

**UCHWAŁA NR XIX/368/2020
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 26 lutego 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Programu oddłużeniowego dla osób korzystających z lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program oddłużeniowy, skierowany do osób posiadających zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali mieszkalnych lub odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali stanowiących własność Miasta Gorzowa Wielkopolskiego lub będących w jego posiadaniu, zwany dalej „Programem”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. W zakresie uregulowanym w Programie nie mają zastosowania przepisy uchwały Nr XI/93/2015r. Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Gorzów Wielkopolski i jego jednostkom podległym (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2019 r. poz. 934).

§ 3. 1. Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej składa Prezydentowi Miasta wykaz osób, którym udzielono ulgi z podaniem kwot i wskazaniem okoliczności będącej podstawą decyzji w terminach:

- 1) do 31 lipca za I półrocze roku budżetowego,
- 2) do 30 stycznia następnego roku za rok budżetowy.

2. Prezydent Miasta przedkłada Radzie Miasta informacje o udzielonych ulgach według stanu na 30 czerwca i na 31 grudnia każdego roku w terminach obowiązujących dla składania informacji o przebiegu wykonania budżetu miasta za pierwsze półrocze oraz sprawozdania rocznego z wykonania budżetu miasta.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

Załącznik do uchwały Nr XIX/368/2020
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 26 lutego 2020 r.

PROGRAM ODDŁUŻENIOWY

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzów Wielkopolski;
- 2) dłużniku – należy przez to rozumieć najemcę lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, posiadającą zadłużenie z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, osoby zamieszkujące w zadłużonym lokalu zobowiązane solidarnie z najemcą do regulowania opłat, z wyłączeniem osób, które samowolnie zajęły lokal;
- 3) opłatach – należy przez to rozumieć opłaty za używanie lokalu, tj. czynsz najmu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.)
- 4) wierzycielu – należy przez to rozumieć Gminę Gorzów Wielkopolski oraz działające w jej imieniu jednostki organizacyjne;
- 5) zadłużeniu – należy przez to rozumieć należności pieniężne obejmujące kwotę główną mających charakter cywilnoprawnych zobowiązań dłużnika wobec wierzyciela z tytułu korzystania z nieruchomości wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie tych zobowiązań (z wyłączeniem kosztów dochodzenia tych zobowiązań zasądzonych lub przyznanych z orzeczeniem właściwego organu), wyliczone przez wierzyciela według stanu na koniec miesiąca poprzedzającego miesiąc uchwalenia programu oddłużeniowego z uwzględnieniem wzajemnych rozliczeń stron na dzień złożenia wniosku;
- 6) kosztach dochodzenia należności (zobowiązań) – należy przez to rozumieć wszystkie koszty poniesione przez wierzyciela w związku z dochodzeniem na drodze postępowania sądowego lub egzekucyjnego roszczeń z tytułu zadłużenia, również wówczas, jeśli związane są z dochodzeniem zadłużenia łącznie z należnościami za okres przypadający po miesiącu poprzedzającym uchwalenie programu oddłużeniowego;
- 7) okresie rozliczeniowym – należy przez to rozumieć okres od dnia podpisania umowy, o której mowa w § 9 ust. 1 do dnia 31 grudnia 2020 r., a następnie okres każdego kolejnego roku kalendarzowego;
- 8) restrukturyzacji zadłużenia – należy przez to rozumieć częściowe umorzenie zadłużenia pod warunkiem spłaty zadłużenia w pozostałej części (zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszej uchwały) lub umorzenia całości zadłużenia pod warunkiem zdania zajmowanej nieruchomości na rzecz właściciela;
- 9) spłacie zadłużenia – należy przez to rozumieć zgodną z zasadami określonymi w niniejszej uchwale spłatę przez dłużnika na rzecz wierzyciela nieumorzonej części zadłużenia w formie pieniężnej lub w ramach świadczeń wzajemnych na zasadach wynikających z art. 453 oraz 659 § 2 Kodeksu cywilnego.

§ 2. 1. Z możliwości uczestnictwa w Programie oddłużeniowym wyłącza się dłużników, którzy:

- 1) dokonali sami lub wspólnie z innymi osobami samowolnego zajęcia nieruchomości;
- 2) dopuszczają się dewastacji nieruchomości;
- 3) używają w nieruchomości instalacji zagrażających bezpieczeństwu nieruchomości, osób z nich korzystających lub osób zajmujących inne nieruchomości;
- 4) oddają nieruchomość w dowolną formę posiadania innym osobom, bez uzyskania zgody wierzyciela.

Rozdział 2. Cel i założenia Programu

§ 3. Cele Programu:

- 1) udzielenie pomocy w przezwyciężeniu trudności w spłacie zaległości za zajmowane lokale osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej;
- 2) zmotywowanie lokatorów do regularnego wnoszenia opłat za korzystanie z lokali;
- 3) zapobieganie bezdomności i degradacji społecznej;
- 4) zwiększenie poczucia bezpieczeństwa utrzymania w środowisku zamieszkania;
- 5) wzrost zainteresowania zamianą mieszkań na lokale dostosowane do potrzeb i możliwości finansowych osób i rodzin;
- 6) zwiększenie racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 7) uzyskanie większych wpływów z tytułu zaległych opłat za lokale.

§ 4. 1. Założeniem Programu jest umożliwienie dłużnikowi restrukturyzacji zadłużenia poprzez:

- 1) umorzenie w całości zadłużenia, pod warunkiem:
 - a) przekazania (na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego) zajmowanej nieruchomości na rzecz wierzyciela przez dłużników lub osoby zajmujące nieruchomość – w terminie jednego miesiąca od daty podpisania ugody, o której mowa w § 9 ust. 1;
 - b) zrzeczenia się roszczenia wobec wierzyciela o wstąpienie w stosunek najmu nieruchomości przez wszystkie osoby, którym takie roszczenie mogłoby przysługiwać, oraz złożenie oświadczenia przez wszystkie osoby solidarnie odpowiadające za zadłużenie lokalu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 lit. a) o nie ubieganie się o przydział innego lokalu mieszkalnego lub najem socjalny z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego w okresie co najmniej 5 lat od dnia przystąpienia do Programu.
- 2) umorzenie 70% zadłużenia, pod warunkiem:
 - a) spłaty pozostałej części zadłużenia w terminie do 6 miesięcy od daty podpisania ugody, o której mowa w § 9 ust. 1;
 - b) terminowego i w pełnej wysokości uiszczania opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości w okresie spłaty pozostałej części zadłużenia;
- 3) umorzenie 60% zadłużenia, pod warunkiem:
 - a) spłaty pozostałej części zadłużenia w terminie do 12 miesięcy od daty podpisania ugody, o której mowa w § 9 ust. 1;
 - b) terminowego i w pełnej wysokości uiszczania opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości w okresie spłaty pozostałej części zadłużenia;

4) umorzenie w danym okresie rozliczeniowym kwoty zadłużenia równej sumie miesięcznych rat wpłaconych przez dłużnika na poczet zadłużenia w tym samym okresie rozliczeniowym (umorzenie proporcjonalne) pod warunkiem:

- a) terminowego i w pełnej wysokości uiszczania rat, określonych w ugodzie (z uwzględnieniem postanowień §7 ust. 4 i 5);
- b) terminowego i w pełnej wysokości uiszczania opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości w okresie spłaty zadłużenia (z uwzględnieniem postanowień §7 ust. 5);

2. W ramach Programu restrukturyzacji zadłużenia wierzyciel może również umorzyć 50% zadłużenia w przypadku zamiany zajmowanego przez dłużników wraz z innymi osobami lokalu mieszkalnego na mniejszy wskazany przez Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, jeżeli powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przekracza o co najmniej 30% powierzchnię użytkową, określoną w ust. 3 pkt 1-6, przy jednoczesnej spłacie pozostałej części zadłużenia na zasadach określonych w ust. 1 pkt 4.

3. Powierzchnia mniejszego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie może przekraczać:

- 1) 35 m² – dla jednej osoby;
- 2) 40 m² – dla dwóch osób;
- 3) 45 m² – dla trzech osób;
- 4) 55 m² – dla czterech osób;
- 5) 65 m² – dla pięciu osób;
- 6) 70 m² – dla sześciu osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób – dla każdej kolejne powierzchnię takiego lokalu zwiększa się o 5m², przy czym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5m² (a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m²). Wskazany mniejszy lokal mieszkalny może być lokalem o niższym standardzie niż lokal dotychczas zajmowany.

Rozdział 3.

Warunki uczestnictwa w Programie

§ 5. Do Programu restrukturyzacji zadłużenia przystąpić może dłużnik, który w okresie do dnia 31 marca 2021 roku złoży wierzycielowi pisemny wniosek o restrukturyzację zadłużenia.

§ 6. 1. Przy wyborze opcji restrukturyzacji zadłużenia, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 4 lub w § 4 ust. 2 wniosek, o którym mowa w § 5 musi zostać podpisany przez wszystkich dłużników odpowiadających za zobowiązania związane z korzystaniem z nieruchomości.

2. Dopuszcza się działanie dłużnika przez prawidłowo ustanowionego pełnomocnika. W takim przypadku osoba działająca w imieniu dłużnika obowiązana jest do wniosku, o którym mowa w § 5 załączyć oryginał udzielonego jej na piśmie przez dłużnika pełnomocnictwa.

§ 7. 1. Kwota miesięcznej raty, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 4 określana jest w treści ugody, o której mowa w § 9 ust. 1, przy czym nie może być ona niższa niż 100,00 zł.

2. Koszty dochodzenia należności nie podlegają umorzeniu. Zasady ich spłaty określone zostaną w treści ugody, o której mowa w § 9 ust. 1.

3. Uznaje się, że opóźnienie w zapłacie bieżących opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości, a w przypadku określonym w § 4 ust. 1 pkt 4 – wpłat ratalnych, nieprzekraczające 14 dni kalendarzowych liczonych od daty wymagalności zapłaty danej opłaty – nie stanowi uchybienia w wykonaniu zawartej umowy, o której mowa w § 9 ust. 1.

4. Uznaje się, że brak wpłaty dwóch dowolnych rat, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4, w każdym okresie rozliczeniowym nie stanowi uchybienia w wykonaniu zawartej umowy, o której mowa w § 9 ust. 1.

5. W okresie od dnia podpisania przez dłużnika umowy, o której mowa w § 9 ust. 1 przez okres, w którym dłużnik wywiązuje się z umowy zgodnie z jej treścią – wierzyciel odstępuje od naliczania dalszych odsetek od kwoty zadłużenia objętej umową.

§ 8. 1. Wniosek, o którym mowa w § 5, dłużnik składa we właściwej Administracji Domów Mieszkalnych.

2. W przypadku stwierdzenia przez wierzyciela, że wniosek dotknięty jest brakami formalnymi, wierzyciel wzywa dłużnika, aby ten w terminie 14 dni od daty doręczenia mu wezwania uzupełnił braki formalne wniosku, wskazując jednocześnie te braki.

3. Nieuzupełnienie przez dłużnika braków formalnych wniosku w terminie określonym w ust. 2 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

4. Wierzyciel może, celem ustalenia, czy wobec dłużnika zachodzą przesłanki negatywne określone w § 2, przeprowadzić postępowanie weryfikacyjne, w szczególności poprzez przeprowadzenie wizji nieruchomości zajmowanej przez dłużnika. W takim przypadku dłużnik, po uprzednim zawiadomieniu go przez wierzyciela z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem, obowiązany jest umożliwić przedstawicielom wierzyciela przeprowadzenie wymaganych czynności, w szczególności w postaci wejścia do nieruchomości i dokonania w niej dokumentacji fotograficznej. Odmowa umożliwienia przeprowadzenia przez właściciela określonych w zdaniach poprzednich czynności jest równoznaczna z pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

§ 9. 1. Restrukturyzacja zadłużenia następuje na podstawie umowy zawartej przez wierzyciela oraz dłużnika.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1, podpisuje wnioskodawca, a w przypadku wniosku, o którym mowa w § 6 ust. 1, wszyscy dłużnicy odpowiadający solidarnie za zapłatę objętego wnioskiem zadłużenia związanego z korzystaniem z nieruchomości (postanowienia § 6 ust. 2 stosuje się odpowiednio). Odmowa podpisania umowy przez wnioskodawcę lub w przypadku wniosku, o którym mowa w § 6 ust. 1, przez chociażby jednego z dłużników odpowiadających solidarnie za zobowiązania związane z korzystaniem z nieruchomości jest równoznaczna z pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

§ 10. 1. Wierzyciel umarza zadłużenie w wysokości określonej w zawartej umowie, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 2-4, po wywiązaniu się przez dłużnika z jej postanowień.

2. Przy wyborze opcji restrukturyzacji zadłużenia, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, wierzyciel umarza zadłużenie w terminie jednego miesiąca od daty protokolarnego wydania przez dłużników na rzecz wierzyciela dotychczas zajmowanego lokalu (po jego opuszczeniu przez dłużników oraz wszystkie osoby wraz z nim lokal zajmujące oraz po opróżnieniu lokalu z rzeczy stanowiących własność dłużnika lub innych osób, a także dokonaniu czynności wymeldowania przez dłużnika i innych osób z pobytu stałego).

3. Przy wyborze opcji restrukturyzacji zadłużenia, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 4, wierzyciel umarza część zadłużenia (w wysokości proporcjonalnej do kwoty dokonanej przez dłużnika w danym okresie rozliczeniowym spłaty tego zadłużenia) po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego, o ile spełnione zostały wszystkie warunki określone w treści umowy, o której mowa w § 9 ust. 1.

4. Przy wyborze restrukturyzacji zadłużenia, o której mowa w § 4 ust. 2, wierzyciel umarza 50% zadłużenia z dniem protokolarnego wydania wierzycielowi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego (po jego opuszczeniu przez dłużników oraz wszystkie osoby wraz z nim lokal zajmujące oraz po opróżnieniu lokalu z rzeczy stanowiących własność dłużnika lub innych osób, a także dokonaniu czynności wymeldowania przez dłużnika i innych osób z pobytu stałego). W stosunku do pozostałej kwoty zadłużenia zastosowanie mają postanowienia ust. 5.

5. W przypadku niewywiązania się przez dłużnika z postanowień zawartej ugody, o której mowa w § 9 ust. 1 lub nie spełnienia któregokolwiek z warunków, o których mowa w § 4 ust. 1, całe niespłacone zadłużenie objęte ugodą staje się natychmiast wymagalne.

§ 11. 1. Po podpisaniu ugody, o której mowa w § 9 ust. 1, z dłużnikiem, wobec którego wierzyciel wypowiedział umowę najmu i nie upłynął jeszcze okres wypowiedzenia, wierzyciel może cofnąć złożone przez siebie oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu za wypowiedzeniem. Skuteczność złożonego przez wierzyciela oświadczenia o cofnięciu wypowiedzenia uzależniona jest od zgody wyrażonej przez dłużnika.

§ 12. Do podpisania z dłużnikiem ugody, o której mowa w § 9 ust. 1, uprawnieni są:

- 1) Prezydent Gorzowa Wielkopolskiego – bez względu na wysokość kwoty podlegającej umorzeniu;
- 2) kierownik jednostki lub podmiotu działającego w imieniu Gminy Gorzów Wielkopolski – jeśli wysokość zadłużenia podlegającego umorzeniu nie przekracza kwoty 20.000,00 zł.

UZASADNIENIE

Zgodnie z treścią art. 59 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności mające charakter cywilnoprawny, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom podległym, mogą być umarzone albo ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.

W związku z narastającym zadłużeniem lokatorów mieszkań komunalnych, które na dzień 30 września 2019 roku wynosi ponad 64 mln (w tym 23 mln odsetek) w celu udzielenia pomocy osobom zalegającym z płaceniem należności ciężących na nich, które ze względu na trudną sytuację finansową nie są w stanie spłacić zaległości czynszowych proponuje się przyjęcie Programu oddłużeniowego. Realizacja Programu oddłużeniowego wypełnia interes publiczny poprzez ochronę Dłużników przystępujących do Programu przed negatywnymi skutkami prawnymi postępowania egzekucyjnego i egzekucyjnego. Struktura zaległości czynszowych i ocena zdolności płatniczych mieszkańców daje uzasadnione podstawy, że nie są oni w stanie spłacić całości zadłużenia, a skorzystanie z Programu umożliwi im spłatę zadłużenia.

Wprowadzenie Programu oddłużeniowego zwiększy poczucie bezpieczeństwa lokatorów lokali komunalnych oraz przyczyni się do zapobiegania bezdomności i wykluczeniu społecznemu.

Dłużnicy realizując postanowienia Programu będą mogli uzyskać całkowite bądź częściowe umorzenie zaległości. Wpłaty, jakich dłużnicy będą zobowiązani dokonać, aby móc uzyskać umorzenie będą mogły być przeznaczone na realizację przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zadań remontowych zasobu komunalnego Gminy Gorzów Wielkopolski.