

EDUKACJA PRAWNA  
e-informator prawny



# ZADŁUŻENIA MIESZKANIOWE

POWIAT  
KIELECKI



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI

[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)

**sursu<sup>m</sup>**  
**corda**  
STOWARZYSZENIE w górę serca

# Zadłużenia mieszkaniowe

Kwestie mieszkaniowe są jednymi z najbardziej istotnych spraw naszego życia. Dbamy o nasze mieszkania i troszczymy się, aby stanowiły one pewne i bezpieczne miejsce. Zdarzają się sytuacje, kiedy z różnych powodów nie możemy uregulować zaległości. Wypadki losowe, choroba, utrata pracy, problemy finansowe - wszystko to powoduje, że opłaty mogą nie być regulowane, a zaległości zaczynają narastać.

Sprawy zadłużenia mieszkania należy traktować jako priorytetowe i jedne z najistotniejszych. To w końcu nasza życiowa przestrzeń, miejsce w którym żyjemy. Nieopłacenie czynszu nie skutkuje oczywiście natychmiastową eksmisją, ale od początku rodzi przykre konsekwencje. Początkowo, jeżeli na skutek naszych zaniedbań powstaną długi, będziemy otrzymywać od spółdzielni mieszkaniowej wezwania do zapłaty. Jeżeli nie będziemy reagowali przez dłuższy czas (np. kilka tygodni) otrzymamy wezwanie do zapłaty z ostrzeżeniem o zamiarze wpisania do konkretnego biura informacji gospodarczej (BIG). Jeżeli w dalszym ciągu nie podejmiemy próby kontaktu ze spółdzielnią - zostaniemy wpisani do takiego rejestru.



*źródło: big.pl*

Po kolejnych miesiącach nieuregulowania zadłużenia otrzymamy kolejne pismo, informujące o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości. Ostatnim etapem będzie wypowiedzenie umowy i skierowanie sprawy do sądu. Sprawa będzie dotyczyła zarówno zapłaty zaległych opłat, jak i eksmisji.

Oczywiście wypowiedzenie umowy najmu i eksmisja, dotyczy przede wszystkim mieszkań komunalnych, spółdzielczych i zakładowych. Jeżeli jesteśmy właścicielami mieszkania - procedura jest inna, choć proces windykacyjny wygląda bardzo podobnie.

## Czym jest BIG?

Instytucja utworzona w celu rozpowszechniania informacji gospodarczych, pozyskiwania i przetwarzania takich danych pochodzących z różnych rejestrów należących do państwa. Nie istnieje tylko jedno, krajowe biuro - jest ich kilka i wszystkie ze sobą współpracują.

Nazwą BIG określamy wspólnie różne instytucje, których celem jest gromadzenie, przechowywanie i udostępnianie na życzenie odpowiednich podmiotów informacji o osobach i przedsiębiorstwach znajdujących się w rejestrach.

W skrócie można powiedzieć, że biuro udostępnia informacje na temat dłużników i przyjmuje takie zgłoszenie od wierzycieli.

Jak łatwo zauważyć z opisanej wyżej procedury, proces windykacji rusza zazwyczaj nawet po kilku miesiącach niepłacenia zobowiązania. To z jednej strony dobra wiadomość, ponieważ mamy szansę na spłatę zadłużenia bez ponoszenia ostatecznych konsekwencji związanych z utratą mieszkania. Z drugiej strony zadłużenie wciąż rośnie i nawet jeżeli zaczęliśmy regulować należności, to te zaległe powiększają się o należne wierzycielowi odsetki.



źródło: [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)

## Co robić w przypadku zadłużenia?

Pierwszym krokiem do spłaty zadłużenia mieszkaniowego jest próba negocjacji z wierzycielem. Początkowo będzie nim spółdzielnia mieszkaniowa. Zdarza się jednak, że niektóre spółdzielnie sprzedają tego typu wierzytelności firmom windykacyjnym, czasem funduszom inwestycyjnym albo funduszom sekurytyzacyjnym. Jeżeli otrzymamy tego typu zawiadomienie musimy pamiętać, że od tej pory wszelkie negocjacje musimy podejmować już z konkretną firmą.

Na szczęście działalność tego typu firm opiera się coraz częściej na próbie negocjacji z dłużnikiem. Rzadziej na twardym egzekwowaniu długu.

Bardzo wiele osób myśli, że unikanie korespondencji przychodzącej od tego typu firm spowoduje uniknięcie zapłaty długu. Jest to myślenie błędne. Brak kontaktu z naszej strony nie spowoduje skasowania długu. Przez takie działanie możemy jedynie pogorszyć naszą sytuację. Przykładowo firma skieruje sprawę do sądu bez możliwości dalszej negocjacji.



źródło: [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)

W kierowanych do nas pismach znajdziemy wszystkie potrzebne dane. Powinno ono dokładnie opisywać zaległą płatność, zawierać dane wierzyciela (np. spółdzielni mieszkaniowej lub firmy windykacyjnej), szczegółową kwotę należności. Może być w nich również zaproponowana propozycja spłaty oraz kontakt do osoby zajmującej się naszą sprawą, z którą możemy podjąć negocjacje.

---

Jeżeli masz wrażenie, że firma windykacyjna działa w sposób nieetyczny i nieprofesjonalny, możesz zgłosić ten fakt do Rzeczników Konsumentów (biuro Rzecznika działa w każdym powiecie w Polsce), Biura Rzecznika Finansowego lub Federacji Konsumentów.

---

## Umorzenie zadłużenia czynszowego

Inną opcją w przypadku zadłużenia mieszkaniowego jest złożenie wniosku o umorzenie zadłużenia. Jeżeli zaległość nastąpiła z obiektywnie niezależnych od dłużnika przyczyn (np. choroby), warto złożyć taką prośbę.

Pismo składa się do władz spółdzielni albo prosto do wójarza miasta lub gminy. Powinno ono zawierać dokładny opis powodów zadłużenia oraz wszystkie potrzebne dane, które pozwolą i ułatwią podjęcie decyzji. Jeśli jest to możliwe, warto dołączyć posiadane dokumenty.



Dobrze również pamiętać, że niektóre spółdzielnie zgadzają się na odpracowanie długów. Prace, które można wykonywać w ramach odpracowania są różne: porządkowanie zieleni miejskiej, naprawy konserwatorskie, sprzątanie klatek schodowych, zmiatanie chodników i skwerów. Inną opcją jest również złożenie wniosku o rozłożenie zaległości na raty.

Jeżeli zaległość w opłatach trwa już kilka lat, powinniśmy wziąć pod uwagę kwestię przedawnienia. Roszczenie o zapłatę czynszu z najmu kwalifikuje się pod roszczenia o świadczenie okresowe, czyli podlega pod 3-letni termin przedawnienia. Czynsz jest świadczeniem płaconym co miesiąc, należność będzie więc przedawniać się za każdy osobny miesiąc.

*Publikacja opracowana w ramach działań z zakresu edukacji prawnej, prowadzonych przez Stowarzyszenie Sursum Corda w 2020r.*



## System nieodpłatnej pomocy prawnej oraz nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego

działa w Polsce od 2016 roku i pozwala na dostęp do wybranych usług prawnych i poradniczych osobom, które ze względu na bariery finansowe mają takie możliwości ograniczone.

Zakres i zasady pomocy reguluje ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 roku o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej.

Działające w każdym powiecie punkty nieodpłatnej pomocy od 2020 roku świadczą dodatkowo nieodpłatną mediację.

Aby skorzystać z darmowej pomocy należy się wcześniej zarejestrować. Możesz to zrobić telefonicznie w starostwie powiatowym lub urzędzie miasta (dotyczy dużych miast, na prawach powiatu). Numery telefonów znajdziesz na urzędowych stronach internetowych powyższych samorządów. Rejestracja elektroniczna przez stronę: [NP.MS.GOV.PL](http://NP.MS.GOV.PL)

### NIEODPŁATNA POMOC PRAWNA



Możesz liczyć na

- informację o stanie prawnym lub obowiązkach i uprawnieniach
- wskazanie sposobów rozwiązania problemu prawnego
- sporządzenie projektu pisma (z wyłączeniem spraw w toczących się już postępowaniach), w tym o zwolnienie z kosztów sądowych lub o ustanowienie pełnomocnika
- poinformowanie o kosztach i ryzyku finansowym skierowania sprawy do sądu
- wsparcie w zakresie prowadzonej jednoosobowej działalności gospodarczej, jeśli nie zatrudniasz od roku innych osób
- nieodpłatną mediację
- informację o możliwościach innej, darmowej pomocy

### NIEODPŁATNE PORADNICTWO OBYWATELSKIE



Możesz liczyć na

- rozpoznanie problemu i udzielenie rady dostosowanej do indywidualnej sytuacji, zwłaszcza w sprawach zadłużenia, mieszkaniowych oraz zabezpieczenia społecznego
- poinformowanie o przysługujących uprawnieniach lub ciężących obowiązkach
- wsparcie w samodzielnym rozwiązywaniu problemu, np. poprzez sporządzenie planu wyjścia z trudnej sytuacji oraz udzielenie pomocy w jego realizacji, a także skierowanie do odpowiednich instytucji lub placówek nieodpłatnej pomocy
- skorzystanie z nieodpłatnej mediacji

### NIEODPŁATNA MEDIACJA



Możesz liczyć na

- poinformowanie o możliwościach i korzyściach polubownych metod rozwiązywania sporów
  - przygotowanie projektu umowy o mediację lub wniosku o przeprowadzenie mediacji
  - przygotowanie projektu wniosku o przeprowadzenie mediacji w sprawie karnej
  - przeprowadzenie mediacji
  - udzielenie pomocy w sporządzeniu do sądu wniosku o zatwierdzenie ugody zawartej przed mediatorem
- MEDIACJA**  
jest dobrowolna,  
nieformalna i poufna,  
a mediator  
jest osobą bezstronną



KTO MOŻE KORZYSTAĆ  
Z NIEODPŁATNEJ POMOCY

Każda osoba fizyczna po złożeniu oświadczenia, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej oraz prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą, po złożeniu dodatkowego oświadczenia o niezatrudnianiu innych osób w ciągu ostatniego roku.



UDZIELANIE PORAD I MEDIACJI  
OSOBOM Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ

Pomoc jest udzielana co do zasady podczas osobistej wizyty w punkcie. Osoby ze znaczną niepełnosprawnością mogą liczyć na pomoc zdalną, poza punktem lub przy użyciu środków wspomagających komunikację.



AKTUALNE INFORMACJE  
O ZASADACH I ZAKRESIE POMOCY

[www.DarmowaPomocPrawna.ms.gov.pl](http://www.DarmowaPomocPrawna.ms.gov.pl)