

UCHWAŁA NR/...../17
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU
z dnia 1 września 2017 r.

w sprawie wdrożenia „Programu oddłużeniowego” określającego szczególny tryb umarzania zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.), uchwała się co następuje:

§1.

1. W celu ułatwienia uregulowania zaległych należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny wobec Gminy Pasłęk za użytkowanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Pasłęk, jak również odzyskania części środków finansowych z tytułu zaległych opłat oraz dążąc do utrwalenia zasady terminowego wnoszenia opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych, uchwała się „Program oddłużeniowy” określający zasady oddłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk.
2. Oddłużenie, o którym mowa w uchwale ma charakter jednorazowej pomocy dłużnikom.

§2.

1. Zadłużenie, o którym mowa w uchwale obejmuje zaległe opłaty za użytkowanie lokalu, w tym należności czynszowe, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i opłaty niezależne od wynajmującego wraz z ustawowymi odsetkami, ciężące na korzystającym z gminnego lokalu mieszkalnego – dłużniku.
2. Oddłużenie oznacza jednorazowe częściowe umorzenie dłużnikowi zadłużenia, o którym mowa w ust.1, uwarunkowane jednoczesną spłatą przez dłużnika pozostałej części tego zadłużenia, dokonane według zasad określonych w niniejszej uchwale.
3. Oddłużenie, o którym mowa w ust.2 dokonuje się poprzez zawarcie porozumienia pomiędzy Gminą Pasłęk a dłużnikiem, zwanego dalej „porozumieniem”.

§3.

1. Z wnioskiem o oddłużenie może wystąpić dłużnik, który posiada zadłużenie, co najmniej za dwanaście pełnych okresów płatności, wobec Gminy Pasłęk na dzień 31.08.2017 r. z tytułu korzystania z aktualnie zajmowanego lokalu mieszkalnego jak też korzystania z poprzednio zajmowanego lokalu mieszkalnego, jeśli lokal został wydany do dyspozycji Gminy Pasłęk przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz uzna wysokość zadłużenia wyliczoną na dzień zawarcia porozumienia.
2. Dłużnik, o którym mowa w ust.1, zamierzający skorzystać z oddłużenia powinien złożyć wniosek o oddłużenie w terminie 31 grudnia 2017 roku.
3. Można odmówić umorzenia zaległości pomimo spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą jeśli zostanie stwierdzone, że dłużnik lub osoby z nim mieszkające naruszają w sposób rażący lub uporczywy porządek domowy, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, a także wówczas gdy ww osoby samowolnie – bezprawnie zajęły i użytkują lokal mieszkalny.

§4.

1. Umorzeniu na zasadach określonych w niniejszej uchwale podlega 50% zadłużenia, o którym mowa w § 2 ust.1, po dokonaniu przez dłużnika spłaty pozostałych 50 % zadłużenia, maksymalnie w 36 ratach miesięcznych, licząc od daty podpisania porozumienia.
2. Warunkiem zastosowania umorzenia, o którym mowa w ust. 1 jest także terminowe wniesienie, w pełnej wysokości bieżących opłat związanych z zajmowanym lokalem, w okresie 36 miesięcy od daty zawarcia porozumienia, z zastrzeżeniem § 5 ust.4 pkt 2.
3. Umorzeniu na podstawie niniejszej uchwały nie podlegają kwoty niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów dostawy mediów zaewidencjonowane na stanie finansowym lokalu mieszkalnego po dniu 31.08.2017 r. oraz powstałe po tym dniu zaległości w bieżących opłatach za lokal, a także nieuregulowane koszty dochodzenia roszczeń i egzekucji, w tym zasądzone prawomocnym tytułem wykonawczym wraz z kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, a wymienione wyżej zaległości podlegają zapłacie nie później niż przed zakończeniem realizacji zawartego porozumienia.

§5.

1. Umorzenie, o którym mowa w § 4 ust.1 nastąpi po spełnieniu przez dłużnika warunków wynikających z niniejszej uchwały, zawartych w porozumieniu, o którym mowa w § 2 ust. 3.
2. Dokonane umorzenie odnosi do wszystkich dłużników solidarnych.
3. W okresie wywiązywania się przez dłużnika z postanowień zawartego porozumienia nie nalicza się odsetek od kwoty zadłużenia objętego porozumieniem.
4. Zawarte porozumienie zostaje rozwiązane przez wynajmującego, gdy dłużnik :
 - 1) nie spłaci wymagalnej części zadłużenia objętego porozumieniem w ustalonym terminie bądź zalega w spłacie rat tego zadłużenia, za 3 okresy płatności,
 - 2) pozostaje w zwłoce z tytułu bieżących opłat za zajmowany lokal mieszkalny w okresie, o którym mowa w § 4 ust. 2, za 3 okresy płatności.
5. Wobec uczestników Programu oddłużeniowego:
 - 1) nie wszczyna się nowych działań windykacyjnych, jeżeli zawarte porozumienie jest realizowane,
 - 2) w stosunku do których toczy się egzekucja komornicza, na wniosek wynajmującego, egzekucja zostanie zawieszona.

§6.

1. Dłużnik, którego zadłużenie jest objęte ulgą udzieloną w oparciu o uchwały nr III/12/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 19 marca 2010 roku w sprawie określenia zasad i trybu umarzania, odraczania spłaty i rozkładania na raty należności cywilnoprawnych, przypadających gminie i jej jednostkom podległym (Dz.Urz.Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2010 r. Nr 67 poz. 1061 ze zm. z 2011 r. Nr 158 poz. 2430), może skorzystać z oddłużenia na podstawie niniejszej uchwały pod warunkiem złożenia wymaganego wniosku i zawarcia porozumienia.
2. Warunkiem zawarcia porozumienia dotyczącego oddłużenia z dłużnikiem, o którym mowa w ust. 1 jest rozwiązanie dotychczas zawartych umów (ugód) pomiędzy wynajmującym a dłużnikiem w zakresie spłaty zadłużenia.
3. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą nie mają zastosowania przepisy uchwały, o której mowa w ust. 1.

§7.

Gmina jako wynajmujący gminne lokale mieszkalne w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie uchwały powiadomi dłużników, którzy posiadają zadłużenie kwalifikujące się do oddłużenia, o:

- 1) możliwości i warunkach uczestnictwa w „Programie oddłużeniowym”,
- 2) miejscu i terminach składania wniosku o oddłużenie.

§8.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

**POROZUMIENIE W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA
DO PROGRAMU ODDŁUŻENIOWEGO**

Zawarte w dniu r. pomiędzy:

1. Gminą Pasłęk, z siedzibą przy Pl. Św. Wojciecha 5, 14-400 Pasłęk, w której imieniu działa:
Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku, ul. Bohaterów Westerplatte 10A, 14-400
Pasłęk,
reprezentowaną przez, zwaną dalej „Wynajmującym” ,a
2. Panią/Panem/ Państwem zam. w, zwaną/nym dalej „Dłużnikiem”,
o następującej treści:

§ 1

1. Dłużnik oświadcza, że uznaje roszczenie Wynajmującego z tytułu zadłużenia powstałego na skutek nie
płacenia lub płacenia w niepełnej wysokości opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w
....., w wysokości:
 - 1) na dzień 31.08.2017 r. w kwocie zł., w tym:
 - a) należność główną w kwocie zł.,
 - b) skapitalizowane ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie należności głównej w kwocie zł.,
 - 2) na dzień r. w kwocie zł., w tym:
 - a) należność główną w kwocie zł.,
 - b) skapitalizowane ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie należności głównej w kwocie zł.,
 - 3) dodatkowo Dłużnik uznaje koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych, które na dzień r.
stanowią kwotę zł.
2. Dłużnik zobowiązuje się spłacić 50% zadłużenia wymienionego w § 1 ust. 1 pkt.1 lit. a i b w kwocie
zł., w miesięcznych ratach, płatnych w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, t.j. od
..... r. do r., w tym:
 - 1) 1 rata w kwocie zł.
 - 2) rat w kwocie zł.
3. Dłużnik zobowiązuje się na bieżąco w okresie 36 miesięcy t.j. od r. do r.
płacić miesięczne opłaty za korzystanie z lokalu z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca.

§ 2

Niezależnie od powyższego Dłużnik uznaje i zobowiązuje się spłacić należności powstałe po 31.08.2017 r.
w kwocie zł., wraz z należnymi odsetkami w kwocie zł. oraz koszty postępowań
sądowych i egzekucyjnych w kwocie zł., łącznie w kwocie zł. w
miesięcznych ratach t.j. od r. do r., w tym:

- 1) 1 rata w kwocie zł.
- 2) rat w kwocie zł.

§ 3

1. Wobec dłużnika nie wszczyna się nowych działań windykacyjnych, jeżeli zawarte porozumienie jest
realizowane oraz na wniosek wynajmującego zawieszona zostanie postępowanie egzekucyjne dotyczące
kwot objętych porozumieniem
2. Zawarte porozumienie zostaje rozwiązane przez wynajmującego, gdy dłużnik nie spłaci wymaganej części
zadłużenia w ustalonym terminie bądź zalega w spłacie rat tego zadłużenia, objętego porozumieniem za 3
okresy płatności, albo pozostaje w zwłoce z tytułu bieżących opłat za zajmowany lokal za 3 okres
płatności. Wówczas całe zadłużenie staje się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami należnymi od dnia
wymagalności.

§ 4

Wynajmujący może odmówić umorzenia zaległości pomimo spełnienia warunków określonych niniejszym porozumieniem jeśli zostanie stwierdzone, że Dłużnik lub osoby z nim mieszkające naruszają w sposób rażący lub uporczywy porządek domowy, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, a także wówczas gdy ww osoby samowolnie – bezprawnie zajęły i użytkują lokal.

§ 5

Po spełnieniu przez Dłużnika warunków niniejszego porozumienia Dłużnikowi zostanie umorzone 50% zadłużenia, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1, t.j. w kwocie zł., z zastrzeżeniem § 4.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem mają zastosowanie przepisy Uchwały Nr...../.....17 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 01.09.2017 r. w sprawie wdrożenia „Programu oddłużeniowego” określającego szczególny tryb umarzania zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk oraz kodeksu cywilnego.

§ 7

Porozumienie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Dłużnik.

Dłużnik

Wynajmujący

.....

.....

UZASADNIENIE

Uchwała jest propozycją udzielenia pomocy osobom korzystającym z gminnego zasobu mieszkaniowego, którzy z różnych przyczyn znaleźli się w sytuacji utrudniającej terminowe regulowanie zobowiązań pieniężnych związanych z zajmowaniem lokali.

Gmina Pasłęk podejmuje szereg czynności mających na celu wyegzekwowanie zaległości. Prowadzona jest windykacja na etapie przed skierowaniem sprawy do sądu, której celem jest odzyskanie zadłużenia poprzez proponowanie form spłaty długu bez obciążania dłużników dodatkowymi kosztami. Wobec dłużników, którzy nie przyjmują oferty zawarcia ugody, na bieżąco prowadzone są intensywne działania windykacyjne poprzez liczne wezwania do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, umieszczanie zalegających w Rejestrze Dłużników Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. oraz kierowane są pozwy do sądu o zapłatę i opróżnienie lokalu. Efektem powyższych działań są sądowe nakazy zapłaty i wyroki eksmisyjne, które kierowane są do komorników sądowych celem przeprowadzenia egzekucji.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że największa kwota zadłużenia lokuje się w grupie dłużników posiadających zaległości powyżej 12 miesięcy. Również wobec tych osób podjęto wszelkie czynności windykacyjne łącznie ze skierowaniem wniosków egzekucyjnych do komorników sądowych, którzy w większości przypadków umarzają postępowania z uwagi na bezskuteczność egzekucji. Pomimo tych czynności, dłużnicy trwale zaprzestali płacenia również należności bieżących z tytułu zajmowania lokali i dlatego co roku największy wzrost zadłużenia następuje w tej grupie dłużników.

Dotychczasowe działania, mające na celu pomoc dłużnikom w spłacie należności obejmują czynności prowadzone w oparciu o uchwałę nr III/12/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 19 marca 2010 roku w sprawie określenia zasad i trybu umarzania, odraczania spłaty i rozkładania na raty należności cywilnoprawnych, przypadających gminie i jej jednostkom podległym (Dz.Urz.Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2010 r. Nr 67 poz. 1061 ze zm. z 2011 r. Nr 158 poz. 2430). Należności Gminy Pasłęk związane z zajmowaniem lokalu mieszkalnego mogą być rozkładane maksymalnie na okres 24 miesięcy, bądź też mogą być odraczane terminy ich płatności na okres maksymalnie 12 miesięcy. Bardzo często wysokość ustalonych rat wraz z bieżącymi należnościami przekracza nie tylko możliwości finansowe dłużników, ale także kwoty te są wyższe od osiągniętych przez nich dochodów, co skutkuje tym, że większość „trwale niepłacących” dłużników nie decyduje się na skorzystanie z tej formy spłaty zaległości lub po podpisaniu ugody nie są oni w stanie wywiązać się z warunków

zawartej ugody. Powoduje to, że kwoty odzyskiwane w omawianej formie są stosunkowo niewielkie w relacji do wysokości zadłużenia. Sytuacji tej nie zmienia nawet fakt, że zgodnie z treścią § 6 ust. 4 powyższej uchwały spłata zaległości w ratach powoduje umorzenie odsetek za zwłokę.

Z poniższej tabeli wynika, że w grupie dłużników zalegających powyżej 12-tu miesięcy zadłużenie (bez odsetek) pomiędzy 2015 a 2016 rokiem wzrosło o 42 552 zł.; zaś w grupach dłużników zalegających do 12 miesięcy nastąpił spadek zaległości, co spowodowało, że ogólny wzrost zaległości w analizowanym okresie jest niższy o 441 zł. od wzrostu zadłużenia osób trwale niepłacących zobowiązania. Podobną tendencję można także odnotować porównując rok 2016 z rokiem 2015. Natomiast wzrost zadłużenia osób zalegających powyżej 12-tu miesięcy pomiędzy 2013 a 2014 rokiem stanowi aż 76% ogólnego wzrostu zaległości w tym okresie.

Okres zadłużenia	Zadłuż na dzień 30.06.2017 r.		Zadłuż na dzień 31.12.2016 r.		Zadłuż na dzień 31.12.2015 r.		Zadłuż na dzień 31.12.2014 r.		Zadłuż na dzień 31.12.2013 r.	
	Ilość dłużn.	Kwota zadłuż. w zł.	Ilość dłużn.	Kwota zadłuż. w zł.	Ilość dłużn.	Kwota zadłuż. w zł.	Ilość dłużn.	Kwota zadłuż. w zł.	Ilość dłużn.	Kwota zadłuż. w zł.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ogółem, w tym :	264	1 219 338	272	1 228 421	282	1 186 311	275	1 088 585	293	1 023 651
do 3 m-cy	84	12 770	87	11 721	96	15 895	92	15 755	125	10 472
pow.3 - do 12 m-cy	37	43 787	43	53 630	43	49 898	39	51 173	44	40 863
pow. 12 m-cy	143	1 162 781	142	1 163 070	143	1 120 518	144	1 021 657	124	972 316

Z powyższego zestawienia wynika, iż ponad 95% wartości zadłużenia (bez odsetek) według stanu na dzień 30.06.2017 roku stanowią należności z okresem przeterminowania powyżej jednego roku i jest to tendencja stała. Uchylanie się przez lokatorów od płacenia swoich zobowiązań często jest wynikiem trudnej sytuacji materialnej, a nakładanie odsetek sprawia, że wpadają oni niejednokrotnie w spiralę zadłużenia i ich dług staje się coraz trudniejszy do spłaty. Powyższe obrazuje skalę problemu i konieczność podejmowania działań pozwalających na odzyskanie chociażby częściowej kwoty zadłużenia, przy mało realnej możliwości odzyskania jego w całości.

Stosowanym przez wiele samorządów gminnych rozwiązaniem powyższego problemu jest wdrożenie programów oddłużeniowych. Programy takie realizowało i nadal realizuje wiele gmin.

Zaproponowany w niniejszej uchwale poziom oddłużenia w powiązaniu ze stosunkowo długim okresem spłaty, niepodlegającej umorzeniu, części zadłużenia uwzględnia możliwości finansowe dłużników i daje realną szansę osobom, które przystąpią do „Programu” ,

wywiązania się z ustalonych wymogów ratalnej spłaty części zaległości wraz z bieżącymi opłatami z tytułu korzystania z zajmowanych lokali oraz, ewentualnie, z nieuregulowanymi dotychczas kosztami dochodzenia roszczeń i egzekucji. Zamierzeniem jest aby zachęcić jak najwięcej „trwale niepłacących” dłużników do przystąpienia do „Programu” oraz umożliwić im „dotrwanie” do zakończenia jego realizacji.

„Program” pozwoli na częściowe odzyskanie zadłużenia obejmującego zaległe opłaty za użytkowanie lokalu, w tym należności czynszowe, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i opłaty niezależne od wynajmującego wraz z ustawowymi odsetkami:

- 1) w wysokości 50% jeżeli wpłaty tej części zadłużenia zostaną dokonane w miesięcznych ratach, maksymalnie w ciągu 36 miesięcy od daty podpisania porozumienia, w którym zostanie ustalona liczba rat i terminy zapłaty.
- 2) w wysokości 100% nieuregulowanych kosztów dochodzenia roszczeń i egzekucji, w tym zasądzonych prawomocnym tytułem wykonawczym wraz z kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego. Wyżej wymienione koszty podlegają zapłacie nie później niż przed zakończeniem realizacji zawartego porozumienia.

Warunkiem bezwzględny umorzenia części zadłużenia jest aby dłużnicy, którzy przystąpią do „Programu” przez okres 36 miesięcy uiszczali terminowo i w pełnej wysokości bieżące opłaty związane z zajmowanym lokalem. Z dłużnikiem, który przystąpi do Programu oddłużeniowego zawarte zostanie porozumienie, którego przykładowa treść została załączona do niniejszego uzasadnienia.

Zastosowanie opisanego wyżej rozwiązania oprócz częściowego obniżenia zaległości powinno zahamować przyrost zadłużenia lokatorów, którzy przystąpią i efektywnie będą realizować postanowienia „Programu” oraz powinno zmotywować lokatorów do regularnego wnoszenia opłat bieżących za korzystanie z lokali mieszkalnych,

Przewidziane w „Programie” umorzenia mają charakter jednorazowy. Przewiduje się, że „Program” pozwoli na wzmocnienie samodzielności osób i rodzin. W efekcie umożliwi tym osobom i rodzinom systematyczne wnoszenie opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz spłatę części istniejących zaległości. Realizacja „Programu” pozwoli rodzinom na pozostanie w środowisku zamieszkania, przyczyni się do zapobiegania eksmisjom, a następnie bezdomności. Po wywiązaniu się z warunków oddłużeniowych osoby, którym wypowiedziane zostały umowy najmu, będą mogły odzyskać tytuł prawny do zajmowanych lokali a nawet dokonać ich wykupu.