

Przyspieszenie możliwości odpracowania zaległości czynszowych

Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce. Krótki przewodnik

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej

Warszawa, październik 2020 r.



**Fundusze
Europejskie**
Pomoc Techniczna



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Zespół autorski Instytutu Rozwoju Miast i Regionów

dr Aleksandra Jadach-Sepioło, <https://orcid.org/0000-0002-9464-9649>

Hanna Milewska-Wilk, <https://orcid.org/0000-0003-1071-5280>

Redakcja:

dr Aleksandra Jadach-Sepioło (Instytut Rozwoju Miast i Regionów)

Ilustracje:

Anna Kiedrzynek

Wydawca:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów, ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa

Adres korespondencyjny: ul. Cieszyńska 2, 30–015 Kraków

Tel.: (00 48) 12 634 23 22 wew. 28

fax: (00 48) 12 633 94 05

www.irmir.pl

ISBN (e-book): 978-83-65105-55-4

Opracowanie zrealizowane przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na zlecenie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Departament Programów Pomocowych, w ramach umowy nr DPT/BDG-II/POPT/5/19 z dn. 4 lutego 2019 r.



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Spis treści

Informacja	4
Wprowadzenie	4
CZĘŚĆ I. ODPRACOWANIE ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH W PRAKTYCE SAMORZĄDOWEJ	6
1. Jak dużym problemem są zaległości czynszowe w polskich samorządach?.....	6
2. Jaka jest skala zadłużenia czynszowego w poszczególnych województwach w Polsce i typach gmin?	9
3. Jak gminy mobilizują najemców do ograniczenia zadłużenia czynszowego?.....	14
4. Kiedy można stosować odpracowanie zaległości czynszowych?	15
5. Jakie informacje powinny być analizowane, aby uzyskać potwierdzenie trudnej sytuacji finansowej dłużnika?.....	16
6. Czy odpracowanie zaległości czynszowych sprawdza się jako samodzielnie stosowane narzędzie oddłużeniowe, czy powinno być częścią programu oddłużeniowego?.....	16
7. Jaką skalę zaangażowania zasobów organizacyjnych i kadrowych w nadzór nad realizacją umów przewidzieć, planując zastosowanie odpracowania zaległości czynszowych?.....	17
8. Czy i jak promować odpracowanie zaległości czynszowych? Kto powinien dowiedzieć się o takiej możliwości?	17
CZĘŚĆ II. PRZYSPIESZENIE MOŻLIWOŚCI ODPRACOWANIA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH W PRAKTYCE SAMORZĄDOWEJ – PRZYKŁAD ŚWIDWINA	17
1. Dlaczego w stanie zagrożenia epidemicznego w Świdwinie dopuszczono możliwość przyspieszonego odpracowania zaległości czynszowych?	17
2. Na jakiej podstawie można wcześniej odpracować zaległości czynszowe w Świdwinie?	19
3. Dla kogo dostępne jest przyspieszenie odpracowania zaległości czynszowych w Świdwinie?.....	19
4. Jaka jest procedura wcześniejszego odpracowania zaległości czynszowych w Świdwinie?	21
5. W jakiej formie należy złożyć wniosek o przyspieszenie odpracowania zaległości czynszowych w Świdwinie?.....	24
6. Czy warto zachęcać mieszkańców do korzystania z możliwości przyspieszenia odpracowania zaległości czynszowych?	25
REKOMENDACJE	25
Załączniki	27
Załącznik nr 1. Zarządzenie nr WO/76/16 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego	27

Załącznik nr 2. Zarządzenie Burmistrza zmieniające zarządzenie w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego 37

Informacja

Wszystkie proponowane rozwiązania czy dokumenty/materiały muszą spełniać Standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020:

https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/55001/Zalacznik_nr_2_do_Wytycznych_w_zakresie_rownosci_zatwierdzone_050418.pdf.

Wprowadzenie

Mimo że zamknięcie gospodarki (*lockdown*) w polskich warunkach trwał stosunkowo krótko, jego skutki gospodarcze były i są odczuwane przez wiele polskich rodzin. Istnieje też ryzyko jego powtórzenia w razie zaostrzenia epidemii w wybranych obszarach lub na terenie całego kraju. Przedstawiamy Państwu przykłady rozwiązań, które w polskiej praktyce prawnej w mieszkalnictwie są lub powinny być stosowane powszechnie, a dodatkowo w odpowiedzi na wyzwania epidemiczne zostały zmodyfikowane oraz narzędzia epizodyczne, zastosowane jednorazowo w sytuacji szczególnej potrzeby wywołanej epidemią. Mamy nadzieję, że będą stanowić dla Państwa inspirację i wskazówkę.

W kwietniu 2020 r. Instytut Rozwoju Miast i Regionów rozpoczął na zlecenie Departamentu Programów Pomocowych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej badanie problemów, które po ogłoszeniu pandemii ujawniły się w dziedzinie mieszkalnictwa, w szczególności w zasobach komunalnych miast. U podstaw badania leżały obawy wyrażane przez środowisko samorządowe, że ograniczenie zwykłych form działania firm i życia obywateli będzie powodować różnorodne zaburzenia w sektorze mieszkaniowym. Jako jedno z najpilniejszych wyzwań w tym zakresie zidentyfikowano powiększenie skali zadłużenia najemców w gminnym zasobie mieszkaniowym. Zaobserwowane najpilniejsze wyzwania uszczegółowiono, starając się rozpoznać specyfikę problemów i ich wariantów w tych miastach, które wskazały dane wyzwanie jako pilne. Do współpracy przy analizie specyfiki problemów związanych z zadłużeniem czynszowym zgłosiły się 23 miasta¹: Chełm, Cieszyń, Ełk, Głogów, Goleniów, Grajewo, Hajnówka, Jelenia Góra, Konin, Krosno, Mielec, Nisko, Ostrowiec Świętokrzyski, Przemyśl, Skarżysko-Kamienna, Starachowice, Świdnik, Świdwin, Tomaszów Mazowiecki, Zawiercie, Ząbkowice Śląskie, Zgierz, Żywiec.

Na podstawie pogłębionych wywiadów zaplanowano opracowanie serii krótkich przewodników dotyczących szczegółowych zagadnień związanych z powiększaniem skali zadłużenia najemców

¹ Spośród miast uczestniczących w programie „Rozwój Lokalny”, finansowanym z III edycji Funduszy Norweskich i EOG na lata 2014-2021. W programie tym biorą udział średnie i małe miasta wyłonione spośród grona miast z najtrudniejszą sytuacją społeczno-gospodarczą, zidentyfikowane w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju.

w gminnym zasobie mieszkaniowym. Seria obejmuje szczegółowe przewodniki – algorytmy bazujące na doświadczeniach najczęściej jednego miasta pod tytułem „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce”:

- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Obniżenie opłat za dostarczanie wody dla najemców lokali mieszkalnych” (Ostrowiec Świętokrzyski),
- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Przyspieszenie odpracowania zaległości czynszowych” (Świdwin),
- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Obniżenie stawki czynszu na wniosek najemcy” (Konin),
- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Odraczanie terminu zapłaty czynszu” (Hajnówka),
- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Możliwość ubiegania się o wsteczne przyznanie dodatku mieszkaniowego” (Nisko).

Do Państwa rąk oddajemy jeden ze szczegółowych przewodników. Każdy z nich został opracowany w podobny sposób. Najpierw przeanalizowaliśmy przykład zastosowania rozwiązania (tytułowego „sposobu na COVID-19 w mieszkaniówce”) w konkretnym mieście, następnie opracowaliśmy na jego podstawie przewodnik, który został poszerzony o ogólne tło omawianego przykładu na podstawie praktyki polskich samorządów. Zestawiając doświadczenie konkretnego miasta oraz wnioski z ogólnej praktyki, sformułowaliśmy wskazówki i rekomendacje dla innych miast w Polsce, zarówno na czas COVID-19, jak i do rozważenia i zastosowania po zakończeniu epidemii.



Niniejszy przewodnik poświęcono możliwości wcześniejszego odpracowania zaległości czynszowych. Przedstawiamy w nim:

- dlaczego w okresie zagrożenia epidemicznego potrzebne było wprowadzenie w Świdwinie odstępstwa od zwykłych zasad odpracowania zaległości czynszowych,
- jaka jest podstawa prawna takiego rozwiązania,
- kto może z niego skorzystać,
- jaka jest procedura wcześniejszego odpracowania zaległości czynszowych w Świdwinie,
- w jakiej formie należy złożyć wniosek o przyspieszenie odpracowania zaległości czynszowych w Świdwinie,
- czy warto promować przyspieszenie odpracowania zaległości czynszowych wśród najemców.

W przewodniku bazujemy przede wszystkim na rozwiązaniu zastosowanym przez gminę Świdwin. Materiał staraliśmy się wzbogacić także wnioskami z warsztatu implementacyjnego, w którym wzięli udział przedstawiciele Goleniowa, Grajewa, Hajnówki, Konina, Niska, Tomaszowa Mazowieckiego, Świdwina i Wałbrzycha. W trakcie warsztatu pracowaliśmy nad następującymi zagadnieniami z codziennej praktyki samorządów i wyzwaniami na czas epidemii:

Codzienna praktyka samorządów	Czas epidemii COVID-19
Czy odpracowanie zaległości czynszowych sprawdza się jako samodzielnie stosowane narzędzie oddłużeniowe, czy powinno być częścią programu oddłużeniowego? Jaką skalę zaangażowania zasobów organizacyjnych i kadrowych w nadzór nad realizacją umów przewidzieć, planując zastosowanie w programie oddłużeniowym odpracowania zaległości czynszowych?	
Jak skutecznie promować możliwość odpracowania zaległości czynszowych? Jak łączyć promocję możliwości odpracowania z informacjami o innych instrumentach oddłużeniowych?	Jakie formy promocji przyspieszenia odpracowania zaległości czynszowych w epidemii COVID-19 stosować? Czy zasadne jest promowanie przyspieszenia odpracowania zaległości czynszowych w epidemii COVID-19?
Jakie informacje powinny być analizowane, aby uzyskać potwierdzenie trudnej sytuacji finansowej dłużnika? Jakich załączników do wniosku o odpracowanie wymagać na potwierdzenie trudnej sytuacji finansowej dłużnika?	Jak powinna przebiegać procedura badania utraty płynności finansowej w razie wniosku o możliwość przyspieszenia odpracowania zaległości czynszowej w epidemii COVID-19?

Najwięcej uwagi w dyskusji wzbudziło wiązanie odpracowania z innymi formami restrukturyzacji zadłużenia, konieczność kontroli przebiegu odpracowania oraz sposoby informowania o tej formie zmniejszania zadłużenia czynszowego. Zachęcamy do zapoznania się z przewodnikiem i mamy nadzieję, że przykład w nim zaprezentowany będzie dla Państwa inspiracją, jeśli szukają Państwo odpowiedzi na wyzwania związane z powiększaniem się zadłużenia czynszowego w czasie zagrożenia epidemicznego.

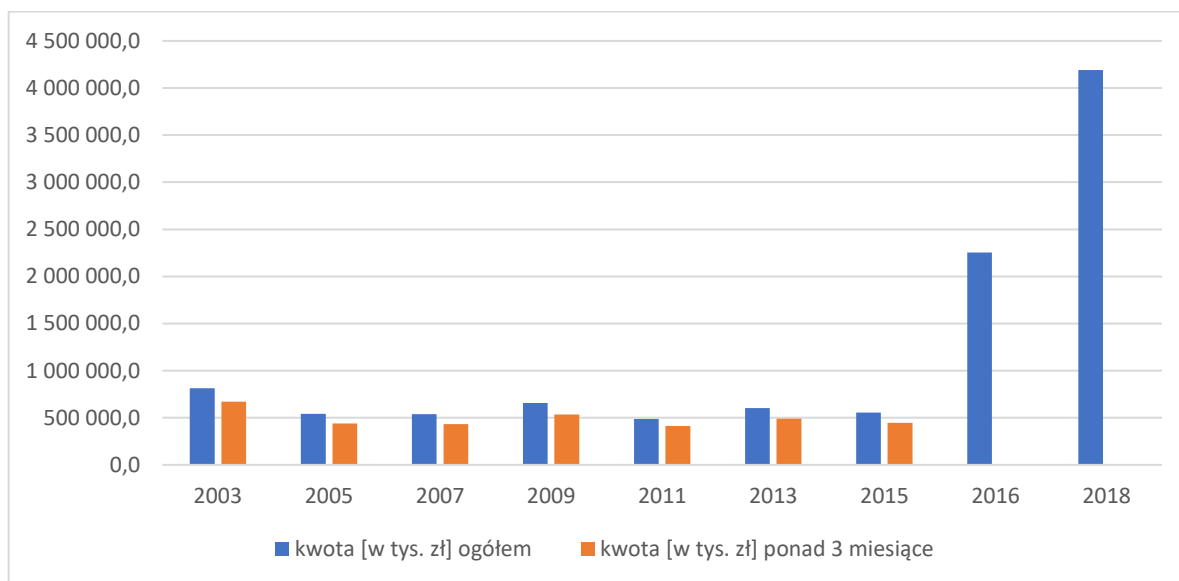
CZĘŚĆ I. ODPRACOWANIE ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH W PRAKTYCE SAMORZĄDOWEJ

1. Jak dużym problemem są zaległości czynszowe w polskich samorządach?

Problemy ze ściągalnością czynszów są jednym z poważniejszych problemów obniżających efektywność gospodarki gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Polsce. Zaległości czynszowe skutkują obniżeniem środków, którymi samorządy powinny dysponować, aby bez zakłóceń prowadzić bieżącą eksploatację lokali mieszkalnych, a także remontować istniejące zasoby czy podejmować nowe inwestycje. Badania socjologiczne od dłuższego czasu pokazują, że istnieje społeczne przyzwolenie na nieterminowe regulowanie należności czynszowych, a jednocześnie występuje bardzo duże zróżnicowanie przyczyn zalegania z opłatami. Dla części dłużników opłaty są realnym obciążeniem

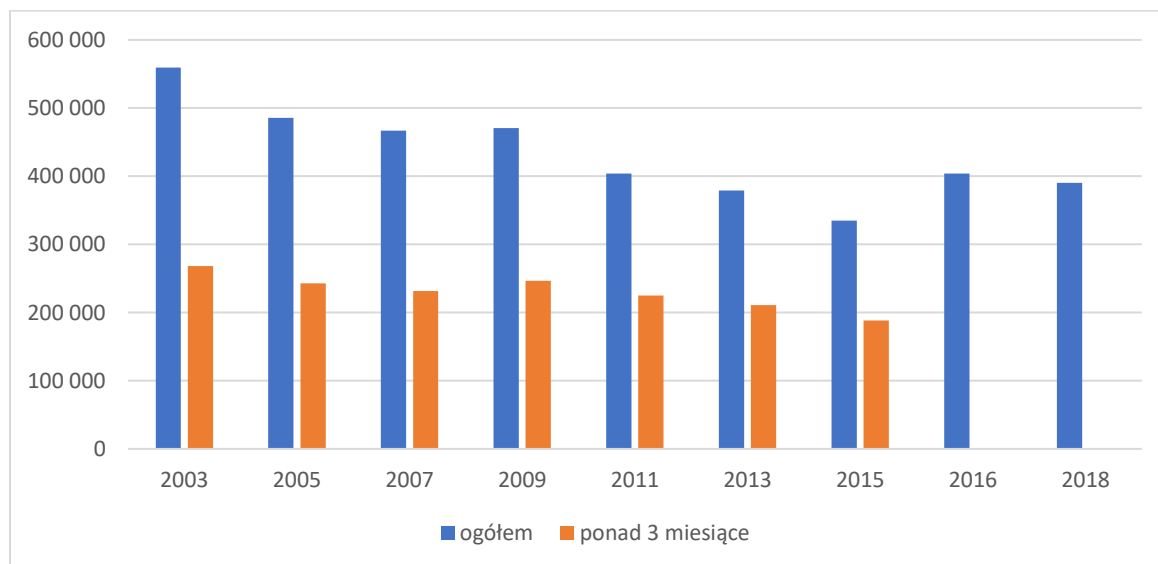
w związku z trudną sytuacją finansową, inni – korzystając ze społecznego przyzwolenia – mimo dobrego statusu materialnego, odsuwają w czasie opłaty².

Rysunek 1. Kwota zadłużenia mieszkańców komunalnych w latach 2003-2018



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Rysunek 2. Liczba zadłużonych lokali komunalnych w latach 2003-2018



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

² Por. Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast*, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, s. 114; Jadach-Sepioło, 2017, *Formy przeciwdziałania zaległościom czynszowym w lokalach komunalnych*, [w:] Audycka B., Ruszkowska-Cieślak M., 2017, *Mieszkalnictwo: dobre praktyki*, Habitat for Humanity Poland, Warszawa, s. 24-25.

Tymczasem, jak pokazują dane GUS, zjawisko narastania zaległości czynszowych ma charakter eskalacyjny. Liczba zadłużonych lokali spadała w okresie od 2003 do 2015, po czym nastąpił wzrost ich liczby, co wynika nie tyle z faktycznego przyrostu, co z lepszych systemów sprawozdawczych. W kolejnych latach spodziewany jest jeszcze większy wzrost liczby zadłużonych lokali, zwłaszcza w 2020 r. ze względu na epidemię COVID-19. Poprawa sprawozdawczości doprowadziła także do urealnienia danych o kwocie zadłużenia, co pokazuje wyraźnie rysunek 2, przedstawiający wzrost sumarycznego zadłużenia w Polsce czterokrotnie między 2016 a 2015 r. i prawie dwukrotnie między 2018 a 2016 r.

Z perspektywy stosowania programów oddłużeniowych, a szczególnie odpracowania zaległości czynszowych, najistotniejsze są zaległości długoterminowe. Chociaż dane w zasobach GUS z lat 2016-2018 nie pokazują zmian liczby zadłużonych mieszkań i kwoty zadłużenia powyżej trzech miesięcy, można spodziewać się, że dominacja należności długoterminowych w strukturze zadłużenia utrzymuje się. Stanowią one około 80% łącznych należności czynszowych w zasobach komunalnych. W związku z koniecznością rozpoczęcia procedur windykacyjnych po trzech miesiącach zalegania z opłatami, znacznej części najemców z długoterminowym zadłużeniem wypowiedane są umowy najmu lokalu. Mimo utraty umowy, zamieszkują oni w dalszym ciągu w przydzielonych lokalach, jednak jest to bezumowne korzystanie z lokalu, a zadłużenie czynszowe najczęściej w takiej sytuacji ciągle się powiększa. Stosując ekstrapolację danych z lat 2003-2015 można obliczyć, że kwota zaległości długoterminowych w latach 2016 i 2018 wynosiła odpowiednio około 1,84 mld zł oraz 3,4 mld zł. Ponad połowa zasobów komunalnych w Polsce jest zadłużona długoterminowo, mimo niskich stawek czynszu.

Eksperti nie są zgodni co do szacunku ogólnej kwoty zadłużenia czynszowego w Polsce. Dane GUS na koniec 2018 r. pokazują około 4,19 mld zł. Jest to kwota bardzo urealniona w stosunku do kwoty z 2015 r., kiedy w danych GUS można było znaleźć tylko kwotę 555 mln zł ogólnego zadłużenia oraz 446 mln zł zadłużenia długoterminowego, a nawet 2016 r., gdy kwota zadłużenia ogólnego urosła w BDL GUS do niespełna 2,3 mld zł (na niespełna 404 tys. zadłużonych mieszkań) dzięki poprawie sprawozdawczości³. Jak pokazują dane z badań ankietowych przeprowadzonych według stanu zadłużenia na koniec 2016 r. z 675 miast (a nie wszystkich gmin, jak powinny pokazywać dane GUS) zadłużenie wynosiło 4,1 mld zł (366 tys. zadłużonych mieszkań)⁴. Badanie ankietowe ograniczone było jedynie do gmin miejskich, z których część nie udzieliła odpowiedzi. Biorąc pod uwagę zadłużenie w tych gminach oraz gminach miejsko-wiejskich i wiejskich, można uznać, że kwota w BDL GUS jest niedoszacowana nawet o 2 mld zł. Kwoty te narastały latami i w praktyce są prawie nie do odzyskania. Jedynie prewencja zadłużenia i skuteczne programy oddłużeniowe mogą ograniczyć skalę zjawiska. W niniejszym przewodniku przedstawiamy jedno z narzędzi możliwych do stosowania w programach oddłużeniowych.

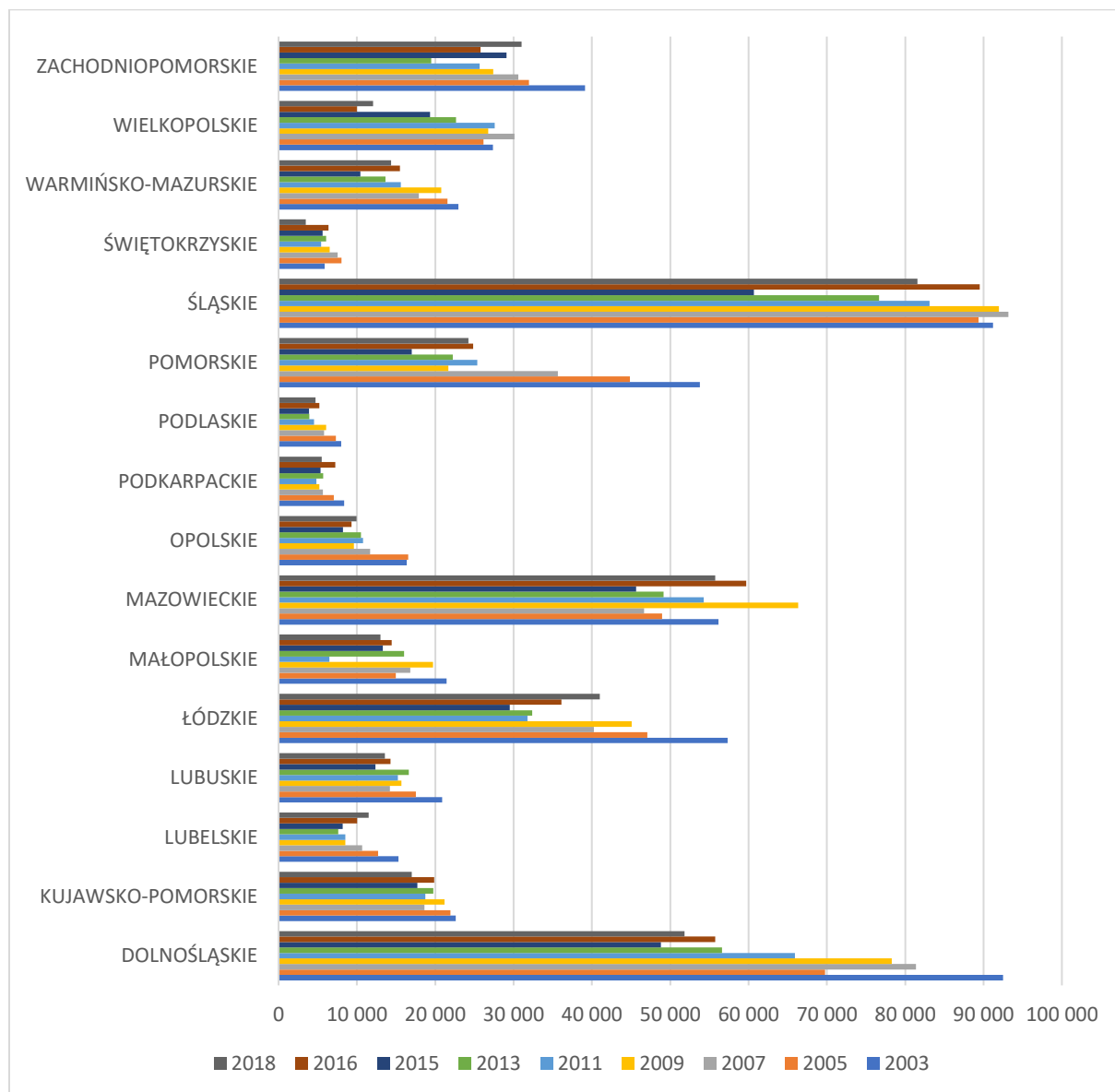
³ Dane dotyczące zaległości w opłatach za mieszkanie w BDL GUS zbierane co 2 lata. Do 2015 r. zaległości dotyczyły roku sprawozdawczego. Od 2016 roku obejmują okres od początku powstania zaległości do końca okresu sprawozdawczego.

⁴ Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne...*, op. cit., s. 115.

2. Jaka jest skala zadłużenia czynszowego w poszczególnych województwach w Polsce i typach gmin?

Liczba zadłużonych mieszkań i wysokość zadłużenia czynszowego jest zróżnicowana regionalnie i jest pochodną struktury i wielkości gminnych zasobów mieszkaniowych w poszczególnych województwach oraz ogólnej sytuacji bytowej najemców mieszkań gminnych.

Rysunek 3. Liczba zadłużonych mieszkań komunalnych w latach 2003-2018 w układzie regionalnym

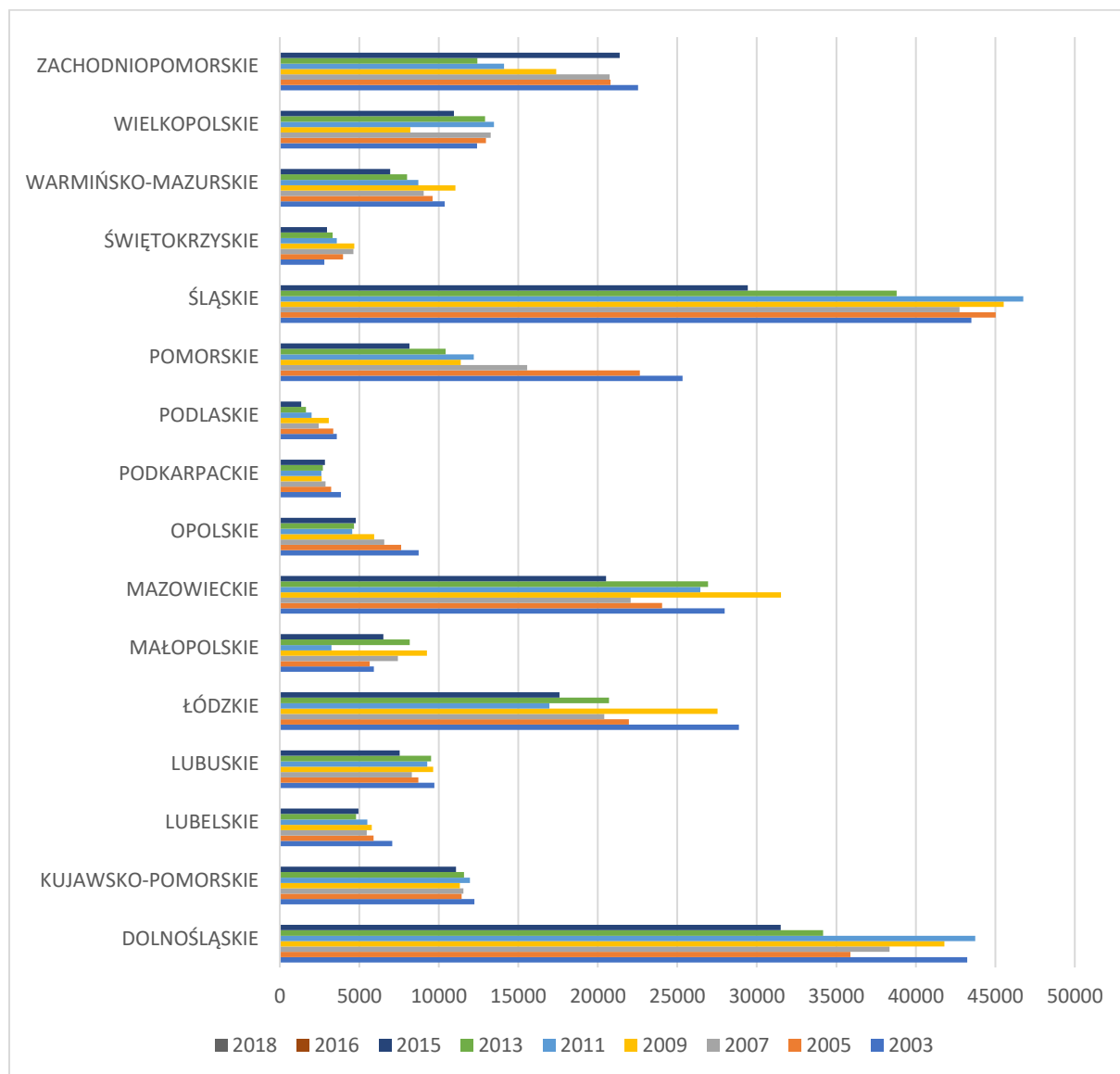


Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

W największym zakresie problem dotyczy województwa śląskiego i dolnośląskiego. Analiza długoterminowego zadłużenia pokazuje podobną tendencję. Podobnie duża skala długoterminowego

zadłużenia mierzona liczbą zadłużonych mieszkań występuje w województwach zachodniopomorskim, mazowieckim i łódzkim.

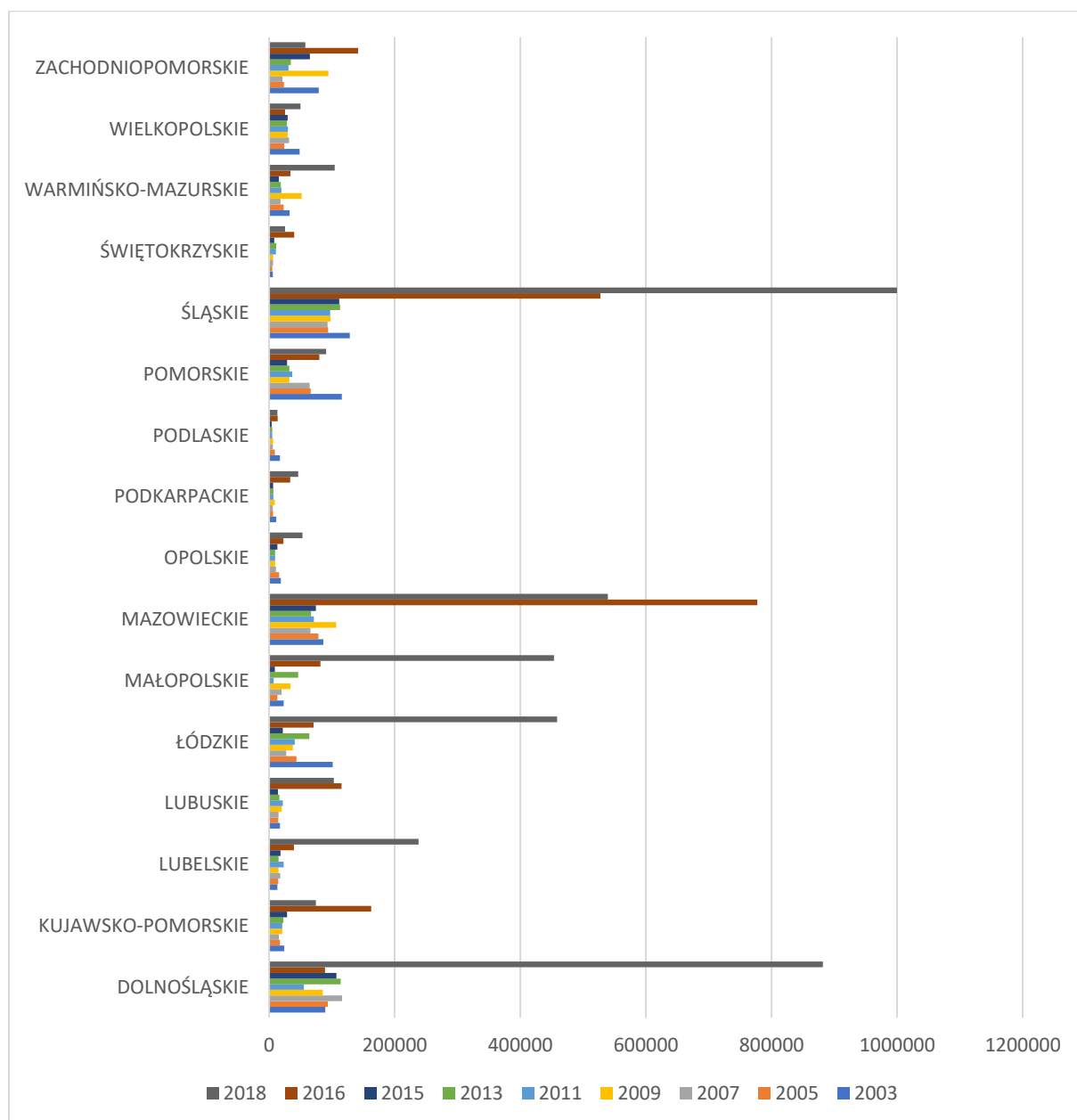
Rysunek 4. Liczba zadłużonych mieszkań komunalnych dłużej niż 3 miesiące w latach 2003-2018 w układzie regionalnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

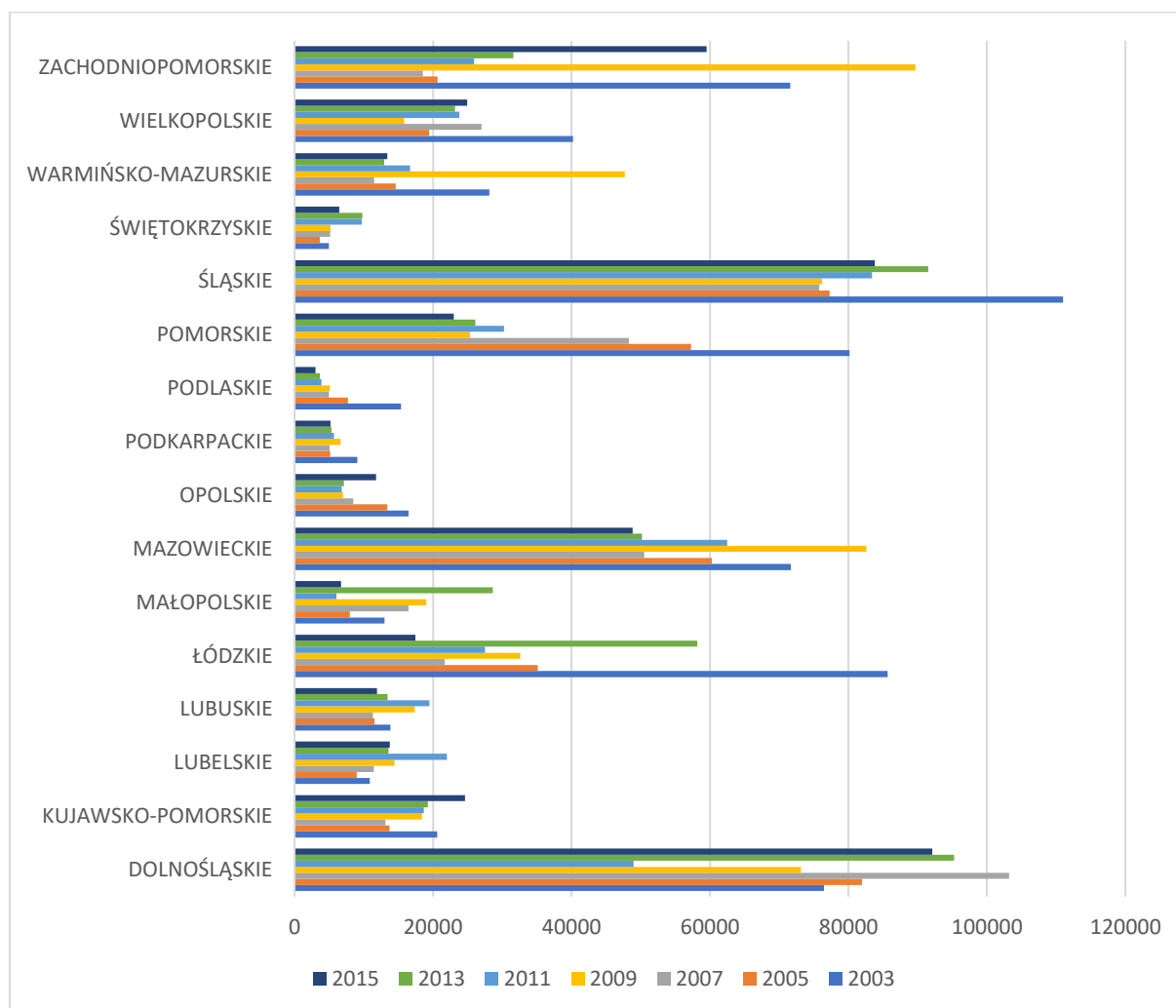
Analiza kwot zadłużenia w ujęciu regionalnym pokazuje podobną koncentrację problemu w województwie śląskim i dolnośląskim. Wysoki poziom zadłużenia występuje też w województwie mazowieckim. Jest to pochodna wyższych niż na ścianie wschodniej stawek czynszu i większych zasobów mieszkaniowych gmin w tych województwach. Problem zadłużenia dotyczy szczególnie gmin z przeszłością górniczą, które musiały w krótkim czasie przejąć do zasobu komunalnego znaczne zasoby mieszkań zakładowych po kopalniach. Najemcy w tych lokalach często dotknięci byli w największym stopniu skutkami transformacji gospodarczej i likwidacji ciężkiego przemysłu (górnictwa i hutnictwa). W efekcie nastąpiła długoterminowa kumulacja zadłużenia czynszowego w takich miastach jak Bytom czy Wałbrzych.

Rysunek 5. Kwota zadłużenia czynszowego w mieszkaniach komunalnych w latach 2003-2018 w układzie regionalnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Rysunek 6. Kwota zadłużenia czynszowego długoterminowego (powyżej 3 miesięcy) w mieszkaniach komunalnych w latach 2003-2018 w układzie regionalnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Analiza zadłużenia według typów gmin pokazuje z kolei największe obciążenie gmin miejskich zadłużeniem czynszowym w zasobach komunalnych i jest pochodną liczebnością tych zasobów w gminach miejskich. Mimo że udział zaległości długoterminowych w strukturze tych należności jest zbliżony w poszczególnych typach gmin, widoczny jest systematyczny wzrost udziału zaległości długoterminowych w strukturze tych zaległości w gminach wiejskich. W gminach miejsko-wiejskich natomiast obserwowany jest stały wzrost tego udziału wyrażonego w liczbie zadłużonych lokali mieszkalnych oraz w utrzymującym się na poziomie 85% udziale kwoty zadłużenia długoterminowego w strukturze zadłużenia ogółem.

Tabela 1. Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych według typu gmin

Typy gmin	2003	2005	2007	2009	2011	2013	2015	2016 ⁵	2018
Liczba zadłużonych mieszkańców ogółem									
gminy miejskie	450 871	384 661	377 735	383 176	325 742	305 870	271 472	329 186	316 398
gminy miejsko-wiejskie	88 729	82 629	71 878	70 570	61 976	58 558	50 451	61 461	60 057
gminy wiejskie	19 668	18 446	17 092	16 967	16 058	14 657	13 185	13 259	14 080
Liczba zadłużonych mieszkań powyżej 3 miesięcy									
gminy miejskie	214 071	192 489	184 519	198 716	178 652	166 626	149 496	bd.	bd.
gminy miejsko-wiejskie	43 204	39 695	37 152	37 975	36 558	35 261	30 870	bd.	bd.
gminy wiejskie	10 827	10 629	9 745	10 050	9 922	8 905	8 068	bd.	bd.
Udział mieszkań zadłużonych powyżej 3 miesięcy w ogólnej liczbie mieszkań komunalnych									
gminy miejskie	47%	50%	49%	52%	55%	54%	55%	bd.	bd.
gminy miejsko-wiejskie	49%	48%	52%	54%	59%	60%	61%	bd.	bd.
gminy wiejskie	55%	58%	57%	59%	62%	61%	61%	bd.	bd.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Tabela 2. Kwota zadłużenia lokali mieszkalnych według typu gmin

Typy gmin	2003	2005	2007	2009	2011	2013	2015	2016	2018
Kwota zadłużenia mieszkań ogółem									
gminy miejskie	711 543	469 700	460 289	567 462	402 404	514 294	480 495	1972 923	3855 729
gminy miejsko-wiejskie	85 398	61 110	63 811	74 423	69 614	74 028	59 872	243 881	285 834
gminy wiejskie	15 641	12 088	12 634	14 780	15 990	15 712	14 726	38 212	47 945
Kwota zadłużenia mieszkań powyżej 3 miesięcy									
gminy miejskie	585 310	380 661	371 252	463 432	338 685	413 235	383 236	bd.	bd.
gminy miejsko-wiejskie	70 849	48 071	50 499	60 297	58 919	62 846	50 734	bd.	bd.
gminy wiejskie	12 966	9 933	10 675	12 425	13 681	13 575	12 432	bd.	bd.

⁵ W 2016 r. zmieniono sposób przedstawiania danych dotyczących zaległości w opłatach za mieszkania (por. przypis 5). Od tego roku dane przedstawiane są w BDL GUS dla lat parzystych, cyklicznie co dwa lata.

Udział zadłużenia mieszkańców powyżej 3 miesięcy w ogólnej kwocie zadłużenia mieszkańców komunalnych									
gminy miejskie	82%	81%	81%	82%	84%	80%	80%	bd.	bd.
gminy miejsko-wiejskie	83%	79%	79%	81%	85%	85%	85%	bd.	bd.
gminy wiejskie	83%	82%	84%	84%	86%	86%	84%	bd.	bd.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

3. Jak gminy mobilizują najemców do ograniczenia zadłużenia czynszowego?

Gminy korzystają z różnorodnych instrumentów windykacji i mobilizacji zadłużonych najemców. Najczęściej programy oddłużeniowe mają kilka komplementarnych elementów:

- rozłożenie długu na raty, często z możliwością częściowego umorzenia lub odstąpienia od egzekucji ustawowych odsetek,
- odpracowanie zaległości czynszowych,
- częściowa abolicja czynszowa lub umorzenie pod warunkiem systematycznych płatności bieżących,
- odroczenie terminu płatności długu pod warunkiem terminowych i systematycznych płatności bieżących oraz rozpoczęcia procedury zamiany dużego lokalu na mniejszy.

Odpracowanie zaległości czynszowych w formie świadczenia niepieniężnego należy do najpowszechniej stosowanych. Przykłady stosowania tej i innych form oddłużania można znaleźć w publikacji [Rewitalizacja. Interaktywny podręcznik mieszkaniowy](#).



4. Kiedy można stosować odpracowanie zaległości czynszowych?

Odpracowanie zaległości czynszowych jest możliwe dzięki dopuszczeniu w art. 453 Kodeksu cywilnego możliwości innej spłaty zobowiązania dłużnika wobec wierzyciela niż poprzez świadczenie pieniężne. Dłużnik może skorzystać z możliwości spłaty swojego zadłużenia w formie odpracowania (czyli świadczenia rzeczowego), jeśli wierzyciel wyrazi na to zgodę. Zanim więc konkretny dłużnik wystąpi z wnioskiem o zmianę formy spłaty zadłużenia czynszowego na spełnienie świadczenia rzeczowego, niezbędne jest uregulowanie możliwości takiej zmiany w prawie lokalnym. Ponieważ zarządzającymi zasobem mieszkaniowym są wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast, regulacje takie powinny znaleźć się w zarządzeniu dotyczącym zasad odpracowania należności. Niezależnie od wprowadzenia takiej możliwości priorytetem dla gmin jest uzyskanie należności w formie pieniężnej.

Dlatego właśnie najczęściej dolną granicą zaległości, które można odpracować jest zadłużenie za okres 6 miesięcy. Zadłużony najemca musi wykazać, że nie ma innej możliwości uiszczenia zaległej płatności, ponieważ priorytet w rozliczeniu czynszu ma rozliczenie w formie pieniężnej. Odpracowanie zaległości czynszowych należy do najpowszechniejszych instrumentów stosowanych przez gminy w walce z zadłużeniem najemców zasobów komunalnych.

Przykładem szczególnie udanego programu odpracowania zaległości czynszowych jest Łódź, gdzie w ciągu pierwszych 3,5 roku jego obowiązywania (od września 2015 r. do kwietnia 2019 r.) zadłużenie z tytułu zaległych czynszów w lokalach komunalnych zmniejszyło się o ponad 2 mln zł. Prawie 440 osób skorzystało z możliwości odpracowania długu, z tego 121 osób całkowicie go zlikwidowało. Nie wszystkich wnioskujących miasto kwalifikuje do programu, a część osób zakwalifikowanych nie podejmuje zleconych zadań mimo początkowej woli odpracowania. Prawie dwukrotnie więcej jest więc wnioskujących niż aktywnie odpracowujących zadłużenie. Dobry dostęp do informacji o możliwości odpracowania dla zadłużonych, wobec których uruchomiono działania windykacyjne, a także szeroka oferta miejsc do odpracowania sprawiły, że program okazał się wielkim sukcesem w mieście, gdzie zadłużenie najemców należy do najwyższych w kraju (około 200 mln zł).

„Odpracować zadłużenie można w prawie wszystkich miejskich jednostkach i spółkach - ZOO, ŁZUK, szkołach, schronisku, teatrach, spółkach miejskich. Co ważne, wymiar i czas pracy dostosowany jest do możliwości uczestnika programu, można pracować popołudniami, wieczorami (teatry) czy w weekendy (instytucje kultury czy schronisko dla zwierząt), a także w miejscu jak najbliższym miejsca zamieszkania, by np. mama samotnie wychowująca dzieci zdążyła odebrać je ze szkół i przedszkoli. W ciągu roku trzeba jednak odpracować 10 tys. zł i jednocześnie regulować bieżące zobowiązania czynszowe.

Cieszymy się, że w programie odpracowywania długów czynszowych bierze udział coraz więcej najemców, zgłaszają się do nas nie tylko ci z wyrokami eksmisyjnymi, ale także osoby z mniejszym zadłużeniem. Wszystkich informujemy przy tej okazji o możliwości skorzystania z innych programów osłonowych, które zapewnia im miasto. Są to obniżki czynszu z tytułu niedostatku, dodatki mieszkaniowe, a także ewentualnie możliwość zmiany lokalu na mniejszy o niższym standardzie. Warto zatem do nas się zgłosić. Stawka w programie wynosi 15 zł za godzinę i księgowana jest bezpośrednio na zaległość główną, co powoduje jednocześnie zmniejszenie odsetek od długu. Mamy dłużników, którzy odpracowali już np. 20-30 tys. i w wybranych przypadkach przeprowadzamy całościową restrukturyzację zadłużenia - jak ktoś odpracował np. 30 tys. i zostało 15 tys. odsetek, ma możliwość złożenia wniosku o ich umorzenie.

Jak się okazuje, oprócz odpracowania zadłużenia, program stwarza też szanse na znalezienie stałego zatrudnienia.

- Ponieważ w szkole zawsze brakuje rąk do pracy, to chętnie korzystamy z tego programu. Obecnie w naszej szkole długi czynszowe odpracowują trzy osoby: jedna pani pracuje jako pomoc biurowa, druga jako pomoc kuchenna, trzecia sprząta. Jeden z wcześniejszych uczestników programu, pan Jacek, okazał się na tyle dobrym pracownikiem, że został zatrudniony u nas na stałe jako konserwator.”

Źródło: <https://uml.lodz.pl/aktualnosci/arttykul/szansa-na-uregulowanie-zaleglosci-czynszowych-za-mieszkanie-komunalne-dolacz-do-programu-i-odpracuj-dlug-id27110/2019/4/5/> [30.09.2020].

Tuż przed epidemią COVID-19 władze Łodzi ogłosiły zwiększenie liczby uczestników programu (524 osoby) i podwyższenie odpracowanej kwoty do 2,5 mln zł⁶.

5. Jakie informacje powinny być analizowane, aby uzyskać potwierdzenie trudnej sytuacji finansowej dłużnika?

W codziennej praktyce samorządów korzysta się z zestawu dokumentów standardowo załączanego do wniosków o dodatek mieszkaniowy. W przypadku najemców wnioskujących o odpracowanie zadłużenia szczególnie przydatny będzie wywiad środowiskowy, wskazujący dokładniej problemy do rozwiązania. Odpracowanie zaległości może być nie tylko działaniem oddłużającym, ale i wspierającym rozwiązanie innych problemów, często stanowiących źródło zadłużenia, czyli np. wyjście z długotrwałego bezrobocia, trudności związane z brakiem doświadczenia i poruszania się po rynku pracy. W przypadku osób, którym sytuacja pogorszyła się niespodziewanie i znacząco, należałoby brać pod uwagę regularne i duże obciążenia budżetu domowego, czyli spłaty rat kredytów i pożyczek, połączone z brakiem oszczędności lub ich wykorzystaniem na początku epidemii.

6. Czy odpracowanie zaległości czynszowych sprawdza się jako samodzielnie stosowane narzędzie oddłużeniowe, czy powinno być częścią programu oddłużeniowego?

Możliwość odpracowania zadłużenia bardzo rzadko jest stosowana jako jedyne narzędzie do poprawy sytuacji dłużników, najczęściej jest łączona z rozkładaniem należności innych niż czynsz najmu na raty, odstąpieniem od naliczania odsetek podczas odpracowania, przyznaniem dodatku mieszkaniowego, w końcu umorzeniem części lub całości naliczonych wcześniej odsetek i ewentualnym umorzeniem części należności – jeśli dłużnik wywiązuje się z umów i porozumień. Odpracowanie zaległości nie jest instrumentem pierwszego wyboru przy windykacji zadłużeń, ponieważ pierwszeństwo ma ściąganie należności w formie pieniężnej. Zapewnienie możliwości odpracowania dla dłużnika to konieczność organizacji przez gminę pracy, w koordynacji z innymi instytucjami oraz nadzorowania i rozliczania godzin.

⁶ <https://uml.lodz.pl/aktualnosci/arttykul/ponad-pol-tysiaca-lodzian-odpracowalo-zadluzenie-czynszowe-w-placowkach-miejskich-id33469/2020/3/9/> [30.09.2020].

7. Jaką skalę zaangażowania zasobów organizacyjnych i kadrowych w nadzór nad realizacją umów przewidzieć, planując zastosowanie odpracowania zaległości czynszowych?

Z reguły organizacją i rozliczaniem pracy zajmuje się osoba prowadząca windykację i nie wydaje się to dużym obciążeniem, jeśli osób uczestniczących w programie jest około dziesięciu. Doświadczenia gmin wskazują, że należyte dopilnowanie i organizacja w pełni obciąża jednego pracownika koordynującego w przypadku około 30 uczestników programu. Za bezpośrednie nadzorowanie pracy i potwierdzanie wypracowanych godzin w kartach odpowiedzialne są osoby z instytucji współpracujących, należy pamiętać o zaangażowaniu instruktora BHP do przeszkolenia dłużnika na początku umowy o odpracowanie.

8. Czy i jak promować odpracowanie zaległości czynszowych? Kto powinien dowiedzieć się o takiej możliwości?

Informacje o możliwości odpracowania zaległości powinny być umieszczane na stronach internetowych gminy, w poradnikach dla mieszkańców zasobów komunalnych, w końcu w informacjach kierowanych bezpośrednio do dłużników, przy informowaniu o zaległościach i rozpoczynaniu windykacji. Ze względu na preferowane płatności w formie pieniężnej dobrze jest łączyć informacje o różnych formach pomocy, restrukturyzacji zadłużenia i w końcu możliwościach odpracowania niektórych należności. Pracownicy gmin z reguły znają sytuację rodzin regularnie korzystających z różnych form pomocy ze strony gminy, nie tylko pomocy mieszkaniowej. Jeśli mają rozeznanie, że windykacja będzie bardzo trudna i długotrwała, proponują odpracowanie, wraz z planem opłacania bieżących należności.

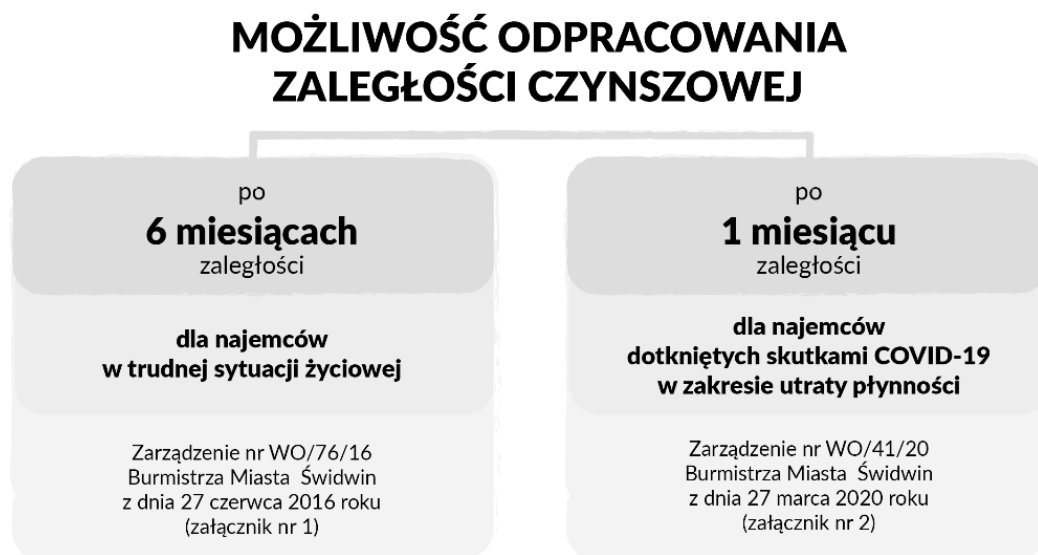
CZĘŚĆ II. PRZYSPIESZENIE MOŻLIWOŚCI ODPRACOWANIA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH W PRAKTYCE SAMORZĄDOWEJ – PRZYKŁAD ŚWIDWINA

1. Dlaczego w stanie zagrożenia epidemicznego w Świdwinie dopuszczono możliwość przyspieszonego odpracowania zaległości czynszowych?

Zgodnie z § 3 ust. 1 Zarządzenia nr WO/76/16 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne⁷ korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego (dalej: zarządzenie nr WO/76/16), obowiązującego przed zagrożeniem epidemicznym, możliwość wykonania świadczenia rzeczowego była zarezerwowana jedynie dla osób, których zaległość przekraczała 6 miesięcy (załącznik nr 1). Konieczne było także wyczerpanie w stosunku do tych osób wszystkich innych procedur windykacyjnych. Warunkowano także możliwość zamiany zadłużenia na świadczenie rzeczowe uiszczaniem bieżących opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego. Jest to powszechna praktyka w polskich samorządach. Możliwość odpracowania zaległości czynszowej powinna być dostępna w ostatniej kolejności, po wyczerpaniu wszystkich

⁷ W związku z wypowiedzeniem umowy na skutek zadłużenia czynszowego powyżej 3 miesięcy.

możliwości uzyskania zapłaty w formie pieniężnej. Zazwyczaj zamianę świadczenia pieniężnego na rzeczowe umożliwia się więc najemcom w najtrudniejszej sytuacji życiowej, którzy nie mają innej możliwości spłaty narosłego zadłużenia (często znacznego) – por. rozdział 2.3 publikacji [Rewitalizacja. Interaktywny poradnik mieszkaniowy](#).



Wraz z ogłoszeniem zagrożenia epidemicznego, mieszkańcy Świdwina z dnia na dzień musieli zmierzyć się ze skutkami zamknięcia gospodarki (tzw. *lockdownu*). Dotknęły ich obniżki lub wstrzymanie wynagrodzeń oraz przymusowe urlopy. Niektórzy wkrótce po wprowadzeniu obostrzeń stracili pracę. Władze Świdwina postanowiły wprowadzić modyfikację wymagań określonych w Zarządzeniu w odpowiedzi na apel mieszkańców. Reakcja władz była bardzo szybka – zarządzenie modyfikujące dotychczasowe zasady zostało ogłoszone już 27 marca 2020 r. (załącznik nr 2).

Uznano, że priorytetem jest bezpieczeństwo najemców w trudnym czasie *lockdownu*. W związku z tym, przesłanką do uzyskania możliwości zastąpienia czynszu w pieniądzu świadczeniem rzeczowym stała się nagle utrata płynności finansowej i brak środków na pokrycie zobowiązań wynikających z umowy najmu. Dla najemców, którzy zostali dotknięci ekonomicznymi skutkami zamknięcia gospodarki, uchylono ogólną przesłankę trudnej sytuacji życiowej i wyczerpania możliwości windykacyjnych. Chodziło o to, aby ułatwić najemcom lokali komunalnych szybki powrót na rynek pracy lub do prowadzenia własnej działalności gospodarczej po *lockdownie*. W związku z tym, dopuszczono możliwość wykonania świadczenia rzeczowego od pierwszego miesiąca powstania zaległości na wniosek najemcy lokalu. Możliwość ta dotyczy jedynie zastąpienia świadczeniem rzeczowym zapłaty umówionego czynszu, nie ma zastosowania w odniesieniu do:

- odszkodowania za bezumowne przebywanie w lokalu,
- opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- odsetek za opóźnienia w spłacie opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- opłat sądowych i komorniczych.

Chociaż zarządzenie w pierwotnym brzmieniu (zarządzenie nr WO/76/16 – załącznik nr 1) przewidywało zastąpienie świadczeniem pieniężnym pełnego spektrum zaległości wymienionych powyżej, zarządzenie nr WO/41/20 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 27 marca 2020 roku zmieniające zarządzenie w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego (dalej: zarządzenie nr WO/41/20) (załącznik nr 2) ograniczone jest jedynie do zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu.

2. Na jakiej podstawie można wcześniej odpracować zaległości czynszowe w Świdwinie?

W przypadku Świdwina podstawą do wystąpienia o zmianę formy spłaty zadłużenia czynszowego na spełnienie świadczenia rzeczowego jest Zarządzenie nr WO/76/16 (załącznik nr 1). Corocznie w Świdwinie około 10 osób korzysta z tego rozwiązania.

Zarządzenie to dopuszczało jedynie możliwość zamiany świadczenia pieniężnego na rzeczowe w przypadku zaległości przekraczających 6 miesięcy. W odpowiedzi na apele mieszkańców władze Świdwina skróciły ten okres do 1 miesiąca, ale jedynie wobec najemców, którzy zostali dotknięci ekonomicznymi skutkami *lockdownu*. Do zarządzenia w dotychczasowym brzmieniu dodano § 3 ust. 3 w poniższym brzmieniu:

Najemca, który w okresie trwania pandemii koronawirusa utracił płynność finansową i nie posiada środków finansowych na pokrycie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu, ma możliwość zamiany należnych opłat, przysługujących właścicielowi z tytułu najmu lokalu na wykonanie świadczenia rzeczowego. Możliwość wykonania świadczenia rzeczowego obowiązuje od pierwszego miesiąca powstania zaległości, na wniosek najemcy lokalu.

Wzór wniosku o zmianę umówionego czynszu na świadczenie rzeczowe pozostał bez zmian, zgodnie z załącznikiem 2 do Zarządzenia nr WO/76/16. Należy podkreślić, że tylko zaległość za zapłatę opłat z tytułu najmu lokalu może być zamieniona w przyspieszonym trybie na świadczenie rzeczowe.

3. Dla kogo dostępne jest przyspieszenie odpracowania zaległości czynszowych w Świdwinie?

Możliwość przyspieszonego odpracowania zaległości czynszowych jest dostępna jedynie dla najemców, którzy utracili płynność finansową i nie mają środków na pokrycie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu. Ponieważ brak bieżących środków finansowych oraz utratę płynności finansowej trzeba udokumentować, w największym stopniu mogą skorzystać z tej możliwości osoby, które spłacają kredyty związane z prowadzoną działalnością gospodarczą lub mają inne zobowiązania, które uniemożliwiły im przed kryzysem zgromadzenie wystarczających oszczędności. Nie wprowadzono szczegółowych wymogów w zakresie badania czy udokumentowania utraty płynności, bazując na oświadczeniu wnioskodawcy oraz przedstawieniu m.in. obowiązującej umowy kredytu,

wyciągu z rachunku bankowego poszczególnych członków gospodarstwa domowego najemcy, wypowiedzenia o umowy o pracę czy potwierdzenia urlopu bezpłatnego.



Jak okazuje się po kilku miesiącach obowiązywania regulacji w Świdwinie, tylko kilka osób skorzystało z możliwości wcześniejszego odpracowania zaległości czynszowych. Przyczyną tego był krótki okres obowiązywania obostrzeń w gospodarce, ale ponieważ skutki ekonomiczne *lockdownu* są także odczuwane z opóźnieniem, nie wykluczone, że część najemców wystąpi jeszcze o taką możliwość.

Z wprowadzonego udogodnienia w odpowiedzi na COVID-19 skorzystało:

- od maja 2020 r. – 2 osoby,
- od czerwca 2020 r. – 2 osoby,
- od lipca 2020 r. – 4 osoby,
- od sierpnia 2020 r. – 3 osoby.

Wprowadzenie takiej regulacji jest dowodem rezyliencji Świdwina. Stanowi nie tylko odpowiedź na bieżące wyzwanie, ale także mechanizm zabezpieczający mieszkańców na przyszłość, gdyby zagrożenie epidemiczne nasiliło się, powodując wprowadzenie nowych obostrzeń w rejonie Świdwina.

„Rezyliencja to takie zaplanowanie przyszłości, które pozwoli na nieprzerwany rozwój, to reagowanie na bieżące i przyszłe wyzwania, a nie planowanie działań po wystąpieniu kryzysu”.

Źródło: Urząd Miasta Katowice, 2017, Resilient Europe. Wzmocnienie potencjału elastyczności miejskiej obszarów zdegradowanych, Katowice,
https://www.katowice.eu/SiteAssets/Strony/Resilient-Europe/Broszura_PL.pdf, s. 4.

4. Jaka jest procedura wcześniejszego odpracowania zaległości czynszowych w Świdwinie?

Procedura przyspieszonego odpracowania zaległości czynszowym w niewielkim zakresie różni się od standardowej procedury. Różnice dotyczą:

- przyczyn wystąpienia o zamianę zapłaty zaległości na świadczenie rzeczowe,
- możliwych do wykonania świadczeń rzeczowych w kontekście zaleceń epidemicznych.

Zakres świadczeń rzeczowych, które mogą zostać powierzone dłużnikom w ramach odpracowania zaległości czynszowych, został określony w załączniku nr 1 do Zarządzenia nr WO/76/16. Koordynatorem świadczeń rzeczowych jest Referat Gospodarki Mieszkaniowej.

Dłużnik, który spełnia wymogi (utrata płynności w związku z zagrożeniem epidemicznym COVID-19), składa w kolejnym miesiącu po wystąpieniu zaległości wniosek o zamianę formy spłaty zadłużenia czynszowego w formie spełnienia świadczenia rzeczowego. Wzór wniosku został określony w ww. Zarządzeniu jako załącznik nr 2.

Wniosek podlega rozpatrzeniu przez komisję w Urzędzie Miasta w Świdwinie. W trakcie prac komisji następuje również określenie możliwości wykonania świadczenia rzeczowego. Ze względu na zagrożenie epidemiczne zakres świadczeń rzeczowych należy dostosować do obostrzeń. W praktyce nie zmodyfikowano wykazu możliwych świadczeń rzeczowych, które wymieniono w załączniku do zarządzenia.

Weryfikacja czynności do wykonania w ramach świadczeń rzeczowych (załącznik nr 1 do Zarządzenia nr WO/76/16) pokazała, że w całości mogą być realizowane (poza okresem najostrzejszych obostrzeń) przewidziane świadczenia porządkowe (zewnętrzne) i świadczenia budowlane na zewnątrz. W mniejszym zakresie:

- świadczenia porządkowe wewnętrzne, zwłaszcza bieżące sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku – z biegiem czasu zamienione na dezynfekcję poręczy, klamek i pomieszczeń zgodnie z wymogami sanitarnymi,
- inne czynności – pożądana była pomoc przy wywieszaniu ogłoszeń przy wstrzymaniu roznoszenia korespondencji.



Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku i określeniu adekwatnych świadczeń rzeczowych wierzyciel i dłużnik podpisują umowę, której wzór także został zamieszczony w ww. Zarządzeniu. Umowa obejmuje kwotę zaległości, która podlega zamianie na świadczenie rzeczowe. Świadczenie może wykonać w imieniu dłużnika także osoba trzecia odpowiedzialna solidarnie za zadłużenie. W takiej sytuacji podpis tej osoby trzeciej musi znaleźć się na umowie.

Przed przystąpieniem do pracy dłużnik zostaje przeszkolony w zakresie BHP przez uprawnionego przedstawiciela wierzyciela.

Wykonywane prace są rozliczane w cyklach miesięcznych na podstawie kart odpracowania długu, które podlegają weryfikacji przez upoważnionego pracownika wierzyciela lub w przypadku robót budowlanych na podstawie kosztorysu inwestorskiego sporządzonego przez wierzyciela. Wzór karty także jest powszechnie dostępny jako załącznik nr 4 do Zarządzenia nr WO/76/16⁸. Co miesiąc na podstawie karty odpracowania długu pomniejszane jest zadłużenie. Jako stawka godzinowa jest przyjmowana minimalna stawka wynagrodzenia godzinowego dla osób wykonujących pracę na podstawie niektórych umów cywilnoprawnych zgodnie z ustawą z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2018 r. poz. 2177, z 2019 r. poz. 1564), tj. 17 zł brutto. Rozliczenie następuje do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni lub w ciągu 10 dni od otrzymania protokołu odbioru roboty budowlanej i protokołu rozliczenia wbudowanych materiałów.

⁸ W załączniku nr 1 podajemy załącznik nr 4 w brzmieniu aktualnym, tzn. zmienionym zarządzeniem nr WO/11/18 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 16 stycznia 2018 roku zmieniające zarządzenie w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego.

1



WNIOSEK

wniosek dłużnika o zamianę zaległości
na wykonanie świadczenia rzeczowego

2



ROZPATRZENIE WNIOSKU

rozpatrzenie wniosku przez komisję
złożoną z przedstawicieli wierzyciela

3



UMOWA

umowa na wykonanie świadczenia rzeczowego

4



REALIZACJA UMOWY

realizacja umowy z miesięcznym
rozliczeniem wykonanych prac

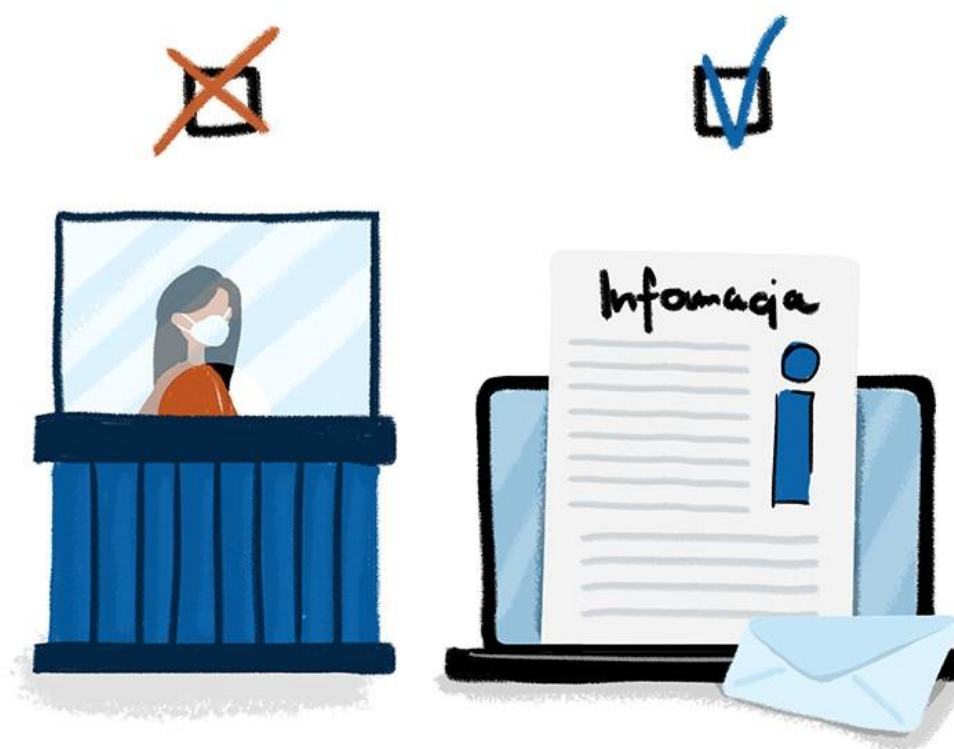
5



SPŁATA ZADŁUŻENIA

5. W jakiej formie należy złożyć wniosek o przyspieszenie odpracowania zaległości czynszowych w Świdwinie?

Ubiegając się o możliwość przyspieszenia odpracowania zaległości czynszowej w związku z utratą płynności w okresie trwania pandemii koronawirusa, należy do wniosku dołączyć dokumenty potwierdzające nagłą utratę płynności. Mogą to być m.in. obowiązujące umowy kredytu, wyciąg z rachunku bankowego poszczególnych członków gospodarstwa domowego najemcy, wypowiedzenie umowy o pracę, potwierdzenie urlopu bezpłatnego. Nie można wskazać w tym przypadku zamkniętego katalogu dokumentów, ponieważ najemcy mogą być dotknięci w różny sposób gospodarczymi skutkami *lockdownu* (załącznik nr 2 do Zarządzenia nr WO/76/16).



Informowanie o możliwości odpracowania, wzór wniosku i listę możliwych dokumentów dobrze jest umieścić na stronach gminy, wskazując na możliwość uzyskania dodatkowych wyjaśnień i wsparcia w wypełnianiu wniosku pod numerem telefonu. Należy zachęcać do kontaktu telefonicznego przy wątpliwościach w wypełnianiu wniosku i zbieraniu dokumentów i do ograniczania bezpośrednich kontaktów w urzędzie. Wzory wniosków i instrukcje powinny być sprawdzone pod kątem dostępności, czyli odpowiedniego układu tekstu dla czytników, wielkości liter na gotowych wydrukach, odpowiedniego kontrastu i konstrukcji tabel. Jeśli używane są obrazy, powinny mieć alternatywny tekst opisu.

6. Czy warto zachęcać mieszkańców do korzystania z możliwości przyspieszenia odpracowania zaległości czynszowych?

Możliwość przyspieszenia odpracowania zaległości czynszowych ma charakter szczególnego rozwiązania. Powinna być stosowana z rozwagą i w szczególnie uzasadnionych przypadkach po dokładnej weryfikacji sytuacji finansowej składającego wniosek. Z tego powodu nie powinna być promowana wśród mieszkańców. Na pewno jednak powinna być znana najemcom, którzy w nagły sposób znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej ze względu na *lockdown*. Takie przypadki powinny być wychwytywane przez pracowników urzędów gmin w ramach prewencji zadłużenia czynszowego.

Rozwiązanie to jest szczególnie rekomendowane w przypadku gmin, gdzie występuje silne uzależnienie pracowników od jednego pracodawcy, który w odpowiedzi na *lockdown* wprowadza ograniczenia zatrudnienia bądź obniżki wynagrodzeń.

REKOMENDACJE

Polskie gminy mają różne doświadczenia co do skuteczności odpracowania zaległości czynszowych. Najczęściej odpracowanie jest powiązane z: rozkładaniem płatności na raty, dodatkiem mieszkaniowym, innymi ułatwieniami i wsparciem jeśli są w gminie dostępne. Przy weryfikacji wniosków o odpracowanie gminy korzystają z wywiadów środowiskowych, żeby poznać aktualną sytuację najemcy. W okresie pandemii również przeprowadzano wywiady środowiskowe, a jeśli sytuacja na to nie pozwalała, korzystano z wywiadów zgromadzonych wcześniej, sprawdzając zmiany w dokumentach dostarczonych wraz z wnioskiem.

Dokumenty mające wskazywać na utratę płynności finansowej ze względu na stan epidemii lub ogólnie trudną sytuację osoby ubiegającej się o możliwość odpracowania mogą być bardzo różne, ale ważne jest przede wszystkim wcześnie zgłoszenie się dłużnika z informacją o trudnościach. Standardowe dokumenty wykorzystywane do przyznawania np. dodatku mieszkaniowego, uzupełnione wywiadem i rozmową, mogą być wystarczające. Istotna jest dobra wola dłużnika i chęć wywiązania się z opłat, choćby poprzez odpracowanie. Znając sytuację finansową i jej możliwe zmiany, można zaproponować odpowiedni pakiet wsparcia, uwzględniający odpracowanie części należności lub całości zadłużenia.

Podobnie jak w przypadku Łodzi, również w innych gminach znaczna liczba wnioskujących nie podejmuje pracy albo ją przerywa. Do efektywnego odpracowania zaległości niezbędna jest skoordynowana praca różnych instytucji i wydziałów w gminie, duża jest rola osoby organizującej prace, nadzorującej ich wykonywanie i rozliczanie, a także interweniującej przy nieobecnościach i sygnałach o niewywiązywaniu się z umowy. Zerwanie umowy o odpracowaniu w wielu przypadkach oznacza nie tylko, że zaległości odnawiają się, a szansy na powrót do programu już nie ma. Może to być również groźba wypowiedzenia umowy najmu, nieprzedłużenia umowy najmu socjalnego. Dlatego wzorem łódzkich rozwiązań należy rekomendować bieżący nadzór nad realizowanymi umowami na odpracowanie zaległości czynszowych i stały kontakt z uczestnikami programu. Chociaż wiąże się to z wysiłkiem organizacyjnym i koniecznością zaangażowania pracowników, przynosi efekty.

Przyspieszenie możliwości odpracowania zaległości czynszowych w epidemii COVID-19 może wiązać się z określonymi konsekwencjami dla gminy i dłużnika. Przede wszystkim wcześniejsza możliwość odpracowania oznacza, że gmina nie będzie miała z tego tytułu wpływów pieniężnych, co zawsze jest priorytetem. W Świdwinie dość szybko ograniczono należności, które można odpracować wyłącznie do czynszu najmu. Opłaty za media najemca powinien ponosić regularnie i w gotówce, bo gmina ponosi

je wobec dostawców. Jednocześnie należy pamiętać, że odpracowanie może być formą pomocy dłużnikowi, szczególnie osobom wykazującym wolę współpracy i wyjścia z zadłużenia.

Warto informować mieszkańców o możliwościach wczesnej interwencji i udzielenia pomocy ze względu na nagłą utratę dochodów i pogorszenie się sytuacji życiowej, żeby nie dopuszczać do większych zaległości. Informacja o możliwości odpracowania zaległości czynszowych powinna być dostępna, ale proponowana tym osobom, które rzeczywiście mogą najbardziej na niej skorzystać w całym procesie wychodzenia z zadłużenia. Umożliwienie odpracowania nawet małych zaległości może zapobiegać większym problemom. Należy dodatkowo informować o tej i innych formach wsparcia w sposób dostępny dla mieszkańców ograniczających poruszanie się po mieście w czasie epidemii, np. poprzez wywieszane w budynkach mieszkalnych gminy informacje i bezpośrednie pisma do dłużników. We wszelkie akcje mające na celu pomoc mieszkańcom warto angażować organizacje wspierające różne grupy, niepełnosprawnych, osoby starsze, narażone na wykluczenie. W przypadku pomocy mieszkaniowej będzie to przede wszystkim informowanie o różnych możliwościach wsparcia i kierowanie do odpowiedniej osoby w gminie.

Korzyści ze stosowania odpracowania zaległości czynszowych i rekomendacje	
Codzienna praktyka samorządów	Czas epidemii COVID-19
1. Możliwość odpracowania zaległości czynszowych jest jedną z powszechnych form niwelowania zadłużenia czynszowego. Mimo to skuteczność programów jest różna, a przykłady sukcesów wiążą się najczęściej ze zwiększonym zaangażowaniem pracowników w bieżącą kontrolę realizowanych umów na odpracowanie i stały kontakt z uczestnikami programu oddłużeniowego.	1. W czasie epidemii odpracowanie niewielkich zaległości czynszowych nie jest obarczone tak dużym ryzykiem wycofania uczestnika programu z umowy. Należy więc stosować i promować wśród najemców przyspieszone odpracowanie zaległości czynszowych na wyjście z bieżących trudności finansowych w epidemii COVID-19 przy mniejszym niż w standardowych warunkach zadłużeniu czynszowym.
2. Sprawy windykacyjne związane z zaległościami czynszowymi warto rozpoczynać od poinformowania najemcy o możliwości rozpoczęcia odpracowania zaległości i uzyskania dodatku mieszkaniowego w razie rozpoczęcia regularnego opłacania bieżącego czynszu.	2. Mimo zawieszenia windykacji w czasie epidemii warto dotrzeć z informacją o możliwości przyspieszenia odpracowania zaległości czynszowej, aby należność nie narastała.

Załączniki

Załącznik nr 1. Zarządzenie nr WO/76/16 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego

**ZARZĄDZENIE NR WO/ 761/16 BURMISTRZA MIASTA ŚWIDWIN z dnia 27 czerwca 2016 roku
w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i
bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób
Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminy (Dz. U z 2016 r. poz. 446), oraz § 17 ust. 2 Uchwały Nr XVI/129/12 Rady Miasta Świdwin z dnia 17 lutego 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świdwin na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 3055, z 2015 r. poz. 5724) zarządzam, co następuje:

1.

1. W celu umożliwienia dłużnikom, będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, spłaty całości lub części zadłużenia za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, wprowadza się formę świadczenia rzeczowego(świadczenie w miejsce wypełnienia art. 453 k. c. - odpracowanie długu).

2. Rodzaj i charakter czynności powierzony dłużnikom w ramach świadczeń rzeczowych na rzecz Miasta Świdwin określa załącznik nr 1 do zarządzenia.

3. Świadczenie rzeczowe jest formą zapłaty umówionego czynszu, odszkodowania za bezumowne przebywanie w lokalu, opłat związanych z korzystaniem z lokalu, odsetek za opóźnienia „ opłat sądowych i komorniczych.

2.

1. Dłużnik zainteresowany odpracowaniem długu zobowiązany jest złożyć do Urzędu Miasta w Świdwinie wniosek o zmianę formy spłaty zadłużenia czynszowego lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w formie spełnienia świadczenia rzeczowego. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 2 do zarządzenia.

2. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku i określeniu możliwości wykonania świadczenia rzeczowego zostanie podpisana umowa przez Wierzyciela i Dłużnika, która stanowi załącznik nr 3 do zarządzenia.

3. Wykonywane w ramach umowy prace będą rozliczane w okresach miesięcznych na podstawie kart odpracowania długu sprawdzonych pod względem wykonania powierzonych czynności

zweryfikowanych i podpisanych przez upoważnionego pracownika lub w przypadku roboty budowlanej na podstawie sporządzonego przez Wierzyciela kosztorysu inwestorskiego. Wzór karty odpracowania długu stanowi załącznik nr 4 do zarządzenia.

4. Przed Przystąpieniem do pracy Dłużnik zostanie przeszkolony w zakresie BHP przez uprawnionego pracownika Wierzyciela.

5. Świadczenie rzeczowe może wykonywać w imieniu użytkownika również osoba trzecia będąca odpowiedzialna solidarnie za długi (np. pełnoletnia osoba zamieszkująca w lokalu). W tym celu na wniosku i na umowie powinny znaleźć się podpisy Dłużnika oraz osoby trzeciej. Zasady odpracowania długu przez Dłużnika określone niniejszym zarządzeniem obowiązują również osobę trzecią.

6. W umowie w przedmiocie świadczenia rzeczowego należy określić, kwotę którą ma być objęte świadczenie rzeczowe.

7. Wartość odpracowanego świadczenia rzeczowego jest ustalana jako iloczyn rzeczywistego czasu wykonania świadczenia wykazanego w kartach odpracowania długu oraz stawki w za godzinę, lub w przypadku wykonania roboty budowlanej kwoty określonej w kosztorysie inwestorskim, o którym mowa w ust.3 wykonanym na następujących składnikach cenotwórczych

- R-godz. - 17 zł,

-Kp. - 0%

-Zysk - 0%

8. Po otrzymaniu kart odpracowania długu „ upoważniony pracownik Referatu Gospodarki Mieszkaniowej pomniejszy zadłużenie Dłużnika wynikające z kart zawierających iloczyn ilości przepracowanych godzin oraz stawki, o której mowa w ust. 7. W przypadku roboty budowlanej wskazany powyżej pracownik po otrzymaniu protokołu bezusterkowego wykonania robót budowlanych oraz protokołu rozliczenia wbudowanych materiałów dokona pomniejszenia zadłużenia Dłużnika określonego kosztorysem inwestorskim lub w przypadku rozszerzenia zakresu robót kosztorysem powykonawczym wykonanym przez Właściciela.

Rozliczenie następować będzie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni lub w ciągu 10 dni od otrzymania protokołu odbioru roboty budowlanej i protokołu rozliczenia wbudowanych materiałów.

9. Referat Gospodarki Mieszkaniowej jest koordynatorem działań w zakresie wykonanego świadczenia rzeczowego.

3.

1. Wyłącza się możliwość wykonania świadczenia rzeczowego od osób posiadających zaległości za okres krótszy niż 6 miesięcy. W stosunku do tych osób należy wyczerpać wszelkie procedury windykacyjne.

2. Warunkiem wykonania świadczenia rzeczowego jest uiszczanie bieżących zobowiązań, chyba że Wierzyciel postanowi inaczej.

4.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Mieszkaniowej.

5.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia
nr WO/76/16 Burmistrza
Miasta Świdwin z dnia
27.06.2016 r.

Wykaz czynności do wykonania w ramach świadczeń rzeczowych

I. Świadczenia porządkowe (zewnątrzne)

- 1) grabienie liści i zbieranie ich do worków, oraz załadunek na samochód,
- 2) koszenie trawników,
- 3) pielęgnacja drzew i krzewów,
- 4) usuwanie chwastów z klombów i podlewanie kwiatów,
- 5) odchwaszczanie i porządkowanie terenów zielonych,
- 6) oczyszczanie terenu z zalegających nieczystości,
- 7) odśnieżanie ręczne i usuwanie oblodzeń,
- 8) usuwanie błota pośniegowego,
- 9) zbieranie śmieci z terenów gminnych,
- 10) drobne prace konserwatorskie na placach zabaw: w szczególności malowania elementów ogrodzenia i urządzeń zabawowych,
- 11) prace porządkowo - rozbiórkowe,
- 12) zamykanie ulic, chodników, skwerów, parkingów,
- 13) inne prace.

II. Świadczenia porządkowe (wewnętrzne):

- 1) porządkowanie pomieszczeń takich jak: piwnice, strychy, klatki schodowe, lokale po eksmisjach lub remontach,
- 2) bieżące sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku np.: klatka schodowa, strych,
- 3) inne prace.

III. Świadczenia budowlane: 1) przecieranie starych tynków,

- 2) uzupełnianie tynków,
- 3) wykonywanie gładzi tynkowych,
- 4) malowanie ścian i innych elementów wyposażenia lokali,
- 5) naprawa podłóg,
- 6) układanie glazury i terakoty,
- 7) roboty rozbiórkowe wewnątrz lokalu
- 8) drobne naprawy instalacji lokalowych,
- 9) stawianie ścianek działowych,
- 10) montaż drzwi wewnątrz - klatkowych, piwnicznych i wewnętrznych lokalowych,
- 11) inne prace.

IV. Inne czynności:

- 1) wywieszanie ogłoszeń administracyjnych,
 - 2) roznoszenie korespondencji,
 - 3) inne prace.
-

Załącznik Nr 2 do Zarządzenia
nr WO/76/16 Burmistrza
Miasta Świdwin z dnia
27.06.2016 r.

Świdwin, dnia 20.... r.

(imię, nazwisko i PESEL najemcy/ bezumownego użytkownika)

(adres zadłużonego lokalu mieszkalnego)

(telefon kontaktowy)

**Burmistrz Miasta
Świdwin Pl. Konstytucji 3
Maja I 78 - 300 Świdwin**

Wniosek o zmianę formy spłaty zadłużenia czynszowego

Zwracam się z prośbą o umożliwienie mi spłaty zadłużenia czynszowego stanowiącego zapłatę zaległego czynszu i zaległych opłat niezależnych od wynajmującego w formie świadczenia rzeczowego na rzecz wynajmującego czyli Miasta Świdwin na podstawie umowy spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego polegającego na wykonywaniu prac określonych w Załączniku nr I do Zarządzenia Burmistrza Miasta Świdwin nr WO/76/16 z dnia 27 czerwca 2016 r. Uznaję roszczenia Miasta Świdwin z tytułu zaległości za zajmowany przeze mnie lokal mieszkalny według niżej wymienionego salda.

Jednocześnie oświadczam, że umowę spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego wykonam osobiście / do realizacji umowy spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego na moją rzecz wskazuję za jego zgodą

Pana / Panią..... zameldowanego / ą W.....
przy ul Deklaruję rozpoczęcie realizacji świadczenia rzeczowego
od dnia

podpis najemcy / bezumownego użytkownika

podpis osoby wskazanej przez najemcę/bezumownego użytkownika

Zaległość według stanu na dzień

Z tytułu najmu lokalu:

Zaległość główna / podstawowazł

Odsetkizł

Pozostałe kosztyzł

Z tytułu bezumownego zajmowania lokalu:

Zaległość główna / podstawowazł

Odsetkizł

Pozostałe koszty zł

Załącznik Nr 3 do Zarządzenia
nr WO/76/16 Burmistrza
Miasta Świdwin z dnia
27.06.2016 r.

**Umowa nr...../20....
w sprawie odpracowania zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego**

Zawarta w dniu 20... r. w Świdwinie pomiędzy Miastem Świdwin z siedzibą w Świdwinie przy ul. Pl. Konstytucji 3 Maja 1 zwanym dalej „Wierzycielem” reprezentowanym przez: Burmistrza Miasta Świdwin

a

Panem/Panią....., zamieszkałym / ą w
przy

ul....., legitymującym się dowodem osobistym seria i numer
.....wydanym przez
.....zwanym / ą dalej Dłużnikiem"

§1

1. Celem zawarcia umowy / porozumienia jest ułatwienie Dłużnikowi spłaty zaległości wobec Wierzyciela z tytułu opłat za zajmowany lokal mieszkalny, na zasadach określonych Zarządzeniem Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 27 czerwca 2016 r Nr WC /76 /16 w sprawie możliwości spłacenia zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin w formie spełnienia świadczenia rzeczowego.
2. Dłużnik oświadcza, że jest zainteresowany odpracowaniem zadłużenia w sposób przewidziany niniejszą umową (wniosek z dnia)
3. Strony umowy zgodnie ustalają, że spełnienie zobowiązania z tytułu zadłużenia za korzystanie z komunalnego lokalu mieszkalnego nr położonego w Świdwinie przy ul.nastąpi w formie świadczenia rzeczowego (zastępczego) zgodnie z art. 659 i art. 453 Kodeksu Cywilnego.
4. Przedmiotem świadczenia rzeczowego (zastępczego) są wyłącznie prace zawarte w Załączniku Nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Świdwin Nr WO/76/1 6 z dnia 27 czerwca 2016 r na rzecz Miasta Świdwin oraz jego jednostek organizacyjnych.
5. Dłużnik uznaje i nie kwestionuje zadłużenia wobec Wierzyciela na dzień złożenia wniosku w wysokości:

Z tytułu najmu lokalu:

Zaległość główna.....zł

Odsetkizł

Pozostałe kosztyzł

Z tytułu bezumownego zajmowania lokalu:

Zaległość główna..... zł

Odsetkizł

Pozostałe kosztyzł

6. Dłużnik zobowiązuje się do wykonywania świadczeń rzeczowych do czasu całkowitej likwidacji należności.
7. Z chwilą zawarcia umowy i jej należytego wykonania Wierzyciel nie będzie naliczał dalszych odsetek ustawowych od należności głównej (zawieszenie naliczania odsetek).

8. Dłużnik oświadcza, że bieżące należności za zajmowany lokal mieszkalny (czynsz / odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu i opłaty niezależne od wynajmującego) będzie regulować w formie pieniężnej w obowiązujących terminach i wysokości bez prawa zamiany tych należności na świadczenia rzeczowe (zastępcze).

§2

1. Dłużnik oświadcza, że posiada odpowiednie kwalifikacje, umiejętności oraz stan zdrowia umożliwiające mu realizację świadczenia rzeczowego i nie będzie wnosił roszczeń za uszczerbek na zdrowiu przy świadczeniu rzeczowym.
2. Dłużnik zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wierzyciela o utracie kwalifikacji oraz pogorszenia stanu zdrowia uniemożliwiającego mu świadczenia rzeczowego.
3. Dłużnik zobowiązuje się wykonać świadczenie rzeczowe pod kierownictwem i nadzorem osoby Referatu Gospodarki Mieszkaniowej.
4. Dłużnik odpracowuje dług w sposób wskazany w umowie na własne ryzyko i odpowiedzialność. Wierzyciel zobowiązuje się do udzielenia Dłużnikowi urządzeń i narzędzi niezbędnych przy wykonywaniu czynności objętych niniejszą umową. Dłużnik ponosi pełną odpowiedzialność za przekazane mu przez Wierzyciela urządzenia i narzędzia, a ponadto zobowiązany jest do ich zwrotu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia eksploatacyjnego, po wykonaniu czynności z ich użyciem.
5. Dłużnik oświadcza, że nie będzie dochodzić od Wierzyciela jakichkolwiek roszczeń z tytułu mogących zaistnieć szkód, wypadków czy innych zdarzeń losowych.
6. Przed rozpoczęciem realizacji umowy Wierzyciel zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt szkolenia z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, co zostanie potwierdzone pisemnie przez Dłużnika.
7. Wierzyciel nie jest zobowiązany do zapewnienia Dłużnikowi obuwia i odzieży ochronnej, ani zapewnienia napojów i posiłków regeneracyjnych.

§3

1. W ramach świadczenia rzeczowego (zastępczego) Dłużnik zobowiązuje się wykonywać następujące czynności
 - a) (pkt „ ppkt Załącznika Nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Świdwin Nr WO/76/16 z dnia 27 czerwca 2016 r)
 - b) (pkt „ ppkt Załącznika Nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Świdwin Nr WO/7⁶/16 z dnia 27 czerwca 2016 r)
 - c) (pkt „ ppkt Załącznika Nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Świdwin Nr WO/76/16 z dnia 27 czerwca 2016 r)
 - d) (pkt „ ppkt Załącznika Nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Świdwin WO/76/16 z dnia 27 czerwca 2016 r)
2. Dłużnik zobowiązuje się do:
 - a) należytego i terminowego wykonywania czynności objętych zakresem świadczeń rzeczowych (zastępczych),
 - b) przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - c) poniesienia odpowiedzialności za szkody wyrządzone wobec osób trzecich,

- d) pokrycia wszystkich strat spowodowanych zniszczeniem lub uszkodzeniem powierzonego mu mienia,
3. Dłużnikowi nie przysługuje prawo powierzenia wykonywania świadczeń rzeczowych (zastępczych) osobie trzeciej. 1/ Dłużnik oświadcza, że świadczenie rzeczowe (zastępcze) W jego imieniu i na jego rzecz będzie wykonywał Pan/Pani.....zamieszkały/a w.....przy ul., legitymująca się dowodem osobistym seria nr wydanym przez, na co Wierzyciel wyraża zgodę. W przypadku powierzenia wykonywania świadczenia innej osobie, Dłużnik odpowiada za jej działania i zaniechania, jak za działania i zaniechania własne.

§4

1. Strony ustalają, wartość jednej godziny świadczenia rzeczowego (zastępczego) w wysokości:
 - a) zł za godzinę pracy w przypadku prac porządkowych,
 - b) zł za godzinę pracy w przypadku prac remontowych,
 - c) zł za godzinę pracy w przypadku prac innych.
2. Wartość wykonanego świadczenia rzeczowego (zastępczego) zostanie ustalona na podstawie iloczynu wartości jednej godziny świadczenia rzeczowego (zastępczego), odpowiadających rodzajowi wykonywanych prac i ilości faktycznie przepracowanych godzin.
3. Rozliczenie wykonanych świadczeń rzeczowych (zastępczych) będzie następować w okresie miesięcznym- do 10 dnia każdego miesiąca poprzedniego.
4. Za faktyczne czynności wykonane przez Dłużnika, Wierzyciel dokona pomniejszenia zadłużenia o kwotę określoną w odrębnej wycenie wartości robót (załącznik Nr 4 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Świdwin Nr WO /76/16 z dnia 27 czerwca 2016 r.).

§5

1. Umowa wygasa:
 - a) po odpracowaniu lub uregulowaniu zadłużenia przez Dłużnika,
 - b) w razie nie przystąpienia przez Dłużnika do wykonywania świadczeń rzeczowych (zastępczych) w miejscu i czasie wskazanym przez Wierzyciela,
 - c) w przypadku nienależytego wykonywania powierzonych czynności,
 - d) wykonywania zobowiązania po spożyciu alkoholu, w stanie nietrzeźwości lub pod wpływem środków odurzających,
2. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w razie dwukrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności dłużnika w miejscu wykonywania przedmiotu umowy. Przez nieobecność usprawiedliwioną rozumie się zwolnienie lekarskie potwierdzające niezdolność do pracy wskutek choroby lub konieczności zapewnienia opieki choremu członkowi rodziny.
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

4. Wierzyciel zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy Dłużnik zaniecha wykonywania obowiązku bieżącego regulowania należności za zajmowany lokal mieszkalny, przez co najmniej dwa pełne okresy płatności.
5. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, na poczet zaległości Dłużnika zalicza się jedynie wartości zrealizowanych prac bez zastrzeżeń ze strony osoby nadzorującej ich wykonanie.

§6

1. Umowa obowiązuje od dnia ././ podpisania.
2. W sprawach nieregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowa została sporządzona w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DŁUŻNIK

WIERZyciel

Załącznik nr 4 do Zarządzenia
Nr WO/ 76/16 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 27 czerwca 2016 r.

Miesięczne rozliczenie świadczenia rzeczowego za okres od do

Imię i nazwisko Dłużnika

Świadczenie rzeczowe dotyczące umowy nr z dnia

Czynności wykonywane przez Dłużnika

Lp.	Miejsce świadczenie odpracowania	Liczba godzin odpracowanych wg znormowanego czasu pracy	Liczba godzin faktycznie odpracowanych wg znormowanego czasu pracy	Liczba godzin odpracowanych w innej formie	Liczba godzin faktycznie odpracowanych	Stawka godzinowa	Kwota podlegająca rozliczeniu (liczba godzin faktycznie odpracowanych x stawka godzinowa)	Potwierdzenie wykonania powierzonych czynności
Ogółem								

Stan zadłużenia na koniec miesiąca:

1. Poprzedzającego rozliczenie..... zł
2. Kwota odpracowana w miesiącu..... zł
3. Stan zadłużenia po odpracowaniu zł

Podpis upoważnionego pracownika
Referatu Gospodarki Mieszkaniowej

Podpis dłużnika

Data i podpis kierownika Referatu Gospodarki Mieszkaniowej

Załącznik nr 2. Zarządzenie Burmistrza zmieniające zarządzenie w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego

ZARZĄDZENIE NR WO/41/20 BURMISTRZA MIASTA ŚWIDWIN z dnia 27 marca 2020 roku

zmieniające zarządzenie w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego.

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminy (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z [póź. zm.](#)), „ zarządzam co następuje:

1. W Zarządzeniu Nr WO/76/16 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego zmienionego Zarządzeniem Nr WO/98/16 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 16 września 2016r., Zarządzeniem Nr WO/21/17 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 7 lutego 2017r., Zarządzeniem Nr WO/103/17 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 22 sierpnia 2017r., Zarządzeniem Nr WO/i 30/17 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 6 listopada 2017., Zarządzeniem Nr WO/11/18 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 16 stycznia 2018r., i Zarządzeniem Nr WO/65/18 Burmistrza Miasta Świdwin z dnia 23 maja 2018r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 dodaje się ust. 3w brzmieniu:

„3. Najemca, który w okresie trwania pandemii koronawirusa utracił płynność finansową i nie posiada środków finansowych na pokrycie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu, ma możliwość zamiany należnych opłat, przysługujących właścicielowi z tytułu najmu lokalu na wykonanie świadczenia rzeczowego. Możliwość wykonania świadczenia rzeczowego obowiązuje od pierwszego miesiąca powstania zaległości, na wniosek najemcy lokalu”.

2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.