

KGKIM
KSO
20.12.2016

Projekt

z dnia 19.12.2016

Zatwierdzony przez

PREZYDENT
MIASTA ZGIERZA

Przemysław Stanisławski

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZGIERZA

z dnia 2016 r.

w sprawie przyjęcia „Zasad restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Zgierz w latach 2017 – 2020”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 59 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1984)

§ 1. Mając na uwadze interes publiczny, w szczególności zwiększenie wpływów z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych oraz utrwalanie obowiązku terminowego wnoszenia bieżących opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych, ustala się „Zasady restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Zgierz w latach 2017 – 2020”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. W zakresie uregulowanym w „Zasadach restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Zgierz w latach 2017 – 2020”, nie mają zastosowania przepisy uchwały Nr XX/186/12 Rady Miasta Zgierz z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasto Zgierz lub jej jednostkom organizacyjnym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Skarbnik Miasta
Małgorzata Błaszczuk

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA ZGIERZA

Bohdan Bączak

Naczelnik Wydziału
mgr Małgorzata Sęk

Drugi Z-ca Naczelnika Wydziału
mgr Aleksandra Jaworska

Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych

Karolina Siermińska
radca prawny

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miasta Zgierza
z dnia.....2016 r.

Zasady restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Zgierz w latach 2017 – 2020.

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Zgierz;
- 2) zarządcy – należy przez to rozumieć Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o. o. w Zgierzu, wykonujące czynności z zakresu zarządzania budynkami i lokalami;
- 3) dłużnikowi – należy przez to rozumieć:
 - a) najemcę lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego i posiadającą zadłużenie,
 - b) osoby zamieszkujące w zadłużonym lokalu zobowiązane solidarnie z najemcą do zapłaty opłat,
 - c) osoby, które nie zamieszkują już w lokalu, ale nadal posiadają zadłużenie z tytułu jego użytkowania;
- 4) programie – należy przez to rozumieć „Zasady restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Zgierz w latach 2017 – 2020”;
- 5) uczestnikowi programu – należy przez to rozumieć dłużnika, z którym zawarto porozumienie;
- 6) zadłużeniu – należy przez to rozumieć zaległe opłaty, odsetki za opóźnienie od opłat oraz nieuregulowane koszty dochodzenia roszczeń i egzekucji, w tym zasądzone prawomocnym tytułem wykonawczym wraz z kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego za lokal stanowiący własność Gminy Miasto Zgierz;
- 7) opłatach – należy przez to rozumieć:
 - a) czynsz najmu,
 - b) odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
 - c) 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;
- 8) lokalu – należy przez to rozumieć lokale socjalne, pozostałe lokale mieszkalne oraz pomieszczenia tymczasowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz;
- 9) restrukturyzacji zadłużenia – należy przez to rozumieć jednorazowe częściowe umorzenie zadłużenia, przy jednoczesnej spłacie pozostałej części tego zadłużenia, dokonane według zasad określonych w programie;
- 10) spłacie zadłużenia – należy przez to rozumieć spłatę zadłużenia w formie pieniężnej;
- 11) porozumieniu – należy przez to rozumieć porozumienie o przystąpieniu do programu, zawarte pomiędzy Gminą Miasto Zgierz a dłużnikiem.

Rozdział 2. CEL I ZAŁOŻENIA PROGRAMU

§ 2. Celem programu jest:

- 1) pomoc osobom zajmującym lokale i ich rodzinom, znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej w utrzymaniu dotychczas zajmowanych lokali;
- 2) zwiększenie poczucia bezpieczeństwa socjalnego;
- 3) zapobieganie eksmisji i bezdomności;
- 4) umacnianie rodziny i jej zdolności do samodzielnego pokonywania trudności życiowych;
- 5) przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu;
- 6) zwiększenie racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 7) mobilizowanie do terminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu;

8) uzyskanie większych wpływów do budżetu Gminy z tytułu zaległych opłat.

§ 3. 1. Restrukturyzacja zadłużenia może nastąpić wyłącznie na rzecz dłużników, którzy na dzień 31 grudnia 2016 roku posiadali zadłużenie powyżej sześciu miesięcy, przystąpią do programu oraz wypełnią wszystkie warunki określone w programie i zawartym porozumieniu.

2. Program ma charakter jednorazowej pomocy dłużnikom, polegającej na restrukturyzacji zadłużenia za lokale, o których mowa w § 1 pkt 8.

3. Restrukturyzacji podlegać będzie kwota zadłużenia wyliczona na dzień 31 grudnia 2016 roku.

4. Program przewiduje umorzenie zadłużenia:

- 1) w wysokości 70% w przypadku jednorazowej spłaty pozostałej części zadłużenia, w terminie 3 m-cy od dnia podpisania porozumienia;
 - 2) w wysokości 50% w przypadku spłaty pozostałej części zadłużenia w maksymalnej liczbie 36 miesięcznych rat, których liczba i terminy zapłaty zostaną ustalone w porozumieniu, przy czym ostatnia rata płatna będzie nie później niż do dnia 30 czerwca 2020 roku;
5. Uczestnictwo w programie jest dobrowolne.

Rozdział 3.

WARUNKI UCZESTNICTWA W PROGRAMIE

§ 4. Do programu mogą przystąpić dłużnicy, którzy:

- 1) na dzień 31 grudnia 2016 roku posiadali zadłużenie powyżej sześciu miesięcy;
- 2) złożą w siedzibie zarządcy wnioski o restrukturyzację zadłużenia, którego wzór określony został w załączniku do programu, w terminie do 31 maja 2017 roku;
- 3) podpiszą porozumienie w sprawie restrukturyzacji zadłużenia;
- 4) nie dewastowali zajmowanego lokalu lub nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w okresie 12 miesięcy poprzedzających podpisanie porozumienia, przy czym informacja zarządcy w tym zakresie zamieszczana jest w treści wniosku o umorzenie zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu;
- 5) nie zajęli samowolnie lokalu.

Rozdział 4.

SPOSÓB REALIZACJI PROGRAMU

§ 5. Zarządca w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie programu powiadomi dłużników, którzy na dzień 31 grudnia 2016 roku posiadali zadłużenie powyżej sześciu miesięcy o:

- 1) warunkach uczestnictwa w programie;
- 2) wysokości zadłużenia na dzień 31 grudnia 2016 roku;
- 3) miejscu i terminach składania wniosku.

§ 6. 1. Porozumienie zostanie zawarte w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez dłużnika.

2. Porozumienie zawiera Prezydent Miasta Zgierza.

3. Zawarcie z dłużnikiem porozumienia będzie skutkowało wygaśnięciem dotychczas wydanej przez Prezydenta Miasta Zgierza zgody na ratalną spłatę zadłużenia lub odroczenie terminu jego zapłaty.

4. Zaksięgowane w okresie trwania porozumienia nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za media powstałe przed przystąpieniem do programu oraz w trakcie trwania porozumienia, pomniejszają kwotę do umorzenia.

5. Od daty podpisania porozumienia, od kwoty zadłużenia nie będą naliczane odsetki.

§ 7. Umorzenie zadłużenia nastąpi po łącznym spełnieniu ujętych w porozumieniu następujących warunków:

- 1) spłacie części zadłużenia niepodlegającego umorzeniu, przy czym:
 - a) w przypadku jednorazowej spłaty 30% zadłużenia, spłata winna nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia porozumienia,
 - b) w przypadku spłaty 50% zadłużenia w miesięcznych ratach, w wysokości i terminach określonych w porozumieniu, spłata winna nastąpić nie później niż do dnia 30 czerwca 2020 roku. Brak wpłaty chociażby jednej z rat skutkować będzie wygaśnięciem porozumienia.

- 2) wnoszeniu terminowo i w pełnej wysokości bieżących opłat związanych z zajmowanym lokalem od dnia zawarcia porozumienia do dnia 30 czerwca 2020 roku, przy czym za terminowe wnoszenie opłat uznaje się opłaty dokonane w terminie do dnia 25 każdego miesiąca. Warunek terminowego wnoszenia bieżących opłat nie dotyczy uczestników programu, którzy na dzień podpisania porozumienia nie użytkują lokalu;
- 3) uregulowaniu w pełnej wysokości ewentualnych zaległości powstałych w okresie od dnia 31 grudnia 2016 roku do daty zawarcia porozumienia, które winno nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty jego zawarcia.

§ 8. 1. Umorzenie zadłużenia następuje w formie jednostronnego oświadczenia woli, poprzez wydanie przez Prezydenta Miasta Zgierza zarządzenia.

2. Umorzenie zadłużenia nastąpi po spełnieniu warunków określonych w programie oraz w porozumieniu, nie później niż do dnia 31 grudnia 2020 roku i odnosi skutek do wszystkich dłużników solidarnych.

Rozdział 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika któregokolwiek z warunków określonych w porozumieniu, porozumienie wygasa, a całe zadłużenie staje się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami za opóźnienie, należnymi od dnia wymagalności.

§ 10. 1. W przypadku śmierci dłużnika przed wykonaniem porozumienia, jego spadkobiercy mogą wstąpić w prawa strony porozumienia i po wykonaniu wynikających z niego warunków uzyskać umorzenie zadłużenia.

2. W przypadku niewstąpienia przez spadkobierców dłużnika w prawa strony porozumienia, porozumienie wygasa, a całe zadłużenie staje się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami za opóźnienie, należnymi od dnia wymagalności.

Załącznik do Zasad restrukturyzacji zadłużenia
użytkowników lokali wchodzących w skład
zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Zgierz w latach
2017 – 2020

imię i nazwisko

adres zamieszkania

PESEL

telefon

**Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki
Mieszkaniowej sp. z o.o. w Zgierzu**

**WNIOSEK
o restrukturyzację zadłużenia**

1. Proszę o restrukturyzację*:
 - a) 70% zadłużenia. Jednocześnie zobowiązuję się do jednorazowej spłaty pozostałych 30% zadłużenia w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia porozumienia.
 - b) 50% zadłużenia. Jednocześnie zobowiązuję się do spłaty pozostałych 50% zadłużenia. Wpłaty będą dokonywane w równych ratach, w ilości i terminach określonych w porozumieniu, do dnia roku.
2. Uznaję zadłużenie wobec Gminy Miasto Zgierz za lokal nr w budynku przy ul., które wg stanu:
 - a) Na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi
 - b) Na koniec miesiąca poprzedzającego złożenie wniosku wynosi

.....
(podpis wnioskodawcy)

Wypełnia zarządca:

1. Informacja o bezprawnym zajęciu lokalu

.....
.....

2. Informacja o dewastacji lokalu lub wykraczaniu przeciwko porządkowi domowemu

.....
.....

.....
(data i podpis zarządcy)

*właściwe podkreślić

Na podstawie art. 7 pkt 5 i art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922), wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celu realizacji mojego wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

.....
(podpis wnioskodawcy)

UZASADNIENIE

Od wielu lat obserwowane jest zjawisko stopniowego wzrostu zaległości czynszowych, jak również liczby osób zalegających z zapłatą za korzystanie z lokali mieszkalnych i socjalnych.

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu, na mocy Zarządzenia nr 318/VI/2012 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 18 grudnia 2012 r., podejmuje czynności windykacyjne w stosunku do osób zalegających z należnościami wobec Gminy Miasto Zgierz, zapewniając tym samym kompleksową obsługę wierzytelności.

Proces windykacyjny obejmuje kolejno czynności:

- wezwanie do zapłaty kierowane wobec osób zalegających z opłatami od 2 do 4 miesięcy,
- wezwanie przesądowe,
- skierowanie pozwu do sądu o wydanie nakazu zapłaty,
- skierowanie prawomocnego nakazu do egzekucji komorniczej,
- wobec uporczywych dłużników, wezwanie grożące wypowiedzeniem umowy najmu,
- wypowiedzenie umowy najmu,
- skierowanie sprawy do eksmisji,
- wpis do KRD.

Statystyka prowadzonych działań:

lata	ilość pozwów skierowanych do sądu	łączna kwota skierowana do zasądzenia [zł]
2011	358	994 288,80
2012	474	1 860 865,00
2013	389	1 486 711,36
2014	491	1 542 559,77
2015	380	1 060 792,68

lata	egzekucja komornicza		ilość egzekucji bezskutecznych		ilość nakazów wyegzekwowanych	
	ilość	kwota [zł]	ilość	kwota [zł]	ilość	kwota [zł]
2011	262	1 073 057,83	205	811 682,42	12	37 738,14
2012	181	856 862,46	64	274 388,89	24	76 506,12
2013	171	788 610,23	45	180 429,47	21	68 497,10
2014	214	889 786,99	72	258 687,23	44	116 215,91
2015	320	1 185 011,95	57	217 443,32	28	58 453,83

Jak widać z powyższego zestawienia, pomimo podejmowania wszystkich możliwych działań zmierzających do ograniczenia wzrostu zadłużeń, w dalszym ciągu skuteczność windykacji jest ograniczona. Najczęstszym powodem jest brak majątku dłużników, który podlegałby zajęciu przez komornika oraz zadłużenia alimentacyjne mające pierwszeństwo egzekucji.

Ponadto, MPGM spółka z o.o. w Zgierzu, w lutym 2016 roku, podpisało umowę o współpracy z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczych SA. Obecnie na jej mocy, do rejestru wprowadzono 63 osoby. Na dzień dzisiejszy żadna z nich nie dokonała spłaty zadłużenia.

lata	wypowiedzenia umów najmu
2011	149
2012	96
2013	73
2014	33
2015	16

Na koniec 2015 roku ok. 490 rodzin zamieszkiwało bez tytułu prawnego do lokalu.

lata	pozwy skierowane do sądu o eksmisję z lokali
2012	38
2013	97
2014	121
2015	48

lata	wykonane eksmisje, dobrowolne zdania
2012	16
2013	12
2014	18
2015	16

Celem skutecznej windykacji, MPGM sp. z o.o. podejmuje wszelkie działania zmierzające do wzrostu ściągальności zadłużeń, a tym samym zatrzymania przyrostu długu wobec gminy. Obok postępowań sądowych i egzekucyjnych, prowadzone są z dłużnikami rozmowy mające na celu zwiększenie świadomości dłużnika o konsekwencjach, jakie niesie za sobą długotrwałe zaleganie z opłatami oraz o funkcjonujących na terenie naszego miasta rozwiązaniach prawnych, wspomagających proces wychodzenia z zadłużenia. Ponadto, osoba taka pouczana jest o możliwości ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. I tak osoby chcące skorzystać z rozwiązań jakie proponuje miasto, mogą na podstawie zarządzenia Nr 130/VI/2014 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 22 maja 2014 r. dokonać zmiany formy spłaty zadłużenia z tytułu czynszu lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, na świadczenie rzeczowe na rzecz gminy. Z tej formy skorzystało:

lata	Ilość zawartych porozumień na odpracowanie długu	wysokość [zł]
2013	3	768,00
2014	22	10 256,00
2015	6	2 542,00

Jak widać z powyższego zestawienia, brak jest zainteresowania taką formą spłaty zadłużenia.

Na mocy uchwały Nr XX/186/12 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny

przypadających Gminie Miasto Zgierz lub jej jednostkom organizacyjnym, osoba zainteresowana może w szczególnych przypadkach wystąpić o umorzenie należności.

lata	ilość umorzeń	wysokość [zł]
2013	3	768,00
2014	22	10 256,00
2015	brak	

Najbardziej popularną formą spłaty zadłużenia jest rozkładanie należności na raty oraz odraczanie płatności. Na podstawie cytowanej powyżej uchwały, wierzytelności Gminy Miasto Zgierz mogą być rozkładane maksymalnie na 48 miesięcy oraz termin należności objętych prawomocnymi nakazami zapłaty może być odroczone na okres max. 12 miesięcy. Należy zaznaczyć, że z chwilą złożenia wniosku, wstrzymuje się naliczanie odsetek od należności. Z tej formy pomocy skorzystało najwięcej osób. Jednakże, w wielu przypadkach wysokość rat przekracza możliwości finansowe dłużników, co skutkuje brakiem spłaty, a tym samym anulowaniem zgody na ratalną spłatę zaległości oraz naliczeniem ustawowych odsetek. O opisanych wyżej możliwościach spłaty należności, dłużnicy informowani są poprzez każdorazowe umieszczanie informacji na wezwaniach do zapłaty, prowadzonej z dłużnikiem korespondencji, jak również informowani są bezpośrednio przez pracowników spółki oraz Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Zgierza.

Inną możliwością zmniejszenia wierzytelności Gminy z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, jest zamiana mieszkań za spłatę zadłużenia. Z formy tej nie mogą jednakże skorzystać osoby bez tytułu prawnego do lokalu, co w znacznym stopniu utrudnia możliwość zamiany.

Władze miasta, przyjmowały już rozwiązania prawne mające na celu pomoc osobom zadłużonym. W roku 2007 podjęta została uchwała nr XI/94/07 Rady miasta Zgierza z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie zasad i trybu umarzania odsetek od zaległości czynszowych najemców lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz w roku 2007, na mocy której umorzono odsetki na kwotę 79 tyś. zł.

Podejmowane przez MPGM sp. z o. o. w Zgierzu działania windykacyjne przynoszą efekty. Dużym sukcesem jest powstrzymanie wzrostu zadłużeń, co obrazuje poniższa tabela:

Lata	Wzrost procentowy zadłużeń
2011-2012	5,89%
2012-2013	5,71%
2013-2014	2,28%
2014-2015	- 0,33 %

Wzmoczenie działań windykacyjnych wobec osób zamieszkujących w lokalach o wyższym standardzie oraz osób posiadających zadłużenie nie większe niż 12 m-cy, przelożyło się na spadek w tym sektorze zadłużenia. Należy jednak zaznaczyć, że znaczna grupa mieszkańców o niskich dochodach, w szczególności posiadających zadłużenie powyżej 12 miesięcy, nie jest w stanie poradzić sobie z narastającym zadłużeniem.

Kolejną formą pomocy w oddłużaniu lokali, może być zaproponowany tu program restrukturyzacji zadłużeń czynszowych. Celem programu jest między innymi:

- pomoc rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej, w utrzymaniu dotychczas zajmowanych lokali,
- zapobieganie eksmisji i bezdomności,
- umacnianie rodziny i jej zdolności do samodzielnego pokonywania trudności życiowych,
- przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu,
- zwiększenie racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta,
- mobilizowanie mieszkańców do terminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu,
- uzyskanie większych wpływów do budżetu miasta z tytułu zaległych opłat.

Przedstawiony projekt uchwały podejmuje próbę dostosowania wysokości spłaty zadłużenia do realnych możliwości dłużników, jak i zmotywowanie ich do dobrowolnej spłaty długu, z pominięciem prawnych narzędzi dochodzenia roszczeń. Oddłużenie daje szansę lokatorom, którzy chcą wyjść z zadłużenia, na życie bez widma eksmisji, z uregulowanym stanem prawnym lokalu oraz możliwością skorzystania z dodatku mieszkaniowego.

