

UCHWAŁA NR XLV/515/22
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 17 lutego 2022 r.

**w sprawie zasad restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, ze zmianami) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zmianami), Rada Miejska Wałbrzycha uchwała co następuje:

§ 1. Mając na celu interes publiczny, w szczególności zwiększenie wpływów z tytułu spłaty zadłużenia oraz utrwalenie zasady terminowego wnoszenia bieżących opłat za zajmowanie lokali mieszkalnych przyjmuje się zasady restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) zarządcy – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Budynków sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Andersa 48 w Wałbrzychu,
- 2) dłużniku – należy przez to rozumieć najemcę lub osobę zajmującą bez tytułu prawnego lokal, posiadającą zadłużenie, osoby zamieszkujące w zadłużonym lokalu, zobowiązane solidarnie do zapłaty czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela a także osoby, które nie zamieszkują już w lokalu, ale nadal posiadają zadłużenie z tytułu użytkowania tego lokalu, z wyłączeniem dłużników prowadzących działalność gospodarczą jeżeli ich zadłużenie powstało w związku z wykonywaniem działalności gospodarczej w tym lokalu,
- 3) opłatach – należy przez to rozumieć opłaty za użytkowanie lokalu, tj. czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
- 4) zadłużeniu – należy przez to rozumieć zaległe opłaty oraz odsetki za opóźnienie w zapłacie tych opłat za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych,
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych,
- 6) ugodzie – należy przez to rozumieć ugodę zawartą pomiędzy dłużnikiem a Gminą Wałbrzych, dotyczącą restrukturyzacji zadłużenia na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
- 7) restrukturyzacji zadłużenia – należy przez to rozumieć częściową spłatę zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych i umorzenie pozostałej jego części na warunkach określonych w ugodzie.

§ 3. 1. Restrukturyzacja zadłużenia może nastąpić na rzecz dłużników, którzy na dzień 31 grudnia 2021 r. zalegali z zapłatą opłat, zawrą ugodę dotyczącą częściowej spłaty zadłużenia oraz wypełnią wszystkie warunki ugody i niniejszej uchwały.

2. Realizacja restrukturyzacji zadłużenia odbywa się wyłącznie na wniosek dłużnika lub dłużników solidarnych.

3. Dłużnik w celu uzyskania umorzenia zadłużenia zobowiązany jest:

- 1) wystąpić z wnioskiem o umorzenie,
- 2) uznać wysokość zadłużenia wynikającego z korzystania z lokalu mieszkalnego,
- 3) wyrazić zgodę na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w zakresie niezbędnym do rozpatrzenia wniosku – na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

4. W przypadku kiedy wniosek będzie niekompletny, dłużnik zostanie wezwany do jego uzupełnienia.

5. Nieuzupełnienie wniosku przez dłużnika w wyznaczonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Wniosek o umorzenie, o którym mowa w § 3 ust. 2 dłużnik składa w Biurze Obsługi Klienta zarządcy, właściwym ze względu na miejsce położenie lokalu.

7. Dłużnicy składają wniosek, o którym mowa w § 3 ust. 2 w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 czerwca 2022 r.

§ 4. 1. Restrukturyzacji zadłużenia podlega zadłużenie według stanu na dzień 31.12.2021 z uwzględnieniem zmian w wysokości zadłużenia, które nastąpią do dnia zawarcia ugody.

2. Umorzenie zadłużenia stanowi pomoc jednorazową i obejmuje wyłącznie zobowiązania z tytułu czynszu najmu, odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) oraz ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie tych należności w kwocie równej lub wyższej od kwoty 6 000 zł.

3. Należności, o których mowa w ust. 1 i 2 mogą zostać umorzone w wysokości:

- a) 90 % kwoty należności dłużnikom, którzy w terminie 30 dni od daty podpisania ugody, o której mowa w ust. 5 dokonają spłaty 10 % kwoty należności, o których mowa w ust. 1 i 2,
- b) 80 % kwoty należności dłużnikom, którzy w terminie 12 miesięcy od daty podpisania ugody, o której mowa w ust. 5 dokonają spłaty 20 % kwoty należności, o których mowa w ust. 1 i 2,
- c) 70 % kwoty należności dłużnikom, którzy w terminie 20 miesięcy od daty podpisania ugody, o której mowa w ust. 5 dokonają spłaty 30 % kwoty należności, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Należności określone w ust. 1 i 2 mogą zostać umorzone dłużnikom, którzy od dnia złożenia wniosku o umorzenie, przez okres co najmniej 12 miesięcy a w przypadku określonym w ust. 3 pkt c) co najmniej 20 miesięcy regularnie i terminowo będą wносить bieżące opłaty z tytułu czynszu za najem lub odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, chyba że nie zamieszkują już w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych oraz spełnią kryteria określone w niniejszej uchwale i zawartej ugodzie.

5. Warunki umorzenia określa ugoda zawarta pomiędzy Gminą Wałbrzych a dłużnikiem lub dłużnikami solidarnymi.

6. Umorzenie należności, o których mowa w ust. 3 pkt a) i b) nastąpi po upływie 12 miesięcy od daty podpisania ugody, o której mowa w ust. 5.

7. Umorzenie należności, o których mowa w ust. 3 pkt c) nastąpi po upływie 20 miesięcy od daty podpisania ugody, o której mowa w ust. 5.

§ 5. 1. Warunkiem restrukturyzacji zadłużenia, o której mowa w § 4, jest terminowe wnoszenie bieżących opłat w trakcie trwania ugody. Warunek ten nie dotyczy dłużników, którzy podpisali ugode i nie zamieszkują już w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych.

2. Niewywiązywanie się przez dłużnika z warunków ugody powoduje wygaśnięcie zawartej ugody i wymagalność całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami za opóźnienie należnymi od dnia wygaśnięcia ugody, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dwukrotna zwłoka w opłatach należności z tytułu opłat bieżących lub spłaty zadłużenia w skali roku kalendarzowego, nie powoduje wygaśnięcia ugody, pod warunkiem że w każdym przypadku nie przekracza ona 21 dni.

§ 6. W przypadku śmierci dłużnika, który zawarł ugode, o której mowa w ust. 5, spadkobiercy mogą złożyć wniosek o kontynuację ugody w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty śmierci dłużnika, przy czym możliwa jest zmiana formy restrukturyzacji zadłużenia.

§ 7. Odmowa umorzenia należności, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2 następuje w formie jednostronnego oświadczenia woli, złożonego przez organ, o którym mowa w § 12 niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Umorzeniu na zasadach określonych w niniejszej uchwale nie podlegają koszty sądowego i egzekucyjnego dochodzenia należności, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2, które podlegają w całości zapłacie przez dłużnika.

2. Zaksięgowane w okresie realizacji umowy, o której mowa w § 4 ust. 5 nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), powstałe przed oraz w trakcie trwania umowy, pomniejszają kwotę do umorzenia.

§ 9. 1 Z umorzenia należności na zasadach określonych w niniejszej uchwale nie mogą skorzystać osoby, które samowolnie zajmują lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych z wyjątkiem osób, które przed złożeniem wniosku o umorzenie, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały protokolarnie przełączają samowolnie zajmowany lokal do dyspozycji Biura Obsługi Klienta zarządcy, właściwego ze względu na miejsce położenie lokalu.

2. W przypadku kiedy dłużnik, o którym mowa w ust. 1 zajmie samowolnie kolejny lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, umowa przestaje obowiązywać a należność, o której mowa w § 4 ust. 1 staje się natychmiast wymagalna.

§ 10. 1. Osoby, które przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały korzystają z ulgi w postaci spłaty w ratach zaległości, o których mowa w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały lub „odpracowują” zaległości w formie świadczenia rzeczowego w ramach Programu „ Odpracuj swój dług” mogą skorzystać z umorzenia części należności na podstawie niniejszej uchwały, pod warunkiem spełnienia kryteriów, określonych w niniejszej uchwale.

2. W przypadku kiedy wniosek, o którym mowa w § 3 ust. 2, osoby, o której mowa w ust. 1 zostanie rozpatrzony pozytywnie dotychczasowe porozumienia w sprawie spłaty należności w ratach oraz umowy o „odpracowanie zadłużenia” zawarte przez te osoby zostaną rozwiązane a warunki umorzenia części należności, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2 określi umowa zawarta pomiędzy Gminą Wałbrzych a dłużnikiem lub dłużnikami solidarnymi.

§ 11. Złożenie wniosku o umorzenie na warunkach określonych w niniejszej uchwale w zakresie dotyczącym tych samych należności wyłącza rozpoznanie wniosku o udzielenie ulgi na zasadach określonych w uchwale Nr XLV/552/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Wałbrzych lub jej jednostkom organizacyjnym, wymienionym w art. 9 pkt 3,4 i 13 ustawy o finansach publicznych oraz wskazanie organu i osób do tego uprawnionych (Dz. Urz. Woj. Doln. 2017, poz. 3183 ze zm.).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała, przygotowana z inicjatywy Prezydenta Miasta Wałbrzycha, ma na celu pomoc dłużnikom i ich rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji z uwagi na problemy zdrowotne, społeczne i rodzinne, spowodowane między innymi stanem pandemii oraz w celu zapobiegania eksmisji i bezdomności, zwiększenia poczucia bezpieczeństwa, przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu, a także pozyskanie realnych środków finansowych z tytułu zaległych opłat. Gmina Wałbrzych podejmuje próbę wyjścia naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom osób korzystających z mieszkaniowego zasobu, inicjując możliwość umorzenia części zadłużenia po spełnieniu warunków określonych w uchwale. Struktura zaległości oraz ocena zdolności płatniczych dłużników daje podstawy do stwierdzenia, że często nie są oni w stanie spłacić całości zadłużenia. Skorzystanie z możliwości jakie daje uchwała, pomoże im wyjść z zadłużenia i ochroni przed negatywnymi skutkami postępowania eksmisyjnego oraz umożliwi uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania. Uchwała jest szczególnie adresowana do tych dłużników, którzy poprawili swoją sytuację materialną na tyle, że mogą już regularnie płacić czynsz bieżący, ale nie mogą wyrwać się ze spirali wieloletniego zadłużenia. Podkreślić należy, że uchwała ma charakter jednorazowej pomocy i nie powinna być traktowana jako zachęta do zaprzestania wnoszenia opłat za zajmowane lokale mieszkalne, lecz jako realna pomoc przeznaczona dla tych dłużników, którzy znajdują się w trudnej sytuacji oraz tych, którzy wykazują zainteresowanie spłatą przynajmniej części długów. Celem uchwały jest również wytworzenie świadomości i poczucia konieczności regularnego i systematycznego wnoszenia opłat za korzystanie z mieszka, a także zwiększenie wpływów do budżetu gminy, które mogą zostać przeznaczone na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Ponadto niniejsza uchwała ma na celu odzyskanie samowolnie zajmowanych mieszkań oraz ograniczenie samowolnych zajęć lokali. Mając na celu interes publiczny, w szczególności zwiększenie wpływów z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych oraz utrwalenie zasady terminowości wnoszenia bieżących opłat podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia Programu restrukturyzacji zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych jest zasadne.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska