności windykacyjne a ustawa o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych	14
2.2.1. Ustalanie należności	15
2.2.2. Niedochodzenie należności	16
2.2.3. Niezgodne z prawem umorzenie, odroczenie, rozłożenie na raty	18
2.2.4. Doprowadzenie do przedawnienia	21
Rozdział II. Windykacja należności z tytułu najmu lokali komunalnych	27
1. Rodzaje windykacji i procedury windykacyjne	27
1.1. Rodzaje windykacji	27
1.2. Procedury windykacyjne	30
1.2.1. Monitorowanie zaległości czynszowych	30
1.2.2. Terminy wszczęcia poszczególnych czynności windykacyjnych	30
1.2.3. Rodzaje czynności windykacyjnych	31
1.2.4. Przebieg windykacji wstępnej/polubownej oraz jej horyzont czasowy	32
1.2.5. Gromadzenie dokumentów mogących być dowodami w postępowaniu sądowym	33

1.2.6. Nieprzekraczalny termin skierowania sprawy do mediatora lub sądu powszechnego	33
1.2.7. Ewentualne przesłanki do odstąpienia dochodzenia należności na drodze sądowej	34
1.2.8. Terminy kierowania wniosków o wszczęcie egzekucji do komorników sądowych	35
1.2.9. Monitorowanie postępowań egzekucyjnych i współpraca z komornikiem sądowym	35
1.2.10. Windykacja poegzekucyjna	36
1.2.11. Wnioski dłużników o udzielenie ulgi a windykacja na poszczególnych jej etapach	37
1.2.12. Sposób postępowania z należnościami trwale nieściągalnymi	38
1.2.13. Podejmowanie czynności windykacyjnych wobec wszystkich dłużników odpowiedzialnych solidarnie	39
2. Windykacja przedsądowa	39
2.1. Wezwanie dłużnika do zapłaty	39
2.2. Negocjacje z dłużnikiem	43
2.3. Ujawnianie dłużników w Biurach Informacji Gospodarczej	44
2.4. Uгода zawarta przed mediatorem	47
2.5. Zaległości dłużników z tytułu najmu lokali komunalnych a środki wypłacane z programu 500+	51
3. Sądowa windykacja należności z tytułu najmu lokali komunalnych	52
3.1. Zawezwanie do próby ugodowej dłużnika-najemcy lokalu komunalnego ...	52
3.2. Dochodzenie należności gmin i jej jednostek w postępowaniu nakazowym	55
3.3. Dochodzenie należności czynszowych przez gminy, jej jednostki organizacyjne i zakłady budżetowe w uproszczonym trybie postępowania .	57
4. Egzekucja komornicza należności z tytułu najmu mieszkalnych lokali komunalnych	59
4.1. Wszczęcie i przebieg egzekucji	59
4.1.1. Wniosek o wszczęcie egzekucji, prawo wyboru komornika	59
4.1.2. Zakres żądania wierzyciela, sposoby egzekucji	61
4.1.3. Ustalanie składników majątku i źródeł dochodu dłużnika	63
4.1.4. Uprawnienia wierzyciela w toku postępowania egzekucyjnego	67
4.1.5. Obowiązki wierzyciela w zakresie kosztów egzekucyjnych	69
4.2. Bezskuteczność egzekucji należności z tytułu najmu mieszkalnych lokali komunalnych. Czynności poegzekucyjne	71
4.2.1. Umorzenie postępowania egzekucyjnego	71
4.2.2. Czynności poegzekucyjne. Ponowne wszczęcie egzekucji	73
4.3. Egzekucja gminnych należności czynszowych przez administracyjne organy egzekucyjne	74
5. Eksmisja najemców z mieszkalnych lokali komunalnych	78
6. Odpowiedzialność następców prawnych za zaległości czynszowe spadkodawców	81

7. Czynności dłużnika dokonane z pokrzywdzeniem wierzyciela. Skarga pauliańska	87
Rozdział III. Restrukturyzacja zaległości z tytułu najmu mieszkalnych lokali komunalnych	89
1. Uwagi wstępne. Rodzaje restrukturyzacji	89
2. Umarzanie zaległości dłużników z urzędu	94
2.1. Przesłanki umorzenia należności z urzędu	94
2.2. Jednostronne oświadczenie o umorzeniu zaległości	97
3. Udzielanie ulg w spłacie zaległości czynszowych na wniosek dłużnika	99
3.1. Przesłanki stanowiące podstawę udzielenia ulgi	99
3.2. Tryb postępowania	102
3.3. Umorzenie, odroczenie i rozłożenie zaległości na raty	104
4. Odpracowanie przez zobowiązanych najemców ciężącego na nich długu	108
5. Potrącenie należności	111
5.1. Potrącenie – zagadnienia ogólne	111
5.2. Potrącenie ustawowe	112
5.2.1. Przesłanki potrącenia ustawowego	113
5.2.2. Oświadczenie wierzyciela	114
5.3. Potrącenie umowne	115
6. Wstąpienie osoby trzeciej w prawa wierzyciela	116
6.1. Spłata zaległości przez osobę trzecią	116
6.2. Wstąpienie osoby trzeciej w prawa wierzyciela	117
6.3. Przejęcie i przystąpienie osoby trzeciej do długu	118
6.3.1. Przejęcie długu	118
6.3.2. Przystąpienie do długu	120
7. Restrukturyzacja zaległości czynszowych dłużnika a upadłość konsumencka	120
7.1. Przesłanki i cel postępowania upadłości konsumenckiej	120
7.2. Wszczęcie i przebieg postępowania upadłościowego	121
7.3. Plan spłaty wierzycieli, umorzenie zobowiązań i zakończenie postępowania upadłościowego konsumentów	123
7.4. Zaległości czynszowe w toku upadłości konsumenckiej	126
8. Zamiana mieszkań połączona ze spłatą zaległości przez osobę trzecią	127
Rozdział IV. Wzory dokumentów	129
1. Wzór procedury windykacji gminnych zaległości z tytułu najmu mieszkalnych lokali komunalnych	129
2. Wzór wezwania do zapłaty	134
3. Wzór wezwania do zapłaty wraz z ostrzeżeniem o planowanym przekazaniu informacji o zaległości dłużnika do Rejestru Dłużników (Biura Informacji Gospodarczej)	135
4. Wzór ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty	136
5. Wzór oświadczenia o potrąceniu	137

6. Wzór informacji o możliwości restrukturyzacji zaległości z tytułu najmu lokalu komunalnego	138
7. Wzór umowy o odpracowaniu zaległości czynszowych (świadczenie w miejsce wykonania)	139
8. Wzór umowy o przejęciu długu	142
9. Wzór umowy przystąpienia do długu	143
10. Wzór protokołu wierzyciela stwierdzający, że wydatki na dochodzenie należności przekraczają kwotę wierzytelności	144
Podsumowanie	147