

## WZÓR PISMA

### Porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia czynszowego

Porozumienie lub ugoda w sprawie spłaty zadłużenia czynszowego to nic innego jak umowa pomiędzy dłużnikiem a wierzycielem. Zawiera się ją przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

W ugodzie obydwie strony – zarówno wierzyciel, jak i dłużnik – dokonują wzajemnych ustępstw, dzięki czemu może dojść do polubownego zakończenia sporu.

Treścią ugody może być m.in.:

- rozłożenie zobowiązania na raty,
- wydłużenie terminu płatności,
- umorzenie odsetek w całości lub w części,
- pomniejszenie kwoty zobowiązania o ustaloną kwotę,
- wycofanie złożonego pozwu sądowego (jeśli wierzyciel już go złożył),
- zamianę całości lub części zadłużenia na świadczenie zastępcze.

Niezbędne elementy ugody z dłużnikiem.

1. Miejsce i data zawarcia ugody,
2. Określenie stron ugody,
3. Wskazanie szczegółów dotyczących długu i jego podstawy (tzw. specyfikacja zadłużenia), np. nieuregulowane faktury, czy rachunki. Warto wskazać nr dokumentu, datę jego wystawienia, termin płatności, kwotę pozostałą do zapłaty (o ile dłużnik już coś zapłacił), a także kwotę odsetek,
4. Oświadczenie dłużnika, w którym dłużnik uznaje roszczenie w całości,
5. Określenie sposobu i terminu uregulowania płatności, numer rachunku bankowego do dokonywania spłaty zadłużenia,
6. Harmonogram spłat,
7. Postanowienia dotyczące ewentualnej zamiany całości lub części zadłużenia na świadczenie zastępcze oraz warunki realizacji tego świadczenia przez dłużnika,
8. Wskazanie, że ustępstwa zawarte w ugodzie mają charakter warunkowy i w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania ugoda traci moc,
9. Opcjonalnie – w ugodzie można określić sposoby zabezpieczenia wykonania ugody przez dłużnika (np. weksel, ustanowienie na rzecz wierzyciela hipoteki lub zastawu rejestrowego do kwoty określonej w ugodzie oraz zawarcie z dłużnikiem tzw. umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie),
10. Postanowienia końcowe – określa się w nich, że każda zmiana ugody wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wskazuje się także liczbę sporządzonych dokumentów.
11. Podpisy stron ugody.



## WZÓR PISMA

Dla wierzyciela niewątpliwym atutem każdej ugody jest fakt, iż nawet w przypadku, jeżeli dłużnik nie będzie spłacał zadłużenia zgodnie z poczynionymi ustaleniami, to wierzyciel ma wówczas ułatwioną drogę dochodzenia swojego roszczenia przed sądem – uznanie przez dłużnika istnienia zadłużenia otwiera wierzycielowi możliwość dochodzenia należności w postępowaniu nakazowym, które jest znacznie uproszczone a przede wszystkim szybsze. Niższa jest również opłata sądowa od pozwu (opłata wynosi w takim przypadku ¼ część opłaty standardowej). Warto zatem w każdym przypadku dążyć do zawarcia ugody regulującej spłatę należności cywilnoprawnych.

*Poniżej prezentujemy ramowy wzór porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia czynszowego.*

### Porozumienie

w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego, położonego w Poznaniu przy ul. ....

zawarte dnia ..... r. w Poznaniu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową / Spółdzielnią Mieszkaniową / Gminą ....., reprezentowaną przez: ..... zwaną dalej „Wierzycielem”

a

..... zamieszkałym w Poznaniu, przy ul. ...., legitymującą/cym się dowodem osobistym nr ..... wydanym przez Prezydenta Miasta Poznania, PESEL: ....., zwanym dalej „Dłużnikiem”

#### § 1.

Porozumienie zostaje zawarte w celu ułatwienia Dłużnikowi spłaty przypadających Wierzycielowi należności z tytułu zadłużenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Poznaniu przy ul. ....

#### § 2.

2. Wartość zadłużenia Dłużnika według stanu na dzień ..... 2023r., wynosi ..... zł, w tym z tytułu:
- czynszu – ..... zł,
  - ustawowych odsetek za zwłokę – ..... zł,
  - kosztów sądowych – ..... zł,
  - opłat niezależnych od wynajmującego (media) – ..... zł,



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



POZnań\*

## WZÓR PISMA

2. Dłużnik oświadcza, że uznaje w całości wysokość zadłużenia określoną w pkt 1,
3. Strony zgodnie postanawiają, iż zadłużenie za ww. lokal mieszkalny opisane w pkt 1, podzielone zostaje na dwie równe części po ..... zł.
4. Pierwsza część zadłużenia spłacona zostanie przez dłużnika w 24 równych miesięcznych ratach po ..... zł. każda, płatnych do dnia 10-go każdego miesiąca, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym podpisano niniejsze porozumienie,
5. Druga część zadłużenia zostaje zamieniona na świadczenie zastępcze (świadczenie w miejsce wypełnienia zobowiązania zgodnie z art. 453 kodeksu cywilnego),
6. Od należności pieniężnej zamienionej na świadczenie zastępcze nie pobiera się odsetek za opóźnienie w okresie obowiązywania porozumienia.
7. Jeżeli dłużnik nie wywiązuje się z zawartej umowy, należność pozostała do zapłaty staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie.

### § 3

1. Wartość świadczenia zastępczego określona zostaje wg stawki godzinowej pracy dłużnika w wysokości ..... zł. za każdą przepracowaną godzinę.
2. Kalkulacja wartości świadczenia zastępczego zostanie ustalona na podstawie iloczynu ustalonej stawki godzinowej oraz czasu faktycznie wykonywanego świadczenia zastępczego.
3. Rozliczenie istniejącego zobowiązania wobec Wierzyciela nastąpi poprzez określenie różnicy pomiędzy wartością pieniężną nieuregulowanych dotychczas kwot, a wartością wykonanego przez Dłużnika świadczenia zastępczego.
4. Wykonanie przez Dłużnika świadczenia zastępczego bez zastrzeżeń Wierzyciela, po rozliczeniu jego wartości pieniężnej, powoduje wygaśnięcie zobowiązania dłużnika w tym zakresie.

### § 4

1. Dłużnik zobowiązuje się wykonywać świadczenie zastępcze wskazane przez Wierzyciela według rodzaju, miejsca i czasu, aż do całkowitego wygaśnięcia zobowiązania z tytułu zaległości, określonego w § 2 pkt 3 i 5, nie dłużej jednak niż w terminie do dnia ..... r.
2. Do czasu całkowitego wygaśnięcia długu Wierzyciel może zmienić miejsce, formę i czas wykonywania świadczenia zastępczego przez Dłużnika.

### § 5

1. Przedmiotem świadczenia zastępczego będą prace porządkowe i inne czynności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej / Spółdzielni / Gminy .....
2. Dłużnik deklaruje, iż prace wymienione w pkt 1 wykonywał będzie przez minimum ..... godzin i maksymalnie ..... godzin dziennie.
3. Dłużnik rozpoczyna wykonywanie świadczenia zastępczego objętego porozumieniem



## WZÓR PISMA

począwszy od dnia ..... r. Okres wykonywania świadczenia zastępczego dobiega końca z dniem ..... r.

### § 6

1. Dłużnik zobowiązuje się do:
  - należytego i terminowego wykonywania czynności objętych zakresem świadczeń zastępczych,
  - przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - stosowania się do poleceń osób, pod których nadzorem świadczenie zastępcze będzie wykonywane.
2. Dłużnik oświadcza, że:
  - porozumienie realizuje na własną odpowiedzialność i nie będzie dochodził od Wierzyciela jakichkolwiek roszczeń z tytułu mogących zaistnieć szkód, wypadków czy innych zdarzeń losowych,
  - jego kwalifikacje i stan jego zdrowia umożliwiają mu wykonanie świadczenia zastępczego oraz ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo w trakcie realizacji porozumienia i nie będzie dochodził jakichkolwiek roszczeń za uszczerbek na zdrowiu powstały przy wykonywaniu świadczenia zastępczego,
3. Dłużnik zobowiązuje się do wykonywania porozumienia w pierwszej kolejności przy użyciu własnego sprzętu i odzieży ochronnej a w przypadku braku odpowiedniego sprzętu – przy użyciu narzędzi i urządzeń zapewnionych przez Wierzyciela.
4. Dłużnik ponosi odpowiedzialność materialną z tytułu przekazanych mu przez Wierzyciela narzędzi i urządzeń oraz zobowiązuje się do ich zwrotu w stanie niepogorszonym.
5. Dłużnik zobowiązuje się do pokrycia wszystkich strat spowodowanych zniszczeniem lub uszkodzeniem powierzonego mu mienia.
6. Dłużnik ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone wobec osób trzecich przy realizacji świadczenia zastępczego.
7. Świadczenie zastępcze Dłużnik będzie wykonywał w godzinach wskazanych przez Wierzyciela.
8. Dłużnikowi nie przysługuje prawo powierzenia wykonania świadczenia zastępczego osobom trzecim, z wyjątkiem osób pełnoletnich, zamieszkujących wraz z głównym najemcą, solidarnie odpowiedzialnych za opłaty z tytułu najmu lokalu.

### § 7

W okresie obowiązywania niniejszego porozumienia Dłużnik zobowiązuje się do złożenia we właściwej jednostce gminnej wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, w przypadku gdy spełnia warunki otrzymania takiego dodatku.

### § 8



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



POZnań\*

## WZÓR PISMA

1. Wierzyciel może rozwiązać porozumienie ze skutkiem natychmiastowym:
  - w przypadku nienależytego wykonywania świadczenia przez Dłużnika,
  - w razie dwukrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności Dłużnika w miejscu wykonywania świadczenia.
2. Wierzyciel każdorazowo przed podjęciem decyzji o rozwiązaniu porozumienia weźmie pod uwagę zaistniałe okoliczności oraz wyjaśnienia Dłużnika.
3. Wierzyciel zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia za skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy Dłużnik zaniecha wykonania obowiązku regulowania bieżącego czynszu najmu w formie pieniężnej i innych opłat za używanie lokalu przez co najmniej trzy pełne okresy płatności.
4. Porozumienie wygasa:
  - w razie nieprzystąpienia przez Dłużnika do wykonywania świadczeń zastępczych w miejscu i czasie wskazanym przez Wierzyciela,
  - z chwilą rozliczenia zadłużenia w formie świadczenia zastępczego,
  - z upływem czasu, na jaki zostało zawarte.

### § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 10

Porozumienie zostaje sporządzone w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WIERZYCIEL**

**DŁUŻNIK**



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



POZnań\*