

Rewitalizacja. Interaktywny poradnik mieszkaniowy

- **Oddłużanie najemców w zasobach komunalnych**
- **Wspieranie remontów wspólnot mieszkaniowych**
- **Inspiracje**

Ministerstwo Rozwoju

Warszawa, maj 2017 r.

Zespół autorski:

Aleksandra Jadach-Sepioło (red.)

Alina Muzioł-Węclawowicz

Krzysztof Kaszuba

Fragmenty Poradnika wykorzystują bezpośrednio treści przekazane przez przedstawicieli miast uczestniczących w warsztatach mieszkaniowych. Zespół autorski przekazuje serdeczne podziękowania wszystkim osobom zaangażowanym w przygotowanie materiałów na potrzeby niniejszego Poradnika.

Wydawca:

Instytut Rozwoju Miast, 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.irm.krakow.pl

ISBN (e-book): 978-83-65105-19-6

Opracowanie zrealizowane na zlecenie Ministerstwa Rozwoju, Departament Programów Pomocowych, w ramach umowy nr DPT/BDG-II/POPT/110/15 z dn. 29 października 2015 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie. Idea uczącego się poradnika mieszkaniowego	4
2. Oddłużaj skutecznie.....	5
2.1. Dlaczego warto oddłużać najemców lokali komunalnych?	5
2.2. Zanim powstanie zadłużenie – znaczenie prewencji.....	7
2.3. Odpracowanie należności czynszowych.....	8
2.4. Abolicja czynszowa lub umorzenie długu czynszowego.....	27
2.5. Ratalna spłata zaległości czynszowych.....	39
2.6. Odroczenie terminu płatności zadłużenia czynszowego.....	43
2.7. Zadłużenie czynszowe – skala zjawiska w wybranych miastach i przykłady programów oddłużeniowych	45
3. Wspieraj remonty we wspólnotach mieszkaniowych	55
3.1. Instrumenty wsparcia wspólnot mieszkaniowych w remontach i modernizacji zasobów mieszkaniowych – przegląd rozwiązań w wybranych miastach.....	55
3.2. Dotacje do remontów zabytkowych budynków wspólnot mieszkaniowych	58
3.3. Dotacje do remontów w specjalnych strefach rewitalizacji – nowość. Instrument wprowadzony w ustawie o rewitalizacji	60
3.4. Pożyczki z budżetu gminy dla wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy na prace remontowe i modernizacyjne	64
3.5. Pożyczki dla wspólnot mieszkaniowych udzielane przez lokalny fundusz pożyczkowy.....	69
3.6. Zwolnienia z podatku od nieruchomości.....	73
3.7. Remonty i modernizacje budynków wspólnot mieszkaniowych prowadzone z udziałem środków z funduszy europejskich (perspektywa 2014 – 2020).....	77
4. Inspiracje	83
4.1. Społeczne Agencje Najmu – rewolucja w najmie, ewolucyjne podejście	83
4.2. Modelowe przeprowadzki – funkcje Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów.....	89
4.3. Przemieszanie społeczne (social mix).....	90

1. Wprowadzenie. Idea uczącego się poradnika mieszkaniowego

Oddajemy w Państwa ręce pierwsze części *Poradnika mieszkaniowego*. To publikacja, która powstaje z aktywnym udziałem gmin, dla których rewitalizacja jest jednym z głównych zadań w nadchodzących latach. Celem *Poradnika* jest promocja rozwiązań, instrumentów i narzędzi, które mogą wspierać realizację projektów mieszkaniowych w rewitalizacji.

Poradnik jest publikacją interaktywną, która będzie „uczyć się” wraz z postępem projektów mieszkaniowych wspierających rewitalizację. Dwie pierwsze części to kompendia (pytania i odpowiedzi) dotyczące wybranych dwóch zagadnień. Trzecia część to rozwiązania, nad którymi toczą się prace i które w najbliższym czasie mogą znaleźć zastosowanie w rewitalizacji. Nazwaliśmy je inspiracjami i zachęcamy do śledzenia tej części, dzielenia się opiniami i pytaniami na ich temat. Pozwoli to uzupełniać *Poradnik* o materiały, które będą dla Państwa przydatne. Będzie on aktualizowany w miarę rozwoju projektów rewitalizacyjnych w polskich miastach.

Nie mieliśmy ambicji, żeby przedstawić pełne spektrum instrumentów, które mogą być stosowane w gminach. Wybór padł na dwa zagadnienia – oddłużanie najemców lokali w mieszkaniowym zasobie gminy i wsparcie wspólnot mieszkaniowych w remontach. Jest to efektem warsztatów mieszkaniowych, które odbyły się w dniach 11-13 stycznia 2017 r. w Centrum Kreatywności na warszawskiej Pradze. W warsztatach wzięli udział przedstawiciele miast, w których realizowane są projekty pilotażowe z zakresu rewitalizacji – Bytomia, Łodzi i Wałbrzycha, oraz 20 miast realizujących projekty w ramach konkursu „Modelowa rewitalizacja miast”. Celem warsztatów była wymiana doświadczeń między przedstawicielami miast, którzy na co dzień zajmują się sprawami mieszkaniowymi, a jednocześnie są zaangażowani w realizację programu rewitalizacji.

W miastach, których przedstawiciele uczestniczyli w warsztatach, funkcjonują lub są wdrażane systemy oddłużeniowe. Problemy, które identyfikują przedstawiciele miast są podobne, jednak stosowane rozwiązania różnią się. W pierwszej części warsztatów przeanalizowano dokładnie procedury stosowane w miastach w zakresie oddłużania najemców lokali komunalnych. Efektem warsztatów była mozaika rozwiązań, których przedstawienie może pomóc przedstawicielom innych miast wyprofilować własne instrumenty. Dlatego pierwsza część poradnika to mini kompendium oddłużeniowe. Zawiera szczegółowy zestaw pytań i odpowiedzi, jak stosować poszczególne instrumenty, na co zwracać uwagę i co przetestowano w gminach. Nie zabrakło także wzorów potrzebnych dokumentów, np. wniosków, porozumień.

Druga część warsztatów była zróżnicowana tematycznie. W czasie pracy w grupach analizowano równoległe kilka tematów, m.in. wsparcie wspólnot mieszkaniowych w remontach, przemieszanie społeczne (social mix) i społeczne agencje najmu. Te właśnie tematy zakończyły się ciekawymi wnioskami, przy czym najwięcej sprawdzonych rozwiązań zidentyfikowaliśmy w odniesieniu do wspierania wspólnot mieszkaniowych w remontach budynków wielorodzinnych. Temu zagadnieniu poświęcone jest drugie mini kompendium (pytania i odpowiedzi).

Pozostałe tematy przedstawiono w części „inspiracje”. Motywem przewodnim warsztatów była, powracająca w każdej niemal dyskusji, potrzeba integracji działań w zasobie mieszkaniowym z pracą ośrodka pomocy społecznej. Nie dotyczy to jedynie informowania o dodatkach mieszkaniowych,

możliwości uzyskania dodatkowego wsparcia finansowego, ale przede wszystkim wsparcia asystenckiego. Dlatego wszystkich uczestników warsztatów zainteresował tworzony w Łodzi model przeprowadzek, w którym miasto aktywnie wspiera przeprowadzanych lokatorów dzięki gospodarzom i latarnikom społecznym.

Więcej informacji o niektórych instrumentach przedstawionych w *Poradniku* i ich konkretnych zastosowaniach znajdą Państwo na stronach internetowych miast uczestniczących w programie pilotażowym i w Modelowej Rewitalizacji Miast.

Zachęcamy Państwa do przesyłania pytań dotyczących innych zagadnień dotyczących mieszkalnictwa, o których chcieliby Państwo dowiedzieć się więcej w formie mini kompendium.

2. Oddłużaj skutecznie

2.1. Dlaczego warto oddłużać najemców lokali komunalnych?

Zaległości czynszowe to problem powszechny w zasobach komunalnych. Jest tym bardziej dotkliwy, że coroczne straty z tego tytułu skutkują coraz mniejszą liczbą wyremontowanych i nowych lokali. W zależności od wielkości zasobu mieszkaniowego gminy jest to od kilku do kilkuset lokali mieszkalnych w każdym roku. Rosną więc nie tylko zaległości, ale i kolejki potencjalnych najemców czekających na przydział mieszkania w zasobie komunalnym. Gospodarka mieszkaniowa to system naczyń połączonych i na problem zadłużenia nie sposób patrzeć jednowymiarowo. To nie tylko windykacje, groźby eksmisji i potrzeba pomocy dla osób w trudnej sytuacji, ale też ograniczenie możliwości udzielenia pomocy mieszkaniowej innym mieszkańcom gminy. Oddłużanie mieszkańców zasobu komunalnego pomaga wszystkim członkom wspólnoty samorządowej, chociaż to dłużnicy bezpośrednio odczuwają skutki realizowanych programów. Potrzebna jest jednak także informacja dla innych mieszkańców. Często pojawiają się artykuły w mediach podważające potrzebę oddłużania, zwłaszcza jeśli gminy stosują umorzenia lub abolicję czynszową. Dziennikarze pytają o sens tych działań z perspektywy osób regularnie opłacających czynsz. W tym zakresie właśnie potrzebna jest edukacja, wskazówki, że na zmniejszeniu zadłużenia korzystają wszyscy. Odzyskana część zaległości to realny wpływ do budżetu, z którego mogą być sfinansowane remonty czy nowe inwestycje mieszkaniowe.

Oddłużanie pozwala odzyskać część straconych dochodów. W grupie 23 miast uczestniczących w „Modelowej rewitalizacji miast”, realizujących pilotaże w zakresie rewitalizacji oraz wybranych innych miast pytaliśmy o skuteczność stosowanych instrumentów oddłużeniowych. Podstawowy wniosek po analizie wyników to zróżnicowanie stosowanych instrumentów i ich dopasowanie do możliwości i potrzeb lokalnych społeczności. Podsumowanie skuteczności warto przeprowadzić osobno w dwóch kategoriach:

- odpracowanie zaległości czynszowych,
- ulga w spłacie tych należności,

ponieważ instrumenty mają odmienny charakter. Podstawowym celem odpracowania zaległości czynszowych nie jest znaczące odciążenie budżetu gminy, ale wspieranie odpowiedzialności mieszkańców za użytkowane mieszkania i ich reintegracja. Ważną funkcją w tym przypadku jest zachęta do działania, możliwość wyjścia ze spirali zadłużenia czynszowego i odsunięcie od rodziny ryzyka eksmisji poprzez systematyczne prace na rzecz gminy. Wiele miast umożliwia odpracowanie zaległości czynszowych, dzięki czemu dłużnicy mogą systematycznie zmniejszać zadłużenie. Podstawą efektów jest systematyczna praca i częste rozmowy z dłużnikami uczestniczącymi w odpracowywaniu zobowiązań, aby nie rezygnowali oni w chwili pierwszego (i kolejnego) zniechęcenia, zmęczenia rutyną. Efekty uzyskane przez kilka miast, które prowadzą intensywne programy pokazuje, że naprawdę warto korzystać z tego instrumentu:

Liderem odpracowania zaległości czynszowych jest Wrocław, gdzie w ten sposób udało się odzyskać do budżetu zaległość w wysokości 3 mln zł, na dalsze 4,5 mln zł są podpisane i realizowane umowy. W Ełku dłużnicy odpracowali począwszy od maja 2012 r. kwotę 889 tys. zł. W Łodzi odpracowana zaległość to 680 tys. zł, w tym na 170 osób w programie 41 osób spłaciło zadłużenie w całości, a 3 osoby zrezygnowały z odpracowania, spłacając pozostałe zadłużenie w całości. W Warszawie w latach 2014-2016 program odpracowania zaległości sprawił, że zadłużenie zmniejszyło się o 877 tys. zł. W Rybniku - w dłuższym okresie około 411 tys. zł długu i 188 tys. należności odsetkowych. W zestawieniu z kilkumilionowymi zaległościami czynszowymi w tych miastach kwoty te pokazują, jak dużo cierpliwości i codziennej pracy potrzeba, żeby uzyskać stopniowe efekty.

Instrumentem, który stanowi większe odciążenie dla budżetu, są ulgi w spłatach zaległości czynszowych. Dłużnik może skorzystać z umorzenia jednorazowo, gdy spłaci znaczną część zadłużenia, może także rozłożyć zaległość na raty i systematycznie spłacać. Te instrumenty są dostępne jako stały instrument polityki oddłużeniowej miast. Niektóre miasta wprowadzają jednorazową lub ograniczoną w czasie abolicję czynszową, która pozwala zniwelować wysokie zadłużenie w przypadku spłaty jego części. Abolicje przynoszą dobre efekty w miastach, gdzie całkowite zadłużenie jest wysokie i jest problemem wielu gospodarstw domowych. Możliwość uregulowania zaległości przy pomocy wniosku o abolicję czynszową jest dużą pomocą i wsparciem dla wielu rodzin, które chcą zmobilizować się do zgromadzenia potrzebnej części długu, aby odsunąć od siebie zagrożenie eksmisją.

Najszybciej wyniki w zakresie stosowania instrumentów restrukturyzacji zadłużenia osiąga Warszawa, gdzie od 2015 r. udało się odzyskać 3,2 mln zł. Podobną kwotę, około 3 mln zł, odzyskano w Bytomiu, dzięki abolicji czynszowej.

Długofalowe efekty umarzania zaległości jako trwałego instrumentu polityki mieszkaniowej widoczne są w Lesznie, gdzie począwszy od 2001 r. umorzono 4,11 mln zł zadłużeń czynszowych. W miastach, gdzie umorzenia czy ratalne spłaty zaległości są stosowane krócej, kwoty są niższe – w Koninie udało się poprzez ratalną spłatę odzyskać 571 tys. zł zadłużenia (od 2011 r.), a w Rybniku – 742,7 tys. zł.

Szczegółowe informacje dotyczące efektów i zakresu poszczególnych programów oddłużeniowych w wybranych miastach znajdują Państwo na końcu kompendium oddłużeniowego.

2.2. Zanim powstanie zadłużenie – znaczenie prewencji

W pracy z dłużnikiem bardzo istotna jest szybka reakcja wynajmującego na pojawiające się u najemcy trudności z bieżącym regulowaniem opłat czynszowych oraz nawiązanie bezpośredniego kontaktu z najemcą. Dlatego też istotne jest określenie jasnych i precyzyjnych procedur dotyczących windykacji należności czynszowych, uwzględniających kontakt osobisty lub telefoniczny z dłużnikiem oraz zakres informacji, jakie należy przekazać dłużnikowi podczas kontaktu.

Przykład:

§ 15 Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy z tytułu opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (Zarządzenie nr 2331/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16.06.2012r.)

W trakcie rozmowy telefonicznej dłużnik jest informowany w szczególności o:

- 1) Wystąpieniu zadłużenia;
- 2) Naliczeniu odsetek;
- 3) Możliwości ubiegania się o ulgę w spłacie zadłużenia;
- 4) Możliwości wypowiedzenia umowy najmu i obciążenia odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości przewidzianej prawem;
- 5) W przypadku lokali mieszkalnych dodatkowo o możliwości:
 - a) Ubiegania się o otrzymanie obniżki dochodowej z tytułu uzyskiwania niskich dochodów – w przypadku lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony;
 - b) Ubiegania się o dodatek mieszkaniowy;
 - c) Ubiegania się o świadczenia z pomocy społecznej;

W działaniach prewencyjnych bardzo ważne jest również wypracowanie zasad współpracy między jednostkami odpowiedzialnymi za zarządzanie zasobem, a właściwymi miejscowo Ośrodkami Pomocy Społecznej w celu poprawy przepływu informacji o osobach mających problemy z regularną płatnością czynszu i objęcie tych osób pomocą socjalną.

Przykład:

W przypadku nieodbierania kierowanej do najemcy lokalu mieszkalnego korespondencji lub braku możliwości nawiązania osobistego lub telefonicznego kontaktu, na zarządcę lokalu nałożony jest obowiązek powiadamiania właściwego miejscowo ośrodka pomocy społecznej o możliwości występowania trudnej sytuacji życiowej dłużnika.

Efektom wprowadzenia w 2012 roku jasnych, precyzyjnych zasad windykowania należności oraz włączenia do tego procesu służb socjalnych w Warszawie (Regulamin windykacji) było znaczne zmniejszenie liczby dokonanych wypowiedzeń umów najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy

o ochronie praw lokatorów z 1700 w 2012 r. do 867 w 2015 r. (corocznie liczba wypowiedzeń zmniejszała się o minimum 200).

Do działań prewencyjnych należą też szkolenia dla administratorów, pracowników socjalnych oraz organizacji pozarządowych zajmujących się poradnictwem. Ciekawym instrumentem jest również „Bramka sms” - do wysyłania krótkich informacji tekstowych. Jej uruchomienie może nastąpić w ramach ramowej umowy zawartej przez Miasto z operatorem. Przykładowe teksty komunikatów brzmią następująco:

Komunikat „restrukturyzacja”:

Przypominamy o nadchodzącym terminie płatności raty. Informujemy, że brak terminowej wpłaty skutkuje wykluczeniem z programu restrukturyzacji. W przypadku uiszczenia opłaty w wcześniejszym terminie, proszę potraktować niniejszą informację za nieaktualną.

Komunikat „opłaty”:

Przypominamy o nadchodzącym terminie uiszczenia opłat bieżących. Informujemy, że brak terminowej wpłaty skutkuje wykluczeniem z programu restrukturyzacji. W przypadku uiszczenia opłaty w wcześniejszym terminie, proszę potraktować niniejszą informację za nieaktualną.

2.3. Odpracowanie należności czynszowych

Jakie są cele odpracowania zaległości czynszowych?

Celem odpracowania zaległości czynszowych jest spłata zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu gminnego. Zgodnie z ogólnymi zasadami zawartymi w ustawie Kodeks cywilny, dłużnik może za zgodą wierzyciela spłacić swoje zobowiązanie poprzez spełnienie innego świadczenia (niż świadczenie pieniężne). Ułatwienie spłaty zadłużenia, poprzez umożliwienie odpracowania jest korzystne zarówno dla dłużnika (najemcy/lokatora), jak też dla wierzyciela (gminy). Pierwszemu daje możliwość zwolnienia się z ciężącego na nim obowiązku spłaty długu, czego, najczęściej z uwagi na trudną sytuację materialną lub życiową, nie byłby w stanie spełnić w inny sposób. Gminie natomiast pozwala w ten sposób odzyskać część zadłużenia oraz osiągnąć różnego rodzaju korzyści społeczne, np. reintegracyjne, gdy program odpracowania jest elementem przywracania dłużnika na rynek pracy. W dokumentach, które tworzą ramy prawne regulujące odpracowanie zaległości czynszowych w gminie warto zamieścić informację o celach programu, aby były one czytelne zarówno dla dłużników, jak i dla najemców lokali komunalnych, którzy nie zalegają z opłatami.

Przykład. Cele Programu odpracowywania zaległości czynszowych w Starachowicach

[Zarządzenie Prezydenta Miasta nr 501/2015 z dnia 20 listopada 2015r.](#) wprowadziło Program, którego głównymi celami są:

- 1) „wypracowanie nawyku regulowania należności z tytułu opłat czynszowych oraz wykazania gotowości do odpracowania powstałych zaległości,
- 2) zmniejszenie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice,

- 3) ułatwienie regulowania zobowiązań z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej,
- 4) wzmocnienie rodziny i jej zdolności do samodzielnego pokonywania trudności życiowych,
- 5) zapobieganie bezdomności i degradacji społecznej” (§ 1 pkt. 4).

Dzięki określeniu celów czytelne są reguły dostępu do programu i funkcjonowania w nim. W programie mogą uczestniczyć zadłużone osoby będące w trudnej sytuacji materialnej zagrożone utratą mieszkania w związku z zaległościami z tytułu opłat czynszowych. Dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dłużnika przeliczony na członka rodziny nie może przekraczać najniższej emerytury.

Czy odpracowane zaległości czynszowe podlegają opodatkowaniu?

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od osób fizycznych od dochodu (przychodów) z tytułu umorzenia należności pieniężnych związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego (Dz. U. 2017, poz. 380) nie pobiera się podatku dochodowego od osób fizycznych od dochodu z tytułu umorzenia zaległej opłaty z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego (wraz z odsetkami). Zaniechanie to ma zastosowanie do dochodów osiągniętych od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2017 r.

Jakie przepisy lokalne tworzą ramy prawne umożliwiające odpracowanie zaległości czynszowych?

Zasady odpracowania zaległości czynszowych zawarte są w stosownych zarządzeniach wójtów, burmistrzów lub prezydentów miast, którzy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym gospodarują mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt. 3 u.g.n.). Wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast mają pewną swobodę w określaniu zasad odpracowywania zadłużenia, ale nie dysponują w tym zakresie kompletną dowolnością (muszą bowiem respektować ograniczenia płynące z aktów prawa powszechnie obowiązującego).

Podstawy prawne dla mechanizmu odpracowania zadłużenia zawarte zostały w ustawie – Kodeks cywilny. Zgodnie z nimi:

art. 453 kc: Jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie, zobowiązanie wygasa. Jednakże gdy przedmiot świadczenia ma wady, dłużnik obowiązany jest do rękojmi według przepisów o rękojmi przy sprzedaży.

art. 659 kc:

§ 1 Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Programy odpracowywania zaległości czynszowych na rzecz gminy mogą być również przyjmowane w formie uchwał przez rady gmin. W takim wypadku wykonanie uchwały powierza się wójtowi / burmistrzowi / prezydentowi miasta.

Przykład:

[Uchwała nr XXXII/305/16 Rady Miasta Puławy z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Programu oddłużeniowego dla lokatorów i osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Puławy.](#)

Wójt / burmistrz / prezydent miasta może ewentualnie – w formie zarządzenia – dookreślić zasady określone w uchwale.

Przykład:

[Zarządzenie Prezydenta Miasta Wrocławia Nr 8463/13 z dnia 3 września 2013 r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, w formie świadczenia rzeczowego](#)

Do programu odpracowania zaległości czynszowych (istniejącego lub przygotowywanego do wdrożenia) mogą odnosić się również inne uchwały rad gmin, które w mniejszym lub większym stopniu dotyczą kwestii gospodarowania zasobem lokalowym gminy, np. polityka mieszkaniowa (jako program), wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, program rewitalizacji, i tym podobne.

W jakich instytucjach dłużnik może odpracować swoje zadłużenie?

Dłużnik może odpracować zadłużenie pracując na rzecz gminy. W celu zwiększenia możliwości odpracowania zadłużenia zwykle umożliwia się wykonanie prac w jednostkach organizacyjnych urzędu gminy oraz w jednostkach podległych urzędowi.

Przykład. Wysokość świadczeń rzeczowych określonych w [Zarządzeniu Prezydenta Miasta Konina nr 152/2015 z dnia 26 listopada 2015r.](#)

Usługi i prace, o których mowa w ust. 1, mogą być wykonywane na rzecz Miasta Konina lub jego jednostek organizacyjnych.

W przypadku realizacji zadań w jednostkach podległych gminie stosuje się porozumienia precyzujące zasady wzajemnych rozliczeń związanych ze skierowaniem osoby zadłużonej do pracy w konkretnej jednostce.

Przykład. [Zarządzenie Burmistrza Miasta Hrubieszowa nr 391/2017 z dnia 20 listopada 2015r.](#)

Świadczenie rzeczowe może być realizowane we wszystkich jednostkach podległych Gminie Miejskiej Hrubieszów, z którymi Burmistrz zawrze porozumienie dotyczące realizacji wykonywania świadczeń rzeczowych.

Przykład porozumienia. [Załącznik nr 5 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Hrubieszowa nr 91/2017 z dnia 20 listopada 2015r.](#)

POROZUMIENIE

zawarte w dniu w Hrubieszowie pomiędzy:

1. Gminą Miejską Hrubieszów, którą reprezentuje Burmistrz Miasta Hrubieszowa, zwany dalej „Burmistrzem” a
2., którego reprezentuje, zwanym dalej „Podmiotem.

§1. Burmistrz działa w imieniu Gminy Miejskiej Hrubieszów – wierzyciela z tytułu czynszu najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz innych opłat z tytułu używania lokali Gminy Miejskiej Hrubieszów.

§ 2. 1. Przedmiotem porozumienia jest współdziałanie stron Porozumienia w zakresie realizacji świadczeń rzeczowych w miejsce świadczenia pieniężnego przez dłużników Gminy Miejskiej Hrubieszów z tytułu czynszu najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz innych opłat za używanie lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy Miejskiej Hrubieszów.

2. Strony porozumienia zgodnie ustalają, że dłużnicy Gminy Miejskiej Hrubieszów, którzy zalegają z opłatą czynszów oraz innych opłat za używanie lokali komunalnych i zgłosili chęć wykonywania świadczeń rzeczowych w miejsce świadczenia pieniężnego będą wykonywali następujące świadczenia rzeczowe:

.....
.....
.....
.....

na rzecz.....

3. Świadczenia rzeczowe mogą być wykonywane na całym obszarze gminy.

§ 3. 1. Burmistrz skieruje dłużnika do wykonania przez niego świadczeń rzeczowych wskazanych w § 2 ust. 2.

2. Podmiot zobowiązany jest do przeprowadzenia stosownego szkolenia BHP przez rozpoczęciem przez wskazanego dłużnika wykonania prac oraz zapewnienia: niezbędnych narzędzi, materiałów, sprzętu, worków na śmieci oraz niezbędnych środków czystości do wykonania zleconego świadczenia rzeczowego.

§ 4. 1. Wykonanie świadczeń rzeczowych przez dłużników nadzoruje Podmiot.

2. Podmiot prześle Burmistrzowi rozliczenie świadczenia rzeczowego najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca, za m-c poprzedni.

§ 5. 1. Porozumienie zawarto na czas nieokreślony.

2. Wszelkie zmiany Porozumienia wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

3. Porozumienie zawarto w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....

Burmistrz Miasta HrubieszowaKierownik jednostki podległej gminie

Jaki jest tryb wnoskowania o odpracowanie zaległości czynszowych?

Odpracowanie zaległości czynszowych w postaci świadczeń rzeczowych jest zawsze dobrowolne, zatem to dłużnik rozpoczyna procedurę składając stosowny wniosek. Wzór wniosku stanowi zwykle załącznik do zarządzenia dotyczącego zasad odpracowania zadłużenia. Sama procedura postępowania i oceny wniosku mogą w każdej gminie wyglądać inaczej.

Przykład. [Zarządzenie Burmistrza Miasta Hrubieszowa nr 391/2017 z dnia 20 listopada 2015r.](#)

1. Osoba zainteresowana odpracowaniem zadłużenia składa stosowny wniosek do Burmistrza (wniosek jest załącznikiem do zarządzenia burmistrza wprowadzającego program),
2. Wniosek jest kierowany do koordynatora programu, który ustala z Wydziałem Finansowym Urzędu Miejskiego stan zadłużenia,
3. Koordinator przeprowadza dodatkowo rozmowę z wnioskodawcą i sporządza z niej notatkę, a następnie kwalifikuje wniosek do odpracowania zadłużenia,
4. Burmistrz zatwierdza wniosek,
5. Koordynator przygotowuje umowę w sprawie odpracowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego,
6. Koordynator sporządza kartę dłużnika, którą podpisuje również dłużnik,
7. Nadzór nad wykonaniem przez dłużników świadczeń sprawuje kierownik jednostki podległej gminie, w których dłużnik wykonuje świadczenie,
8. Po wykonaniu robót osoba sprawująca nadzór sporządza i podpisuje rozliczenie wykonanych prac, na podstawie którego koordynator określa wartość świadczenia rzeczowego w danym miesiącu (...)

Przykład. [Załącznik nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Grajewo Nr 35/15 z 17 lutego 2015 r.](#)

1. Osoby zainteresowane spłatą zadłużenia w formie świadczenia pracy winny wystąpić do Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie z Wnioskiem o zmianę formy spłaty zadłużenia (Zał. Nr 2). Wniosek taki zawiera również stosowne oświadczenie dłużnika m. in. o uznaniu długu, o wyrażeniu zgody na taką formę spełnienia zobowiązania i wykonaniu określonych prac, o stanie zdrowia pozwalającym wykonywać wskazane prace oraz posiadaniu odpowiednich środków ochrony osobistej i sprzętu.
2. Po dokonaniu przez Dyrektora Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie weryfikacji wniosków z wytypowanymi osobami zawierane będą umowy o spłatę zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego (Zał. Nr 3). Jednocześnie w przypadku dłużników najemców (posiadających ważną umowę najmu), nastąpi odpowiednie aneksowanie umowy najmu lokalu (Zał. Nr 4).
3. Dyrektor Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych skieruje dłużnika do wyznaczonych pracowników Zakładu, aby wskazali osobie zainteresowanej miejsce i rodzaj pracy, zapewnili niezbędne narzędzia i środki czyszczące, kontrolowali wykonanie pracy oraz potwierdzali ilość roboczogodzin i rodzaj pracy w Karcie pracy (Zał. Nr 5).

4. Wytypowani pracownicy przekazują do działu księgowości Zakładu ADM Miesięczną Kartę Pracy, celem odpowiedniego ewidencjonowania i rozliczania zadłużenia według przyjętej stawki, przy czym za okres rozliczeniowy należy przyjąć miesiąc kalendarzowy. Karty za dany miesiąc powinny być przekazywane najpóźniej do 5 dnia następnego miesiąca.

Przykład wniosku. [Załącznik nr 2 do Zarządzenia Prezydenta Miasta Chorzów Nr OR.49.2016 z dnia 25 lutego 2016r.](#)

Chorzów, dnia

.....
(imię i nazwisko najemcy)

.....
(adres zamieszkania)

.....
(adres lokalu mieszkalnego,
którego zadłużenie dotyczy)

Zakład Komunalny „PGM”
ul. Bałtycka 8
41-500 Chorzów

**Wniosek
o zmianę formy spłaty zadłużenia czynszowego**

Zwracam się z prośbą o umożliwienie mi spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy Chorzów w oparciu o umowę, stanowiącego zapłatę umówionego zaległego czynszu.

Uzasadnienie:

.....
.....

Deklaruję wykonywania świadczenia rzeczowego samodzielnie^{*)} – przez osobę solidarnie odpowiadającą za zadłużenie^{*)} -, od dnia

(imię i nazwisko)

Średni dochód netto z ostatnich 3 miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi zł, to jest miesięcznie zł.

Oświadczam, iż nie ma przeciwwskazań związanych ze stanem mojego zdrowia do wykonywania świadczeń rzeczowych.

Upředzony o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu Karnego potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zamieszczonych w deklaracji.

Jednocześnie oświadczam, że zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2014r. Poz. 1182 ze zm.) wyrażam zgodę na zbieranie moich danych w celu rozpatrzenia niniejszego wniosku.

.....
(podpis osoby zajmującej lokal/najemcy lokalu)

.....
(podpis dłużnika, który wyraża zgodę
na wykonywanie świadczenia rzeczowego)

*)niepotrzebne skreślić

Przykład wniosku. [Załącznik nr 1 do Zarządzenia Prezydenta Wrocławia Nr 8463 z dnia 3 września 2013r.](#)

Wrocław, dnia

.....
/imię i nazwisko Wnioskodawcy/

.....
/ulica, nr domu, nr lokalu/

.....
/kod, miejscowość/

PESEL

.....
/nr telefonu/

.....
zarządca lokalu

.....
siedziba zarządcy

**WNIOSEK
o umożliwienie spłaty zadłużenia w formie spełnienia świadczenia rzeczowego**

Wnoszę o umożliwienie spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w formie spełnienia świadczenia rzeczowego (odpracowania) na podstawie Zarządzenia Nr Prezydenta Wrocławia z dnia w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w formie świadczenia rzeczowego.

Uzasadnienie:

.....
.....

Propozycja sposobu i terminu odpracowania zadłużenia

Lp.	Osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalu wskazane do	Data urodzenia	deklarowana na liczbę godzin do	Deklarowany rodzaj czynności do wykonania	Podpis osoby wskazanej
-----	--	----------------	---------------------------------	---	------------------------

	odpracowania		odpracowania (miesięcznie)		
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					

4. Średni dochód netto z ostatnich 3 miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi zł, to jest miesięcznie zł.

Upředzony o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu Karnego potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zamieszczonych w deklaracji.

Jednocześnie oświadczam, że zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. nr 133 poz. 883 z 1997r.) wyrażam zgodę na zbieranie moich danych w celu rozpatrzenia niniejszego wniosku.

.....
/podpis Wnioskodawcy/

Załączniki:

inne:

- 1).....
- 2).....
- 3).....

Wniosek składa się u zarządcy właściwego ze względu na położenie lokalu.

Na jakiej podstawie następuje odpracowanie zaległości czynszowych?

Odpracowanie zaległości następuje na podstawie porozumienia - umowy, którą dłużnik (osoba wykonująca świadczenie) zawiera z gminą (przedstawicielem gminy).

W umowie należy przede wszystkim:

- wskazać strony umowy,
- określić wysokość zadłużenia oraz wskazać w jakiej części zostanie ono odpracowane w formie świadczenia rzeczowego,
- opisać świadczenie rzeczowe, które będzie wykonywane w celu odpracowania zadłużenia (w tym rodzaj, zakres oraz termin wykonywania świadczenia jeśli są znane),
- wskazać osobę, która będzie wykonywała świadczenie rzeczowe (zarządzenie może dopuszczać wykonywanie świadczenia przez osobę trzecią),
- określić wysokość stawki za wykonywane świadczenie,
- określić w jaki sposób będzie dokonywane rozliczenie zaległości,
- określić sytuacje, w której umowa wygasa,
- wymienić sytuacje, w których strony będą mogły rozwiązać umowę.

Umowa może zawierać również inne postanowienia dotyczące praw i obowiązków każdej ze stron. Umowę należy sporządzić przynajmniej w tylu egzemplarzach, ile jest stron umowy.

Przykład. [Zarządzenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 5586/2014 z 14 lutego 2014 r.](#)

1. Spłata zadłużenia za zajmowany lokal w formie świadczenia niepieniężnego może nastąpić po zawarciu porozumienia regulującego zasady spłaty zadłużenia pomiędzy użytkownikiem lokalu a m.st. Warszawa.
2. Porozumienie powinno zawierać w szczególności rodzaj i zakres usług lub prac, które mają być wykonane w ramach świadczenia niepieniężnego, wysokość zadłużenia wynikająca z użytkowania lokalu, która zostanie odpracowana w ramach świadczenia niepieniężnego, termin ich wykonania oraz prawa i obowiązki stron porozumienia.

Przykład. [Zarządzenie Burmistrza Miasta Hrubieszowa nr 391/2017 z dnia 20 listopada 2015r.](#)

Koordinator przygotowuje umowę w sprawie odpracowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego oraz sporządza kartę dłużnika (zarówno umowa, jak i karta są podpisywane przez dłużnika).

Przykład. [Zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha Nr 631/2012 z 17 sierpnia 2012 r.](#)

Po uzyskaniu zgody Gminy Wałbrzych świadczenie będzie wykonywane na podstawie umowy zawartej pomiędzy dłużnikiem a Gminą Wałbrzych, w imieniu której działa Miejski Zarząd Budynków sp. z o. o. w Wałbrzychu, stanowiącej załącznik nr 2 do Zarządzenia.

Przykład umowy. [Załącznik nr 2 do Zarządzenia Prezydenta Miasta Wałbrzycha Nr 631/2012 z 17 sierpnia 2012 r.](#)

UMOWA NR.....

w sprawie zamiany formy spłaty zadłużenia z tytułu czynszu najmu, odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i innych opłat za używanie lokalu ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe (świadczenie w miejsce wykonania)

zawarta w dniu w Wałbrzychu pomiędzy:

Gminą Wałbrzych, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha, w imieniu którego działają na podstawie upoważnienia :

1)

2)

- zwaną w dalszej części umowy „Wierzycielem”

a

Panią/Panem....., zam. w Wałbrzychu,

przy ul.,

legitymującą/cym się dowodem osobistym nr wydanym przez

.....

- zwaną/ym dalej „Dłużnikiem”.

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest ułatwienie Dłużnikowi spłaty zadłużenia wobec Wierzyciela z tytułu należności czynszowych lub odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i opłat niezależnych od wynajmującego za używanie lokalu mieszkalnego (socjalnego) przy ul. w Wałbrzychu, zajmowanego na podstawie umowy najmu Nr z dnia (zajmowanego bez tytułu prawnego), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

2. Strony zgodnie ustalają, iż wyrażają zgodę na zamianę formy zapłaty zaległości ze świadczenia pieniężnego na świadczenia rzeczowe (świadczenie w miejsce wykonania) na warunkach szczegółowo określonych w niniejszej umowie.

3. Dłużnik oświadcza, że bieżące należności czynszowe, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i opłaty niezależne od wynajmującego za używanie lokalu regulować będzie w formie pieniężnej w obowiązujących terminach i wysokości, bez prawa do zamiany tych należności na świadczenie rzeczowe.

4. Ustalenia zawarte w ust. 2 nie wywołują skutku w stosunku do pozostałych dłużników, odpowiadających solidarnie za powstałe zadłużenie.

§ 2.

1. Strony zgodnie ustalają, że łączna wartość kwotowa zadłużenia Dłużnika wobec Wierzyciela wg stanu na dzień....., wynosi zł, w tym z tytułu:

a) czynszu (odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego)

oraz opłat niezależnych od wynajmującego (media) - zł

b) ustawowych odsetek za opóźnienie - zł

2. Dłużnik oświadcza, że uznaje w całości wysokość zadłużenia określoną w ust.1.

3. Zamianie formy zapłaty długu ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe podlega całkowita wartość zadłużenia w kwocie zł / część zadłużenia w kwocie zł, zaś pozostała kwota zadłużenia zostanie zapłacona przez Dłużnika w ratach, zgodnie z odrębnie zawartym porozumieniem.

4. Strony zgodnie ustalają, że wysokość stawki za czynności wykonywane w ramach świadczenia rzeczowego została określona w zał. Nr 3 do Zarządzenia Nr/2012 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia.....

5. Wartość świadczenia rzeczowego będzie równa iloczynowi stawki, o której mowa w ust. 4 i czasu faktycznie i rzetelnie wykonanego przez Dłużnika świadczenia rzeczowego.

Wartość wykonanych przez Dłużnika świadczeń rzeczowych obliczana będzie w następujących po sobie kolejno miesięcznych zestawieniach, sporządzanych wg wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do zarządzenia, o którym mowa w ust. 4.

6. Rozliczenie zaległości następować będzie poprzez określenie różnicy pomiędzy wysokością zadłużenia pozostającą do zapłacenia przez Dłużnika a wartością wykonanych faktycznie świadczeń rzeczowych.

7. Wykonanie świadczeń rzeczowych bez zastrzeżeń Wierzyciela powoduje wygaśnięcie zobowiązania Dłużnika z tytułu zaległości do wyliczonej wartości.

§ 3.

1. Dłużnik zobowiązuje się rozpocząć wykonywanie świadczeń rzeczowych najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, zgodnie z terminem wskazanym w skierowaniu wydanym przez Urząd Miejski w Wałbrzychu w odpowiedniej komórce Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu lub jednostce organizacyjnej Gminy Wałbrzych.

2. Dłużnik zobowiązuje się wykonywać świadczenia rzeczowe wskazane przez Wierzyciela wg rodzaju, miejsca i czasu aż do całkowitego wygaśnięcia zobowiązania z tytułu zaległości określonej w §2 ust. 3.

3. O wygaśnięciu zaległości będącej przedmiotem zamiany ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe Wierzyciel powiadomi Dłużnika w zwykłej formie pisemnej.

4. Do czasu całkowitego wygaśnięcia długu Wierzyciel może zmienić miejsce, formę i czas wykonywania świadczeń rzeczowych przez Dłużnika, wydając odrębne skierowanie.

§ 4

1. Przedmiotem wykonywanych przez Dłużnika świadczeń rzeczowych mogą być czynności porządkowe lub inne czynności pomocnicze wykonywane na rzecz Gminy Wałbrzych, wskazane przez kierownika odpowiedniej komórki Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu bądź jednostki organizacyjnej Gminy, zgodnie z wydanym przez Wierzyciela skierowaniem.

2. Świadczenie rzeczowe wykonywane będzie przez Dłużnika zgodnie z dyspozycją wydaną przez kierownika odpowiedniej komórki Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu bądź jednostki organizacyjnej Gminy, w sposób przez niego określony i pod jego nadzorem.

3. Dłużnik zobowiązany jest do: należytego i terminowego wykonywania czynności objętych zakresem świadczeń rzeczowych, ścisłego przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy,

stosowania się do poleceń osób, pod których nadzorem świadczenie rzeczowe będzie wykonywane.

4. Dłużnikowi nie przysługuje prawo powierzenia wykonywania świadczeń rzeczowych osobie trzeciej bez uprzedniego poinformowania Wierzyciela i uzyskania od Wierzyciela pisemnej zgody, pod rygorem bezskuteczności.

5. W przypadku powierzenia wykonywania świadczeń rzeczowych osobie trzeciej, wskazanej przez Dłużnika i po uzyskaniu pisemnej zgody Wierzyciela, Dłużnik odpowiada za działania i zaniechania tej osoby jak za własne działania i zaniechania. Osoba wskazana przez Dłużnika do wykonania za niego świadczeń rzeczowych działa w imieniu i na rzecz Dłużnika.

§ 5.

1. Dłużnik oświadcza, iż jego kwalifikacje oraz stan zdrowia umożliwiają mu wykonywanie przedstawionych rodzajów czynności.

2. Kierownik odpowiedniej komórki Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu lub jednostki organizacyjnej Gminy, do których Dłużnik został skierowany w celu wykonywania świadczeń rzeczowych, zobowiązany jest do zapewnienia i przekazania urządzeń i narzędzi niezbędnych przy wykonywaniu przez Dłużnika zleconych mu czynności oraz zaznajomienia Dłużnika z zasadami ich użytkowania. Zobowiązanie nie obejmuje zaopatrzenia Dłużnika w obuwie i odzież ochronną ani dostarczania napojów i posiłków regenerujących.

3. Dłużnik ponosi pełną odpowiedzialność, zarówno materialną jak i niematerialną, z tytułu przekazanych mu do wykonania świadczenia rzeczowego urządzeń i narzędzi, a ponadto zobowiązany jest do ich zwrotu w stanie niepogorszonym niezwłocznie po wykonaniu wskazanych mu czynności z ich użyciem.

4. Dłużnik oświadcza, iż poszczególne czynności związane ze świadczeniem rzeczowym wykonuje na własną odpowiedzialność. Dłużnik oświadcza również, iż nie będzie dochodzić od Wierzyciela jakichkolwiek roszczeń z tytułu mogących zaistnieć szkód, wypadków czy innych zdarzeń losowych.

5. Wierzyciel zobowiązuje się do zorganizowania przed rozpoczęciem wykonywania przez Dłużnika świadczeń rzeczowych szkolenia z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy.

6. Świadczenie rzeczowe Dłużnik będzie wykonywał w godzinach pracy Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu lub jednostek organizacyjnych Gminy.

§ 6.

1. Wierzyciel zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia w przypadku nienależytego wykonywania świadczenia rzeczowego przez Dłużnika.

2. Wierzyciel zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia w przypadku dwukrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności Dłużnika w miejscu wskazanym do wykonania świadczenia rzeczowego, Wierzyciel w uzasadnionych przypadkach może wyznaczyć Dłużnikowi jeden dodatkowy termin, w którym Dłużnik winien przystąpić do wykonywania świadczeń rzeczowych.

3. Wierzyciel zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy Dłużnik zaniecha wykonania obowiązku regulowania bieżącego czynszu najmu w formie pieniężnej (odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego) i innych opłat za używanie lokalu przez co najmniej dwa pełne okresy płatności.

4. W razie rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 1 - 3 Dłużnik traci możliwość ponownego zawarcia umowy w sprawie zamiany formy spłaty zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat za używanie lokalu ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe (świadczenie w miejsce wykonania) a na poczet zaległych zobowiązań Dłużnika zalicza się jedynie wartość wykonanych świadczeń rzeczowych bez zastrzeżeń ze strony osoby nadzorującej ich wykonanie.

§ 7.

W uzasadnionych przypadkach Dłużnikowi przysługuje prawo pisemnego rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia. W takim przypadku na poczet zaległych zobowiązań Dłużnika zalicza się jedynie wartość wykonanych świadczeń rzeczowych bez zastrzeżeń ze strony osoby nadzorującej ich wykonanie.

§ 8.

Z chwilą wykonania zobowiązania spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego umowa niniejsza wygasa.

§ 9.

Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wierzyciel, a jeden otrzymuje Dłużnik.

PODPISY STRON:

Dłużnik:

.....

Wierzyciel:

.....

Jakie świadczenia rzeczowe mogą być wykonywane w ramach odpracowania należności czynszowych?

Trudno wyczerpująco określić katalog świadczeń rzeczowych, które mogą być wykonywane w celu odpracowania należności czynszowych. W niektórych zarządzeniach wskazuje się po prostu, że świadczenie rzeczowe polega na wykonaniu na rzecz gminy czynności uzgodnionych z kierownikiem jednostki organizacyjnej gminy, w której dłużnik wykonuje świadczenie rzeczowe (taki zapis znaleźć można np. w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Chorzów Nr OR.49.2016). Możliwe jest także podanie w zarządzeniu przykładowych rodzajów świadczeń (najczęściej będą to prace porządkowe, remontowe lub ogrodnicze), z zastrzeżeniem że możliwe jest również wykonywanie świadczeń innego rodzaju.

Przykład. Zakres świadczeń określonych w [Zarządzeniu Burmistrza Miasta Hrubieszowa nr 391/2017 z dnia 20 listopada 2015r.](#)

Zakres świadczeń obejmuje:

a) prace porządkowe:

- porządkowanie pomieszczeń, takich jak piwnice, strychy, klatki schodowe, lokale po eksmisjach lub remontach,
- zmiatanie i porządkowanie ulic, chodników, skwerów, parkingów,
- utrzymanie zimowe chodników, dróg wewnętrznych i przystanków,
- załadunek i wyładunek rzeczy,
- rozładunek opału do kotłowni,
- usuwanie ogłoszeń i reklam,
- zbieranie śmieci z terenów gminnych,

b) drobne prace remontowe:

- dokonywanie drobnych napraw,
- wykonywanie robót malarskich,

c) prace ogrodnicze:

- koszenie,
- grabienie i usuwanie liści i innych zanieczyszczeń,
- podlewanie kwietników,
- odchwaszczanie i porządkowanie terenów zielonych.

Zakres świadczeń rzeczowych może również obejmować inne świadczenia w zależności od aktualnych potrzeb.

Przykład. Zakres świadczeń określonych w [Zarządzeniu Burmistrza Miasta Grajewa Nr 35/15 z 17 lutego 2015 r.](#)

Zakres świadczeń rzeczowych obejmuje:

a) prace porządkowe:

- sprząatanie terenów zielonych,
- sprząatanie ciągów komunikacyjnych oraz ich odśnieżanie i usuwanie lodu w okresie zimowym,

b) inne drobne prace eksploatacyjno - remontowe.

Powyższy zakres rzeczowy jest katalogiem otwartym i może obejmować inne świadczenia w zależności od aktualnych potrzeb.

Przykład. Zakres świadczeń określonych w [Zarządzeniu Prezydenta Miasta Wałbrzycha Nr 631/2012 z 17 sierpnia 2012 r.](#)

Przedmiotem świadczenia mogą być wyłącznie uzgodnione z przedstawicielami Gminy Wałbrzych, prace porządkowe i usługowe świadczone na rzecz Gminy Wałbrzych oraz jej jednostek

organizacyjnych, **które nie są realizowane w ramach zawartych umów z firmami wykonawczymi**. Wykaz prac oraz stawek za czynności wykonywane w ramach świadczenia określa załącznik nr 3 do niniejszego Zarządzenia.

Kto może świadczyć pracę w ramach odpracowania zadłużenia konkretnego lokalu?

Pracę, w ramach odpracowania zadłużenia, może świadczyć dłużnik, który spełnia wymagania określone w zarządzeniu wójta / burmistrza / prezydenta miasta. Zazwyczaj nie umożliwia się spłaty w tej formie każdemu dłużnikowi, ale tylko takiemu, który ze względu na trudną sytuację życiową lub materialną popadł w znaczne zadłużenie. Przykładowo, w zarządzeniu Burmistrza Miasta Hrubieszowa regulującym omawiane kwestie wskazano, że prawo odpracowania długu w postaci świadczeń rzeczowych przysługuje wyłącznie osobom, której zadłużenie w opłatach jest wyższe niż 2500 zł. Niekiedy wymagania mogą być bardziej rozbudowane.

Przykład. [Zarządzenie Prezydenta Miasta Starachowice nr 501/2015 z dnia 20 listopada 2015r.](#)

1. Program jest adresowany do osób korzystających z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, zagrożonych utratą mieszkania w związku z zaległościami z tytułu opłat czynszowych.

2. W programie może uczestniczyć osoba, posiadająca zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego, w tym również gdy zadłużenie zostało stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądowym lub ugodą sądową, która spełnia niżej wymienione warunki:

1) dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dłużnika przeliczony na członka rodziny nie przekracza najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,

2) złożyła w Urzędzie Miejskim wniosek na druku stanowiącym załącznik nr 1 do programu odpracowania zaległości czynszowych oraz zaświadczenie o dochodach potwierdzające dochody wszystkich osób zamieszkujących z dłużnikiem prowadzących wspólne gospodarstwo domowe,

3) zawarła porozumienie stanowiące załącznik nr 2 do Programu określające szczegółowe zasady odpracowania zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu gminnego.

3. Z pomocy w ramach Programu mogą skorzystać osoby zamieszkujące na terenie Miasta Starachowice, z wyłączeniem: a) właścicieli lokali; b) osób mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; c) osób, w stosunku do których zapadł wyrok o eksmisję i któremu sąd nadał klauzulę wykonalności.

Czy dłużnik może wskazać, kto wykona w jego imieniu usługi i pracę?

Istnieje możliwość wskazania przez dłużnika osoby trzeciej, która w jego imieniu wykona usługi lub prace (o ile taka możliwość została przewidziana w zarządzeniu wójta / burmistrza / prezydenta miasta).

Przykład. [Zarządzenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 5586/2014 z 14 lutego 2014 r.](#)

Użytkownik lokalu może wskazać inne osoby, które będą wykonywać w jego imieniu usługi i prace w celu spłaty zadłużenia.

Przykład. [Zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha 631/2012 z 17 sierpnia 2012 r.](#)

Dopuszcza się wskazanie przez dłużnika osoby trzeciej, która będzie odpracowywała zadłużenie. Osoba ta będzie wskazana przez dłużnika we wniosku.

Czy można odpracować zadłużenie czynszowe dowolnej wysokości?

Należy pamiętać, że podstawowym sposobem na zmniejszenie zadłużenia, jest spłata należności w formie pieniężnej. Odpracowanie w formie świadczeń rzeczowych powinno być stosowane wyjątkowo, dlatego w uchwałach rad gmin lub zarządzeniach wójtów / burmistrzów i prezydentów miast można znaleźć różnego rodzaju ograniczenia.

Przykład. [Zarządzenie Burmistrza Miasta Hrubieszowa nr 391/2017 z dnia 20 listopada 2015r.](#)

W zarządzeniu Burmistrza Miasta Hrubieszowa regulującym omawiane kwestie wskazano, że z odpracowania długu może skorzystać wyłącznie osoba, która może być zagrożona utratą mieszkania w związku z powstaniem zaległości czynszowych. Dodatkowym kryterium jest wysokość zadłużenia w opłatach, która powinna wynosić więcej niż 2500 zł.

Jakie przyjąć stawki godzinowe?

Stawki godzinowe za wykonywane przez dłużnika usługi lub prace nie mogą być niższe, niż minimalna stawka godzinowa obliczana na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (kwota jest waloryzowana co roku w zależności od wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę zatrudnionych na umowę o pracę). W 2017 roku minimalna stawka godzinowa wynosi 13 zł.

Określając stawkę godzinową za pracę wykonywaną przez dłużnika można przyjąć kwotę wyższą, ale nie można przyjąć kwoty niższej niż 13 zł (w 2017 roku). Poniższe przykłady pochodzą z lat wcześniejszych, dlatego stawka godzinowa w nich przedstawiona jest niższa.

Przykład. Wysokość świadczeń rzeczowych określonych w [Zarządzeniu Burmistrza Miasta Hrubieszowa nr 391/2017 z dnia 20 listopada 2015r.](#)

Wartość świadczenia rzeczowego wynosi **12 zł** za godzinę.

Przykład. Wysokość świadczeń rzeczowych określonych w [Zarządzeniu Prezydenta Miasta Wałbrzycha 631/2012 z 17 sierpnia 2012 r.](#)

Wykaz prac oraz stawek za czynności wykonywane w ramach świadczenia zastępczego (ekwiwalentnego) na rzecz Gminy Wałbrzych.

L.p	Rodzaj czynności	Wysokość stawki
1.	Prace porządkowe w obiektach	10 zł/godz.
2.	Sprzątanie terenów zewnętrznych	10 zł/godz.
3.	Prace remontowe	10 zł/godz.
4.	Pomocnicze prace administracyjne	10 zł/godz.

Przykład. Wysokość świadczeń rzeczowych określonych w [Zarządzeniu Prezydenta Miasta Konina nr 152/2015 z dnia 26 listopada 2015r.](#)

Godzinowe stawki bazowe ustala się jako stosunek najniższego wynagrodzenia obowiązującego w danym roku do średniomiesięcznej liczby godzin przypadających w danym roku kalendarzowym, ustalonej zgodnie z art. 130 Kodeksu pracy (Dz. U. z 2014 r. poz. 1502).

Wysokość stawek godzinowych świadczenia rzeczowego wynosi dla:

- 1) usług porządkowych – 120% stawki bazowej,
- 2) prac remontowych – 130% stawki bazowej,
- 3) pozostałych usług - 110% stawki bazowej.

Jakie dodatkowe warunki może postawić wierzyciel w czasie rozmów mediacyjnych?

Podczas negocjacji poprzedzających podpisanie umowy na odpracowanie zaległości czynszowej wierzyciel może wskazać dodatkowe warunki, które powinien spełniać dłużnik w trakcie jej realizacji.

Oprócz wskazania ich w odpowiednim zarządzeniu, powinny być także zawarte w dokumentach dotyczących rewitalizacji, przede wszystkim w programie rewitalizacji.

Przykład. Dodatkowe warunki realizacji umowy dotyczącej spłaty zadłużenia w formie odpracowania w [Gminnym Programie Rewitalizacji Bytom 2020+](#)

Podczas przeprowadzania rozmów mediacyjnych wierzyciel może wskazać dodatkowe warunki, które winien wypełnić dłużnik w okresie realizacji umowy dotyczącej spłaty zadłużenia w formie odpracowania a w szczególności: obowiązek regulowania przez dłużnika bieżących opłat z tytułu czynszu najmu/odszkodowania i innych opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu, obowiązek założenia wodomierza w lokalu bądź złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy. Świadczeń rzeczowych nie mogą wykonywać osoby, wobec których prowadzona jest skuteczna egzekucja należności. (Gminny Program Rewitalizacji. Bytom 2020+, s. 51).

W jaki sposób promować odpracowanie zaległości czynszowych?

Promować odpracowywanie zaległości czynszowych można w różny sposób. Przykładowo zarządcy nieruchomości lub urząd gminy mogą bezpośrednio informować dłużników o możliwości skorzystania z tego instrumentu. Możliwe są też różnego rodzaju akcje informacyjne skierowane do ogółu mieszkańców gminy. Wskazane jest także zamieszczanie informacji na stronach internetowych, w lokalnej prasie lub na ulotkach rozdawanych mieszkańcom gminy.

Jako pozytywny przykład można przedstawić działania Urzędu m.st. Warszawy i stołecznego Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami. Osoba, która zaczyna mieć problem ze spłacaniem czynszu, już w pierwszym miesiącu dostaje informację o możliwości ubiegania się o obniżkę czynszu, dodatek mieszkaniowy, czy o możliwości odpracowania zadłużenia. Urząd miasta przygotował również ulotkę informacyjną, na której w zwięzły sposób przedstawiono zasady korzystania z mechanizmu odpracowywania zaległości czynszowych oraz wymieniono przykładowy katalog prac podejmowanych przez najemców. Jednocześnie w ulotce wskazano miejsca, w których można uzyskać więcej informacji na ten temat.

Jaka jednostka w gminie odpowiada za wdrożenie i prowadzenie programu ?

Jeśli program odpracowania zaległości czynszowych został przyjęty w formie uchwały, jego wykonanie powierza się wójtowi / burmistrzowi / prezydentowi miasta. Nie oznacza to jednak, że w każdym wypadku będzie on również organem odpowiedzialnym za prowadzenie programu i zawieranie umów z dłużnikami. Przykładowo, w ramach urzędu można wyznaczyć jednostkę, lub powołać osobę (koordynatora), których zadaniem będzie między innymi weryfikowanie złożonych wniosków pod kątem spełniania wymagań lub ich opiniowanie. Weryfikacja wniosków oraz zawieranie umów mogą zostać również zlecone np. jednostce gospodarującej gminnym zasobem lokalowym, tak jak na zaprezentowanym niżej przykładzie.

Przykład. [Zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha 631/2012 z 17 sierpnia 2012 r.](#)

Po uzyskaniu zgody Gminy Wałbrzych świadczenie będzie wykonywane na podstawie umowy zawartej pomiędzy dłużnikiem a Gminą Wałbrzych, w imieniu której działa Miejski Zarząd Budynków sp. z o. o. w Wałbrzychu, stanowiącej załącznik nr 2 do Zarządzenia.

2.4. Abolicja czynszowa lub umorzenie długu czynszowego

Czym jest abolicja czynszowa?

Abolicja czynszowa polega na umorzeniu części (a w wyjątkowych sytuacjach całości) długu osoby zajmującej lokal komunalny. Najczęściej w zamian za abolicję dłużnik zobowiązuje się spłacić pozostałą część zadłużenia z góry, w całości lub w ratach. Abolicja czynszowa jest mechanizmem pozwalającym na wyjście z zadłużenia osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej lub materialnej. Należy pamiętać, że od kwoty umorzonej trzeba zapłacić podatek w Urzędzie Skarbowym.

Przykład. Cele abolicji czynszowej określone w [Uchwale Rady Miejskiej w Słupsku Nr XX/223/15 z dnia 30 grudnia 2015 r.](#)

Rada Miejska w Słupsku
uchwala, co następuje:

§ 1.

Mając na uwadze interes publiczny, w szczególności zwiększenie wpływów z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i socjalnych oraz utrwalanie obowiązku terminowego wnoszenia bieżących opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych ustala się "Zasady restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska w latach 2015 - 2018," stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

(...)

Celem programu jest:

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

Jakie przepisy tworzą ramy prawne dla abolicji czynszowej?

Podstawa prawna dla abolicji czynszowej została zawarta w art. 59 ust. 1 ustawy o finansach publicznych. Zgodnie z tym przepisem: „W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne 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, z zastrzeżeniem ust. 4.” Szczegółowe zasady, sposób oraz tryb udzielania ulg określa organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, czyli rada gminy w drodze uchwały. W uchwale upoważnia się również konkretny organ lub osobę do udzielania tych ulg. Najczęściej tę rolę powierza się wójtowi / burmistrzowi / prezydentowi miasta, którzy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym gospodarują mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt. 3 u.g.n.). W celu wykonania uchwały rady gminy mogą oni wydawać zarządzenia, w których m.in. mogą dookreślać zasady przyjęte przez radę gminy.

Kto może być uprawniony do korzystania z abolicji czynszowej?

Uchwały poszczególnych rad gmin mogą w różny sposób określać sytuacje, w których możliwe będzie skorzystanie z abolicji czynszowej. Zasadniczo może z niej skorzystać najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub materialnej i z tego tytułu nie jest w stanie spłacić zaległych należności czynszowych. Uchwały rad gmin (lub zarządzenia wójtów / burmistrzów / prezydentów miast) powinny dokładnie określić jaka sytuacja życiowa i materialna dłużnika uzasadnia skorzystanie z abolicji czynszowej.

Przykład. Program przyjęty [Uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku Nr XX/223/15 z dnia 30 grudnia 2015 r.](#)

Do programu mogą przystąpić dłużnicy, którzy:

- 1) na dzień 30 września 2015 r. posiadali zadłużenie powyżej jednego roku,
- 2) złożą wniosek o restrukturyzację zadłużenia, którego wzór określony został w załączniku do "Zasad restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupsk w latach 2015 - 2018" w terminie do 31 marca 2016 r.,
- 3) podpiszą porozumienie w sprawie restrukturyzacji zadłużenia,
- 4) nie dewastowali zajmowanego lokalu lub nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w okresie 12 miesięcy poprzedzających podpisanie porozumienia, informacja zarządcy w tym zakresie zamieszczana jest w treści wniosku o umorzenie zadłużenia z tytułu użytkownika lokalu,
- 5) nie zajęły bezprawnie lokalu.

Przykład. [Zarządzenie Prezydenta Miasta Wrocławia Nr 1123/11 z 28 kwietnia 2011 r.](#)

1. O umorzenie 70% należności mogą ubiegać się dłużnicy, którzy łącznie spełniają następujące warunki:

1) średni miesięczny dochód z okresu 12 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% najniższej emerytury, w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury ustalonej na dzień złożenia wniosku;

2) zajmują lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 35 m² – dla 1 osoby;
- b) 40 m² – dla 2 osób;
- c) 45 m² – dla 3 osób;
- d) 55 m² – dla 4 osób;
- e) 65 m² – dla 5 osób;
- f) 70 m² – dla 6 osób,

a w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m² ; Powierzchnię tę powiększa się o 15 m² jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, orzekają powiatowe zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 214, poz. 1407 z późn. zm.);

3) nie posiadają majątku pozwalającego na spłatę zadłużenia;

4) złożą wniosek o umorzenie w terminie do dnia 31 marca 2012 r.

2. W indywidualnych przypadkach, podyktowanych względami społeczno-gospodarczymi, a w szczególności w celu zapobieżenia eksmisji i bezdomności dłużnika oraz umożliwienia wyjścia z długu, dłużnikom, którzy nie spełniają kryterium wskazanego w § 4 ust. 1 pkt. 1 lub pkt. 2, na umotywowany wniosek, można wyrazić zgodę na umorzenie należności zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym zarządzeniu. Odstępstwo od kryteriów, określone w zdaniu pierwszym, nie może być większe niż 20 % norm przyjętych w § 4 ust. 1 pkt. 1 i 2.

W jaki sposób określić ramy czasowe abolicji czynszowej?

Ramy czasowe abolicji czynszowej mogą być rozmaicie określone. Biorąc pod uwagę, że abolicja ma charakter wyjątkowej, jednorazowej pomocy, uchwały dotyczące tej kwestii są zazwyczaj przyjmowane na krótki czas. Okres obowiązywania uchwały o abolicji musi jednocześnie być na tyle długi, aby umożliwić dłużnikom zebranie kwoty niezbędnej do spłacenia części zadłużenia (po którym możliwe jest umorzenie pozostałej części).

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej w Bytomiu Nr IX/139/15 z dnia 27 maja 2015 r.](#)

Uchwała wprowadzająca abolicję została przyjęta w maju 2015 r. i dotyczyła dłużników, którzy

już 31 grudnia 2014 roku posiadali zadłużenie wobec gminy (choć wysokość zadłużenia określało się następnie na dzień zawarcia porozumienia w sprawie abolicji). Dłużnicy musieli złożyć stosowny wniosek do dnia 15 lipca 2015 r., a w przypadku jednorazowej spłaty wymaganej części zaległości – do dnia 15 grudnia 2015 roku. Dłużnicy mieli zatem kilka miesięcy na zebranie środków potrzebnych do spłaty części długu. Umorzenie pozostałej części zadłużenia następowało po uregulowaniu tych należności.

Jak przebiega procedura abolicji czynszowej?

Abolicja czynszowa jest możliwa na zasadach i w terminie określonym w uchwałach rad gmin. Niektóre gminy wprowadzają obowiązek poinformowania dłużnika przez zarządcę nieruchomości o możliwości skorzystania z abolicji czynszowej. Procedurę najczęściej wszczyna złożenie stosownego wniosku przez dłużnika. Wniosek ten musi być następnie zweryfikowany przez osobę lub jednostkę wskazaną w uchwale pod kątem spełniania kryteriów uzasadniających ubieganie się o abolicję.

Przykład procedury określonej w programie przyjętym [Uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku Nr XX/223/15 z dnia 30 grudnia 2015 r.](#)

1. Zarządca (Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Słupsku) w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie uchwały powiadomi dłużników, którzy na dzień 30 września 2015 roku posiadali zadłużenie powyżej jednego roku o:
 - a) warunkach uczestnictwa w programie,
 - b) wysokości zadłużenia na dzień 30 września 2015 roku oraz według stanu na koniec miesiąca poprzedzającego wysłanie zawiadomień,
 - c) miejscu i terminach składania wniosku.
2. Dłużnik składa wniosek o restrukturyzację zadłużenia, którego wzór określony został w załączniku do "Zasad restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupsk w latach 2015 - 2018" w terminie do 31 marca 2016 roku,
3. Po pozytywnej weryfikacji wniosku zostanie zawarte porozumienie (najpóźniej w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez dłużnika). Porozumienie w sprawie restrukturyzacji zadłużenia podpisuje dłużnik oraz Prezydent Miasta Słupska.

(Zawarcie z dłużnikiem porozumienia będzie skutkowało wygaśnięciem dotychczas zawartych umów między Miastem i dłużnikiem w zakresie ulgi w spłacie zadłużenia. Zaksięgowane w okresie realizacji porozumienia nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za media, powstałe przed przystąpieniem oraz w trakcie porozumienia, pomniejszają kwotę do umorzenia. Od daty podpisania porozumienia od kwoty zadłużenia nie będą naliczane odsetki).

Przykład wniosku stanowiącego załącznik do programu przyjętego [Uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku Nr XX/223/15 z dnia 30 grudnia 2015 r.](#)

Załącznik do Zasad restrukturyzacji zadłużenia
użytkowników lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska w latach
2015 - 2018

(imię i nazwisko)

(adres zamieszkania)

PESEL

TELEFON

Prezes

Przedsiębiorstwa Gospodarki

Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Słupsku

**WNIOSEK
o restrukturyzację zadłużenia**

1. Proszę o restrukturyzację*:

- 1) 75 % zadłużenia. Jednocześnie zobowiązuję się do spłaty pozostałych 25 % zadłużenia w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia porozumienia.
- 2) 55 % zadłużenia. Jednocześnie zobowiązuję się do spłaty pozostałych 45 % zadłużenia.

Wpłaty będą dokonywane w równych ratach, w ilości i terminach określonych w porozumieniu, do dnia 15 grudnia 2017 roku.

2. Uznaję zadłużenie wobec Miasta Słupska za lokal nr w budynku przy ul., które wg stanu:

1) na dzień 30 września 2015 roku wynosi
.....

2) na koniec miesiąca poprzedzającego złożenie wniosku wynosi
.....

.....
(podpis wnioskodawcy)

Wypełnia zarządca:

1. Informacja o bezprawnym zajęciu lokalu
.....
.....

..

.....

...

2. Informacja o dewastacji lokalu lub wykraczaniu przeciwko porządkowi domowemu

.....

..

.....

...

.....

(data i odpis zarządcy/administradora)

* właściwe podkreślić

Na podstawie art. 7 pkt. 5 i art. 23 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2014 r. poz. 1182 ze zm.), wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celu realizacji mojego wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

.....

(podpis wnioskodawcy)

Przykład wniosku o umorzenie należności za korzystanie z lokalu. Załącznik do [Zarządzenia Prezydenta Miasta Wrocławia Nr 1123/11 z 28 kwietnia 2011 r.](#)

Załącznik do ZARZĄDZENIA NR 1123/11
PREZYDENTA WROCŁAWIA
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Wrocław, dnia

/imię i nazwisko Wnioskodawcy/

/ulica, nr domu, nr lokalu/

/kod, miejscowość/

PESEL NIP.....

/nr telefonu/.....

zarządca lokalu

.....

siedziba zarządcy

.....

WNIOSEK

o umorzenie należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego

1. Wnoszę o umorzenie mojej należności wobec Gminy Wrocław w wysokości 70% wartości całego zadłużenia według stanu na dzień 31 marca 2011 roku, na podstawie Zarządzenia Nr 1123/11 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie umorzenia należności czynszowych, odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela oraz odsetek ustawowych osobom korzystającym z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

2. Wnoszę o dokonanie zamiany zajmowanego lokalu na inny, wskazany przez Gminę, o mniejszej powierzchni i umorzenie całości należności ustalonych na dzień 31 marca 2011 roku, po jednorazowej spłacie ewentualnych należności powstałych po 31 marca 2011 roku.

* niepotrzebne skreślić

I. Dane dotyczące wnioskodawcy – wypełnia wnioskodawca

1. Liczba osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy

2. Razem dochody gospodarstwa domowego

3. Łączna kwota wydatków na mieszkanie za ostatni miesiąc.....
/według okazanych dokumentów/

4. Oświadczam, że moje gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data urodzenia	Adres stałego zameldowania

5. Oświadczam, że w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku dochody moje i wymienionych wyżej kolejno członków mojego gospodarstwa domowego wyniosły:

Lp. ¹	Miejsce pracy, nauki ²	Źródła dochodu	Wysokość dochodu w zł

a średni dochód z tego okresu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi zł, to jest miesięczniezł.

Składając osobiście niniejszą deklarację oświadczam, że jest mi wiadomo, iż dokumenty, na których podstawie zadeklarowałem(am) dochody, jestem zobowiązany(a) przechowywać przez okres 3 lat. Uprzedzony o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zamieszczonych w deklaracji. Jednocześnie oświadczam, że

- znam treść zarządzenia Nr 1123/11 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie umorzenia należności czynszowych, odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela oraz odsetek ustawowych osobom korzystającym z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

- zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. nr 133 poz. 883 z 1997r.) wyrażam zgodę na zbieranie moich danych w celu rozpatrzenia niniejszego wniosku.

.....

/podpis Wnioskodawcy/

Załączniki³:

- 1) oświadczenie o stanie majątkowym wszystkich pełnoletnich osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w § 5 ust.2 pkt.1 Zarządzenia – szt.
- 2) zaświadczenia o wysokości dochodów wnioskodawcy i innych osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, inne:
- 3)
- 4)
- 5)

Wniosek składa się u zarządcy właściwego ze względu na położenie lokalu.

¹podać liczbę porządkową wg osób zamieszczonych przed tabelą

²wymienić oddzielnie każde źródło dochodu

³niepotrzebne skreślić

Jakie wartości umorzenia można przyjąć w abolicji czynszowej?

Wartości abolicji czynszowej mogą być różnie kształtowane. W wyjątkowych sytuacjach wymienionych w art. 56 ust. 1 ustawy o finansach publicznych możliwe jest nawet umorzenie długu w całości. Przypadki te zostały wymienione również niżej, w odpowiedzi na pytanie dotyczące dopuszczalności stosowania abolicji czynszowej z urzędu.

Zasadniczo gminy wykorzystują mechanizm abolicji czynszowej w taki sposób, aby z jednej strony realnie ulżyć dłużnikom, z drugiej zaś odzyskać część długu, uwzględniając możliwości płatnicze tych osób. Dlatego wysokość umorzenia najczęściej kształtuje się na poziomie 70% - 80% wartości należności. Możliwe jest również uzależnienie wysokości umorzonej części zadłużenia od tego, czy spłata pozostałej części nastąpi w ratach, czy jednorazowo (przykład Słupska).

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej w Bytomiu Nr IX/139/15 z dnia 27 maja 2015 r.](#)

Umorzeniu na zasadach określonych w uchwale podlega kwota uznana przez dłużnika lub dłużników solidarnych i określona w porozumieniu w wysokości:

- 1) 70 % zadłużenia stanowiącego zaległe należności pieniężne wobec gminy Bytom za lokale mieszkalne, lokale użytkowe lub garaże stanowiące własność gminy Bytom albo niestanowiące mienia gminnego;
- 2) w przypadku należności zasądzonych prawomocnym tytułem wykonawczym - 70 % należności.

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej w Zabrzu Nr XXII/230/16 z dnia 11 lutego 2016 r.](#)

Umorzeniu na zasadach określonych w uchwale podlega kwota uznana przez dłużnika lub dłużników solidarnych i określona w porozumieniu w wysokości:

- 1) 80 % zadłużenia stanowiącego zaległe należności pieniężne wobec Gminy Miejskiej Zabrze, o których mowa w § 1 ust. 1,
- 2) w przypadku należności zasądzonych prawomocnym tytułem wykonawczym – 80 % należności.

Przykład. Program przyjęty [Uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku Nr XX/223/15 z dnia 30 grudnia 2015 r.](#)

Program przewiduje umorzenie zadłużenia:

- 1) w wysokości 75 % w przypadku jednorazowej spłaty pozostałej części zadłużenia,
- 2) w wysokości 55 % w przypadku spłaty pozostałej części zadłużenia w równych ratach, których liczba i terminy zapłaty zostaną ustalone w porozumieniu.

Jakie warunki należy spełnić, aby skorzystać z abolicji?

Skorzystanie z abolicji czynszowej zazwyczaj jest obwarowane pewnymi dodatkowymi warunkami. Gminy starają się wykorzystać abolicję do odzyskania przynajmniej części należności, dlatego najczęściej samo pozostawanie przez dłużnika w trudnej sytuacji życiowej lub materialnej jest niewystarczające do skorzystania z tego mechanizmu. Gminy często uzależniają umorzenie części czynszu od ratalnej lub jednorazowej spłaty pozostałej części z góry, dodatkowo zastrzegając, że bieżące opłaty związane z zajmowanym lokalem muszą być wnoszone terminowo.

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej w Bytomiu Nr IX/139/15 z dnia 27 maja 2015 r.](#)

Umorzenie nastąpi po spełnieniu następujących warunków określonych w porozumieniu:

- 1) jednorazowej spłacie 30 % zadłużenia z tytułu należności czynszowych, należności z tytułu bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i garaży lub należności wynikających z korzystania z poprzednio zajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych

lub

po dokonaniu wpłaty 30 % zaległości w miesięcznych, maksymalnie pięciu ratach, z których ostatnia winna być zapłacona najpóźniej do 30 grudnia 2015 r.;

- 2) wnoszeniu terminowo i w pełnej wysokości bieżących opłat związanych z zajmowanym lokalem od dnia zawarcia porozumienia do dnia 31 grudnia 2016 r. Za dzień zapłaty tych opłat uważa się dzień obciążenia rachunku dłużnika lub zapłaty;

3) posiadaniu w zajmowanym lokalu lub w użytkowanym przez dłużnika lub dłużników solidarnych wc, usytuowanym na klatce schodowej, indywidualnych wodomierzy z ważną cechą legalizacyjną lub zamontowaniu wodomierza maksymalnie do 30 dni od dnia podpisania porozumienia.

W przypadku należności zasądzonych konieczne jest dokonanie, (...), najpóźniej do dnia 30 grudnia 2015 r., wpłaty 30 % należności zasądzonej oraz dokonanie wpłaty kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego.

W przypadku należności stanowiących współwłasność Skarbu Państwa i gminy Bytom, umorzenie jest możliwe po spłacie całości należności przypadających Skarbowi Państwa oraz należności gminy w wysokości 30 %.

Umorzeniu na podstawie niniejszej uchwały nie podlegają ewentualne kwoty niedopłat z tytułu rozliczenia kosztów dostawy mediów zaewidencjonowane na stanie finansowym lokalu oraz zaległości w bieżących opłatach powstałe po dniu zawarcia porozumienia. Wyżej wymienione zaległości podlegają zapłacie nie później niż przed zakończeniem realizacji zawartego porozumienia. Zaksięgowane w okresie realizacji porozumienia nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za media, powstałe przed przystąpieniem oraz w trakcie porozumienia, pomniejszają kwotę zaległości do umorzenia.

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej w Zabrze Nr XXII/230/16 z dnia 11 lutego 2016 r.](#)

Osoby składające wniosek o umorzenie do 30 czerwca 2016 r. mogą skorzystać z umorzenia po dokonaniu spłaty 20% zaległości jednorazowo lub w maksymalnie pięciu ratach od daty podpisania porozumienia z zastrzeżeniem, że ostatnia rata zostanie zapłacona do 31 grudnia 2016 r. i pod warunkiem:

- 1) wnoszenia regularnie opłat związanych z zajmowanym lokalem od dnia zawarcia porozumienia przez 12 miesięcy co będzie skutkowało umorzeniem 40% należności,
- 2) wnoszenia regularnie opłat związanych z zajmowanym lokalem przez kolejne 12 miesięcy co będzie skutkowało umorzeniem następnych 40% należności.

Osoby składające wniosek o umorzenie w ostatnim kwartale 2016 r. mogą skorzystać z umorzenia po dokonaniu spłaty 20% zaległości jednorazowo lub w maksymalnie pięciu ratach od daty podpisania porozumienia, z zastrzeżeniem że ostatnia rata zostanie zapłacona w terminie do dnia 31 grudnia 2017 r. i pod warunkiem:

- 1) wnoszenia regularnie opłat związanych z zajmowanym lokalem od dnia zawarcia porozumienia przez 12 miesięcy, co będzie skutkowało umorzeniem 40% należności,
- 2) wnoszenia regularnie opłat związanych z zajmowanym lokalem przez kolejne 12 miesięcy, co będzie skutkowało umorzeniem następnych 40% należności. (...)

Czy i w jakich sytuacjach możliwa jest abolicja czynszowa z urzędu?

Abolicja czynszowa z urzędu jest możliwa, co wprost zostało stwierdzone w ustawie o finansach publicznych. Zgodnie z art. 59 ust 3 ww. ustawy: „*Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może, w drodze uchwały, postanowić o stosowaniu z urzędu ulg, o których mowa w ust. 1, w przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w art. 56 ust. 1*”. Okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 1 ustawy są następujące:

- 1) osoba fizyczna – zmarła, nie pozostawiając żadnego majątku albo pozostawiła majątek niepodlegający egzekucji na podstawie odrębnych przepisów, albo pozostawiła przedmioty codziennego użytku domowego, których łączna wartość nie przekracza kwoty 6000 zł;
- 2) osoba prawna – została wykreślona z właściwego rejestru osób prawnych przy jednoczesnym braku majątku, z którego można by egzekwować należność, a odpowiedzialność z tytułu należności nie przechodzi z mocy prawa na osoby trzecie;
- 3) zachodzi uzasadnione przypuszczenie, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty wyższej od kosztów dochodzenia i egzekucji tej należności lub postępowanie egzekucyjne okazało się nieskuteczne;
- 4) jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej uległa likwidacji;
- 5) zachodzi ważny interes dłużnika lub interes publiczny.

Należy podkreślić, że nawet jeśli zaistnieją okoliczności wymienione w poprzednich punktach, można zastosować ulgi, dopiero jeśli rada gminy podejmie stosowną uchwałę.

Czy abolicja może dotyczyć jedynie umarzania należności pieniężnych za lokale mieszkalne, czy również lokali użytkowych lub garaży?

Abolicja czynszowa może również dotyczyć umarzania należności pieniężnych za lokale użytkowe oraz garaże.

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej w Bytomiu Nr IX/139/15 z dnia 27 maja 2015 r.](#)

Uchwała nr IX/139/15 Rady Miejskiej w Bytomiu
z dnia 27 maja 2015r.

w sprawie szczególnego trybu umarzania należności pieniężnych za lokale mieszkalne, lokale użytkowe lub garaże stanowiące własność gminy Bytom bądź niestanowiące mienia gminnego a pozostające w dyspozycji Prezydenta Bytomia, będące w zarządzie Bytomskich Mieszkań.

Czy występuje pomoc publiczna w sytuacji abolicji czynszowej w przypadku lokali użytkowych?

Abolicja czynszowa w przypadku lokali użytkowych jest traktowana, jako dozwolona pomoc de minimis, czyli jako wsparcie o niewielkich rozmiarach, które nie zakłóca konkurencji na rynku. Musi ono spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Komisji Europejskiej 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L Nr 352 z 24.12.2013).

We wspomnianym rozporządzeniu została m.in. określona maksymalna kwota pomocy, jaką można udzielić jednemu podmiotowi na przestrzeni trzech lat (w przypadku większości przedsiębiorców będzie to maksymalnie 200 tys. euro).

Jaka jednostka w gminie odpowiada za wdrożenie programu ?

Wykonanie uchwał rad gmin powierza się wójtowi / burmistrzowi / prezydentowi miasta, który może w drodze zarządzenia doprecyzować zawarte w nich postanowienia. Zazwyczaj wójt / burmistrz / prezydent miasta będzie również organem upoważnionym do udzielenia ulgi (abolicji czynszowej). Rada gminy w swojej uchwale może również upoważnić inny organ lub osobę do udzielenia tej ulgi (np. podmiot zarządzający nieruchomościami gminnymi).

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Uprawnionymi do umarzania, rozkładania na raty lub odraczania terminu płatności należności, są:

- 1) Dyrektorzy jednostek podległych – w zakresie należności przysługujących podległym im jednostkom organizacyjnym:
 - a) przy umarzaniu należności - do kwoty 1.000 zł,
 - b) przy ulgach wymienionych w § 7 ust. 1 - dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej do kwoty 10.000 zł, a dyrektorzy pozostałych jednostek podległych do kwoty 5.000 zł,
- 2) Zastępcy Prezydenta Miasta oraz Pełnomocnik ds. Dróg i Gospodarki Komunalnej - w zakresie należności przysługujących nadzorowanym przez nich jednostkom organizacji wewnętrznej Urzędu Miasta i jednostkom organizacyjnym miasta:
 - a) przy umarzaniu należności - do kwoty 2.000 zł,
 - b) przy ulgach wymienionych w § 7 ust. 1 - do kwoty 10.000 zł, a Zastępca Prezydenta Miasta pełniący bezpośredni nadzór nad Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w przypadkach dotyczących tej jednostki - do kwoty 20.000 zł,
- 3) Prezydent Miasta.

2.5. Ratalna spłata zaległości czynszowych

Jakie przepisy tworzą ramy prawne dla ulgi w spłacie zadłużenia w postaci ratalnej spłaty zaległości czynszowych?

Podstawa prawna dla rozłożenia na raty zaległości czynszowych została zawarta w art. 59 ust. 1 ustawy o finansach publicznych. Zgodnie z tym przepisem: „W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne mające charakter cywilnoprawny, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom podległym, mogą być umarzone albo ich spłata może być odznaczana lub rozkładana na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, z zastrzeżeniem ust. 4.” Szczegółowe zasady, sposób oraz tryb udzielania ulg określa organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, czyli rada gminy w drodze uchwały.

Jakie sytuacje życiowe dłużnika uzasadniają rozłożenie zaległości czynszowych na raty?

Uchwały poszczególnych rad gmin mogą w różny sposób określać sytuacje, w których możliwe będzie rozłożenie dłużnikowi zaległości czynszowych na raty. Inaczej niż w przypadku odpracowania części długu oraz umorzenia długu, ratalna spłata zaległości czynszowych pozwala gminie odzyskać całość należności, jaką dłużnik winien zapłacić. Dlatego najczęściej warunki skorzystania z tej ulgi są mniej rygorystyczne. Wiele gmin za wystarczające uznaje dopuszczenie stosowania tej ulgi w przypadkach uzasadnionych „ważnym interesem dłużnika” lub „ważnym interesem publicznym”.

Z ratalnej spłaty zaległości czynszowych mogą zazwyczaj skorzystać nie tylko najemcy lokali mieszkalnych, lecz również przedsiębiorcy – najemcy lokali usługowych, lub najemcy garaży.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Należność może zostać rozłożona na raty na wniosek dłużnika, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym.

W jaki sposób określić harmonogram ratalnej spłaty zaległości czynszowych?

Harmonogram ratalnej spłaty należności czynszowych może być rozmaicie określany. Zazwyczaj termin ten nie jest dłuższy niż 18 miesięcy, chociaż w wyjątkowych sytuacjach bywa znacząco wydłużany.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności należności udziela się na okres nie dłuższy niż 18 miesięcy licząc od dnia uwzględnienia wniosku. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności może być dłuższy.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XIV/117/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.](#)

Okres spłaty należności rozłożonej na raty, nie może być dłuższy niż 18 miesięcy.

W przypadku należności z tytułu opłat czynszu za najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański okres, okres ten może zostać przedłużony:

- 1) do 36 miesięcy, jeżeli należność główna przekracza kwotę dziesięciomiesięcznego czynszu za dany lokal, ale nie przekracza kwoty 9.000 zł,
- 2) do 60 miesięcy, jeżeli należność główna przekracza kwotę 9.000 zł, a nie przekracza kwoty 27.000 zł,
- 3) na okres wskazany przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego, po indywidualnym rozpatrzeniu wniosku o rozłożenie należności na raty, jeżeli należność główna przekracza kwotę 27.000 zł.

Jak przebiega procedura rozłożenia zaległości czynszowych na raty?

Procedura rozłożenia zaległości na raty w swoich szczegółach może się różnić, w zależności od gminy. Zawsze będzie ją inicjował stosowny wniosek dłużnika. Uchwała rady gminy powinna określać, jakie elementy powinien zawierać taki wniosek. Następnie organ uprawniony do rozłożenia należności na raty analizuje złożony wniosek i w razie potrzeby wzywa do jego uzupełnienia. W końcowym etapie organ może udzielić ulgi, tj. rozłożyć na raty część należności.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XIV/117/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.](#)

Procedura określona w uchwale przebiega następująco:

1. Dłużnik składa wniosek. Wniosek powinien zawierać dane identyfikujące dłużnika, określenie rodzaju ulgi oraz wskazanie okoliczności uzasadniających składany wniosek, w tym opis aktualnej sytuacji finansowej. Do wniosku dłużnik dołącza dokumenty potwierdzające zasadność ubiegania się o udzielenie ulgi.
2. Następuje weryfikacja wniosku. W przypadku stwierdzenia, iż przedstawione dokumenty nie są wystarczające do udzielenia ulgi, wzywa się dłużnika do ich uzupełnienia. Nieuzupełnienie wniosku przez dłużnika w wyznaczonym terminie powoduje pozostawienie go bez rozpatrzenia.
3. Udzielenie ulgi (rozłożenie należności na raty) następuje w formie pisemnej, w drodze umowy cywilnoprawnej lub jednostronnego pisemnego oświadczenia woli uprawnionego organu, z zastosowaniem przepisów prawa cywilnego.

*Przedsiębiorca ubiegający się o rozłożenie należności na raty, która stanowi pomoc de minimis, zobowiązany jest do dostarczenia wraz z wnioskiem o udzielenie ulgi, wszystkich zaświadczeń albo oświadczeń oraz informacji, o których mowa w art. 37 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r., nr 59, poz. 404 z późn. zm.), w tym informacji określonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r., w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. z 2010 r., nr 53, poz. 311 z późn. zm.).

Czy na raty można rozłożyć jedynie należności pieniężne za lokale mieszkalne, czy również za lokale użytkowe lub garaże?

Istnieje możliwość rozłożenia na raty również należności za lokale użytkowe i garaże.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Również przedsiębiorcy mogą ubiegać się o rozłożenie należności na raty (co będzie to stanowiło pomoc publiczną w ramach zasady de minimis, której udzielenie następuje w zakresie i na zasadach określonych w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013).

Ulgi mogą zostać udzielone jedynie w przypadku, gdy wartość pomocy de minimis udzielanej przedsiębiorcy na podstawie niniejszej uchwały, łącznie z wartością innej pomocy de minimis uzyskanej przez niego w różnych formach i z różnych źródeł, w okresie trzech lat podatkowych, nie przekroczy kwoty określonej w art. 3 ust. 2 rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013.

Czy nalicza się odsetki od należności pieniężnej, którą rozłożono na raty?

Najczęściej nie nalicza się odsetek od należności pieniężnej rozłożonej na raty, choć uchwały rad gmin mogą odmiennie regulować tę kwestię. Jednocześnie niespłacenie należności przez dłużnika w wyznaczonym terminie może skutkować koniecznością spłaty należności wraz z odsetkami.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Od należności, którą rozłożono na raty, nie nalicza się odsetek za zwłokę za okres od daty złożenia wniosku do upływu ustalonych terminów zapłaty, chyba że przy zastosowaniu ulgi postanowiono inaczej. W przypadku nie dokonania przez dłużnika spłaty należności na warunkach ustalonych w trybie niniejszego paragrafu, pozostała do spłaty należność staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami, w tym również z odsetkami, o których mowa wyżej.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XIV/117/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.](#)

Od należności, której termin płatności odroczone lub której spłatę rozłożono na raty, nie pobiera się odsetek za okres od daty udzielenia ulgi, do upływu wyznaczonego terminu zapłaty.

Niedotrzymanie terminu zapłaty należności odroczonej lub którejkolwiek raty należności rozłożonej na raty, skutkuje natychmiastową wymagalnością niespłaconej części należności wraz z odsetkami za zwłokę naliczanymi od pierwotnego terminu wymagalności.

Jaka jednostka w gminie odpowiada za prowadzenie programu?

Wykonanie uchwał rad gmin powierza się wójtowi / burmistrzowi / prezydentowi miasta, który może w drodze zarządzenia doprecyzować zawarte w nich postanowienia. Zazwyczaj wójt / burmistrz / prezydent miasta będzie również organem upoważnionym do udzielenia ulgi (rozłożenia należności na raty). Rada gminy w swojej uchwale może również upoważnić inny organ lub osobę do udzielenia tej ulgi (np. podmiot zarządzający nieruchomościami gminnymi).

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Uprawnionymi do umarzania, rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności należności, są:

- 1) Dyrektorzy jednostek podległych - w zakresie należności przysługujących podległym im jednostkom organizacyjnym:
 - a) przy umarzaniu należności - do kwoty 1.000 zł,
 - b) przy ulgach wymienionych w § 7 ust. 1 - dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej do kwoty 10.000 zł, a dyrektorzy pozostałych jednostek podległych do kwoty 5.000 zł,
- 2) Zastępcy Prezydenta Miasta oraz Pełnomocnik ds. Dróg i Gospodarki Komunalnej - w zakresie należności przysługujących nadzorowanym przez nich jednostkom organizacji wewnętrznej Urzędu Miasta i jednostkom organizacyjnym miasta:
 - a) przy umarzaniu należności - do kwoty 2.000 zł,
 - b) przy ulgach wymienionych w § 7 ust. 1 - do kwoty 10.000 zł, a Zastępca Prezydenta Miasta pełniący bezpośredni nadzór nad Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w przypadkach dotyczących tej jednostki - do kwoty 20.000 zł,
- 3) Prezydent Miasta.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XIV/117/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.](#)

Organem uprawnionym do umarzania, odroczenia terminów spłaty oraz rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miejskiej Pruszcz Gdański i jednostkom podległym jest Burmistrz Pruszcz Gdańskiego.

Kierownik jednostki podległej, jest uprawniony do umarzania należności przypadającej na rzecz tej jednostki, do kwoty 100 zł rocznie w stosunku do jednego dłużnika.

2.6. Odroczenie terminu płatności zadłużenia czynszowego

Jakie przepisy lokalne tworzą ramy prawne dla odroczenia terminu płatności zadłużenia?

Podstawa prawna dla odroczenia terminu płatności została zawarta w art. 59 ust. 1 ustawy o finansach publicznych. Zgodnie z tym przepisem: „*W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne mające charakter cywilnoprawny, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom podległym, mogą być umarzone albo ich spłata może być odznaczana lub rozkładana na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, z zastrzeżeniem ust. 4.*” Szczegółowe zasady, sposób oraz tryb udzielania ulg określa organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, czyli rada gminy w drodze uchwały.

W jaki sposób określić moment, do którego będzie odroczone płatność zadłużenia czynszowego?

Nie ma przepisów warunkujących określenie terminu odroczenia spłaty należności. W związku z tym, gminy mogą w różny sposób określać ten termin.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XIV/117/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.](#)

Okres odroczenia terminu płatności, nie może być dłuższy niż rok.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności należności udziela się na okres nie dłuższy niż 18 miesięcy licząc od dnia uwzględnienia wniosku. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności może być dłuższy.

Czy odroczeniu terminu płatności mogą podlegać jedynie należności pieniężne za lokale mieszkalne, czy również za lokale użytkowe lub garaże?

Odroczenie terminu płatności może dotyczyć zarówno lokali mieszkalnych, jak też lokali usługowych i garaży.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Również przedsiębiorcy mogą ubiegać się o rozłożenie należności na raty (co będzie to stanowiło pomoc publiczną w ramach zasady de minimis, której udzielenie następuje w zakresie i na zasadach określonych w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013).

Ulgę mogą zostać udzielone jedynie w przypadku, gdy wartość pomocy de minimis udzielanej przedsiębiorcy na podstawie niniejszej uchwały, łącznie z wartością innej pomocy de minimis uzyskanej przez niego w różnych formach i z różnych źródeł, w okresie trzech lat podatkowych,

nie przekroczy kwoty określonej w art. 3 ust. 2 rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013.

Jaka jednostka w gminie odpowiada za prowadzenie programu?

Wykonanie uchwał rad gmin powierza się wójtowi / burmistrzowi / prezydentowi miasta, który może w drodze zarządzenia doprecyzować zawarte w nich postanowienia. Zazwyczaj wójt / burmistrz / prezydent miasta będzie również organem upoważnionym do udzielenia ulgi (odroczenia płatności należności). Rada gminy w swojej uchwale może również upoważnić inny organ lub osobę do udzielenia tej ulgi (np. podmiot zarządzający nieruchomościami gminnymi).

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014r.](#)

Uprawnionymi do umarzania, rozkładania na raty lub odroczenia terminu płatności należności, są:

- 1) Dyrektorzy jednostek podległych - w zakresie należności przysługujących podległym im jednostkom organizacyjnym:
 - a) przy umarzaniu należności - do kwoty 1.000 zł,
 - b) przy ulgach wymienionych w § 7 ust. 1 - dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej do kwoty 10.000 zł, a dyrektorzy pozostałych jednostek podległych do kwoty 5.000 zł,
- 2) Zastępcy Prezydenta Miasta oraz Pełnomocnik ds. Dróg i Gospodarki Komunalnej - w zakresie należności przysługujących nadzorowanym przez nich jednostkom organizacji wewnętrznej Urzędu Miasta i jednostkom organizacyjnym miasta:
 - a) przy umarzaniu należności - do kwoty 2.000 zł,
 - b) przy ulgach wymienionych w § 7 ust. 1 - do kwoty 10.000 zł, a Zastępca Prezydenta Miasta pełniący bezpośredni nadzór nad Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w przypadkach dotyczących tej jednostki - do kwoty 20.000 zł,
- 3) Prezydent Miasta.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XIV/117/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.](#)

Organem uprawnionym do umarzania, odroczenia terminów spłaty oraz rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miejskiej Pruszcz Gdański i jednostkom podległym jest Burmistrz Pruszcza Gdańskiego.

Kierownik jednostki podległej, jest uprawniony do umarzania należności przypadającej na rzecz tej jednostki, do kwoty 100 zł rocznie w stosunku do jednego dłużnika.

2.7. Zadłużenie czynszowe – skala zjawiska w wybranych miastach i przykłady programów oddłużeniowych

Poniższe informacje powstały dzięki danym pozyskanym w ankiecie, którą rozestano jesienią 2016 r. do dwudziestu trzech miast – w tym dwudziestu prowadzących projekty w ramach konkursu dotacji Modelowa Rewitalizacja Miast i trzech prowadzących pilotażowe projekty w zakresie rewitalizacji miast. Celem ankiety było zbadanie potrzeb szkoleniowych w odniesieniu do mieszkalnictwa oraz rozwiązań, które mogą posłużyć innym miastom jako inspiracja do wypracowania własnych instrumentów. Na ankietę odpowiedziało 20 miast, a część informacji została uzupełniona w późniejszym etapie. Opracowanie zawiera wyniki analizy desk research, przeprowadzonej na podstawie informacji przekazanych w ankietach.

W ankiecie znalazło się pytanie o rozwiązania stosowane w celu zmniejszenia zadłużeń w zasobie mieszkaniowym. Pytano o program, jego rodzaj, nazwę, stopień wdrożenia i kwotę zadłużenia, a wyniki zestawiono w poniższej tabeli.

Tab. 1. Programy oddłużania - opis, skala, kwota zadłużenia

miasto	opis działań	skala działań/kwota zadłużenia
Bytom	<p>Bytomskie Mieszkania od 2012 roku udostępniają mieszkańcom możliwość odpracowania zaległości czynszowych spośród różnego rodzaju prac porządkowych, drobnych prac remontowych, pomocniczych prac administracyjnych i prac ogrodniczych.</p> <p>Przyjęty w 2015 r. program abolicji czynszowej umożliwił umorzenie długu osobom, które zalegały w opłatach za mieszkania wynajmowane od miasta. Program był przeznaczony dla tych osób, których lokale były zadłużone już na koniec 2014 r. Mogły one ubiegać się o umorzenie do 70% swojego długu, pod warunkiem, że przez cały kolejny rok opłacały czynsz, a do końca 2015 roku spłaciły 30% należności. Spłaty tej mogły dokonać z góry lub w pięciu równych ratach. Z abolicji nie mogły skorzystać</p>	<p>W ramach programu do końca 2015 roku podpisano prawie 1200 ugód abolicyjnych, a miasto odzyskało niemal 3 mln zł z zaległych czynszów.</p>

	osoby, które bezprawnie zajęły lokale gminne lub zakłócały porządek domowy.	
Chorzów	W 2011 r. uruchomiono program „Praca za czynsz”. Odpracować zadłużenie może każda pełnoletnia osoba mieszkająca w zadłużonym lokalu. Praca jest świadczona w jednostkach organizacyjnych gminy i to kierownicy tych jednostek nadzorują tę pracę i potwierdzają jej wykonanie. Program pełni też funkcje reintegracyjne.	Po 4 latach funkcjonowania, miesięcznie uczestniczyło w programie 50-80 osób .
Dąbrowa Górnica	<p>W celu zmniejszenia zadłużeń czynszowych, wobec osób zalegających w opłatach za najem lokali mieszkalnych podejmowane są następujące czynności:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dokonywane są analizy w zakresie należności w celu sporządzenia wykazu dłużników zalegających w spłatach, • sporządzane i wysyłane są wezwania do zapłaty, • prowadzona jest korespondencja z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia, • dokonuje się wypowiedzeń umów najmu, • prowadzone są negocjacje z dłużnikami, • zawierane są układy ratalne, • zawierane są porozumienia dotyczące odpracowania długu, • dokonywane się prolongaty terminów płatności, • przygotowywane są do Kancelarii Prawnej komplety dokumentów w celu wyegzekwowania roszczeń finansowych, w tym skierowania na drogę postępowania sądowego 	brak danych

	<p>spraw o eksmisję z lokali.</p>	
Ełk	<p>Możliwość odpracowania zadłużenia wprowadzono w maju 2012 roku. Odpracować dług mogą najemcy lokali socjalnych lub komunalnych lub osoby z nimi zamieszkujące, jeśli dług przekracza 2 tys. zł. Warunkiem jest wnoszenie bieżących opłat za media.</p>	<p>Dotychczas dłużnicy odpracowali kwotę 889 tys. zł. W 2015 r. z możliwości odpracowania zaległości skorzystało 38 rodzin.</p>
Grajewo	<p>Program umożliwiający odpracowanie zadłużenia działa od 2015 roku. Odpracowywać dług mogą wszystkie osoby pełnoletnie, które zamieszkują w lokalu. Minimalna kwota, którą można odpracować to 2 tys. zł.</p> <p>Wyrażane są zgody na dobrowolne zamiany mieszkań; celem takiej zamiany, jest dostosowanie warunków mieszkaniowych do sytuacji społeczno - ekonomicznej w sposób indywidualny dla każdej rodziny.</p>	<p>Stan zadłużenia na dzień 31.12.2016 roku – 446 399 zł. Z programu wprowadzonego 17.02.2015 roku skorzystało 17 rodzin. Dłużnicy odpracowali zadłużenie czynszowe na kwotę 53 910 zł</p>
Hrubieszów	<p>Działania w zakresie oddłużania najemców mieszkań komunalnych realizuje od niedawna program pomocy w spłacie zadłużenia w formie świadczeń rzeczowych. Program został uruchomiony na początku 2017 roku.</p>	<p>Zadłużenie z tytułu czynszu na dzień 31.12.2016 r. wynosi 1 204 341 zł, natomiast wobec 169 najemców posiadających zaległość w kwocie 883 035 zł prowadzone są postępowania windykacyjne.</p>
Konin	<p>Umorzenie wierzytelności w Koninie wprowadzono 1 stycznia 2011 roku. Możliwość odpracowania długu mieszkaniowego mają osoby, które zalegają z opłatami, ale też znajdują się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej. Dłużnik musi też wносить bieżące opłaty minimum od trzech miesięcy przed złożeniem wniosku.</p> <p>W zarządzeniu podkreślono, że dłużnicy mogą wykonywać na rzecz gminy lub jej jednostek organizacyjnych tylko te prace, które</p>	<p>Dzięki wprowadzeniu umorzeń od stycznia 2011 roku do 30 listopada 2016 r. dłużnicy spłacili w ratach ponad 571 tys. złotych, umorzono zaś długi o wartości ponad 165,8 tys. zł.</p> <p>Spłata zadłużenia w ratach od 2013 roku – ok. 435 457,73 zł; umorzenie należności 165 870,15 zł;</p> <p>Spłata zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego – brak rezultatu).</p>

	<p>nie są już zlecone firmom zewnętrznym. Użytkownik lokalu może wskazać osoby, które będą wykonywać w jego imieniu usługi i prace. Nie musi to być osoba mieszkająca w zadłużonym lokalu.</p>	
Leszno	<p>W Lesznie stosowane jest kilka działań składających się na system postępowania w przypadku zadłużeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednio rozmowy z dłużnikami, • wsparcie Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w płaceniu czynszu, • wpłaty dodatków mieszkaniowych, • zawieranie ugód na spłatę należności, • zamiana lokali dostosowujące metraż mieszkania i wysokość czynszu do możliwości najemcy, • przekazanie danych najemców do Krajowego Rejestru Długu, • umorzenia długu dokonane przez Prezydenta Miasta i Dyrektora MZBK, • pozwy o eksmisję, • eksmisje. <p>Nie funkcjonuje program odpracowania zadłużeń.</p>	<p>Łączna kwota zaległości czynszowych (podstawowa wraz z odsetkami) to na koniec 2016 r. 5 135 193 zł. Co roku prowadzonych jest około 2400 rozmów z dłużnikami, co skutkuje rocznie podpisaniem około 50-60 ugód, około 300 propozycjami zamianami mieszkań, z których jedynie kilka jest wykorzystywanych.</p> <p>Poważnym wsparciem są zasiłki MOPR (w 2015 i 2016 r. roczna kwota wzrosła do prawie 175 tys. zł) oraz dodatki mieszkaniowe (powyżej 700 tys. zł rocznie).</p> <p>Umorzenia, począwszy od 2001 r., doprowadziły do odciążenia budżetu miasta o kwotę 4 110 429 zł.</p>
Lublin	<p>W Lublinie narzędziem stosowanym w ramach oddłużania są umorzenia zaległości czynszowych dla lokali mieszkalnych.</p> <p>Przygotowywane zastosowanie - projekt uchwały RDM Lublin z dnia 11.05.2016 roku w sprawie przyjęcia „Programu restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin obowiązującego w latach</p>	<p>W samym 2015 roku dokonano 78 umorzeń zaległości czynszowych.</p>

	2016-2020”.	
Łódź	<p>Liczba osób zalegających w opłatach z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 29 101 - podana liczba dłużników to wszyscy dłużnicy z lokali mieszkalnych, także byli najemcy lokali mieszkalnych, wyeksmitowani do lokali socjalnych.</p> <p>Funkcjonujące instrumenty udzielania ulg najemcom i użytkownikom lokali mieszkalnych, to: rozłożenie zadłużenia na raty, odroczenie terminu płatności, umorzenie. Realną pomocą dla osób, które nie mogą dokonać spłaty zaległości w ratach jest możliwość odpracowania zadłużenia. Przedmiotem świadczenia mogą być prace porządkowe, prace remontowo-konserwatorskie oraz pomocnicze prace administracyjne i usługowe świadczone na rzecz Miasta. Z tego rodzaju pomocy dłużnicy mogą skorzystać tylko raz.</p> <p>Istnieje możliwość odpracowywania zaległości przez wszystkie pełnoletnie osoby, zamieszkujące w lokalu i odpowiadające za zadłużenie. W przypadku wysokiego zadłużenia, w celu szybszego zmniejszenia zaległości wykonywać świadczenie rzeczowe mogą dwie osoby zamieszkujące z lokalu.</p>	<p>Na dzień 31 stycznia 2017 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 312 osób złożyło wnioski o odpracowanie zaległości, • 29 wniosków zostało rozpatrzonych negatywnie (ze względu na stan prawny nieruchomości, przekroczenie dochodów, • 260 osób otrzymało wskazanie miejsca wykonania świadczenia rzeczowego, • 227 osób podpisało porozumienia, • 170 osób wykonało świadczenie rzeczowe na kwotę około 680 000,00 zł w tym 41 osób odpracowało całość zadłużenia, • 3 osoby zrezygnowały z wykonywania świadczenia i spłaciły zadłużenie, • najwyższa odpracowana kwota wynosi 21 777 zł (świadczenie rzeczowe wykonywały dwie osoby zamieszkujące w lokalu).
Rybnik	<p>Ograniczenie zadłużenia w mieszkaniowym zasobie gminy następuje przez stosowanie instrumentów pomocowych (m.in. przez formę odpracowania).</p>	<p>Wykaz zadłużenia i skuteczności działań w 2016 roku:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2016 r. z tytułu najmu lokali mieszkalnych (czynsz, media, koszty sądowe): 27 502 849,91 zł, odsetki: 19 603 284,46 zł,

	<p>Innego rodzaju instrumenty (rozłożenia na raty, odroczenia terminu płatności) są stosowane z różnym powodzeniem.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Odpracowania czynszu: należność główna: 410 781,72 zł, odsetki: 188 285,78 zł, • Umorzenia: należność główna: 611 432,65 zł, odsetki i należności uboczne: 790 456,16 zł, • Raty + odroczenia: należność główna: 742 705,65 zł, odsetki i należności uboczne: 242 674,06 zł.
Stalowa Wola	<p>Instrumenty wsparcia dłużników to możliwość zamiany mieszkań i rozkładania zaległości na raty.</p>	<p>Zadłużenie wynosi 8 615 856,99 zł. (bez odsetek).</p> <p>Zadłużenie odpracowane wynosi 15 420,00 zł,</p> <p>Umorzenia zaległości czynszowych wynoszą 144 359,25 zł (z odsetkami).</p>
Starachowice	<p>W programie odpracowywania zaległości czynszowych mogą uczestniczyć zadłużone osoby będące w trudnej sytuacji materialnej, w których gospodarstwach domowych dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dłużnika przeliczony na członka rodziny nie przekracza najniższej emerytury.</p> <p>Wśród partnerów Urzędu Miejskiego w realizacji programu wymienia się nie tylko gminne jednostki organizacyjne i spółki komunalne, ale także spółki międzygminne oraz samorządowe instytucje kultury. W praktyce są to instytucje, w których dłużnik może odpracować swój dług.</p> <p>Dłużnik podaje we wniosku informację o swoich uprawnieniach i umiejętnościach. Co ważne – może zasugerować, jakie prace chciałby wykonywać i w jakich terminach (kiedy, w jakich godzinach). Ta ostatnia możliwość wyróżnia Starachowice spośród innych miast, w których</p>	<p>Od grudnia 2015 r. odpracowywania zaległości czynszowych podjęto się 13 osób. Łącznie na rzecz gminy dłużnicy odpracowali ponad 2,5 tys. godzin, co daje łączną kwotę 25 645 zł.</p>

	wnioski nie dają zazwyczaj możliwości negocjowania godzin.	
Wałbrzych	<p>W Wałbrzychu funkcjonują trzy instrumenty wsparcia: raty, odpracowanie i umorzenia. Wszystkie trzy możliwości wymagają spełnienia odpowiednich kryteriów, więc nie każdy jest dla wszystkich zadłużonych.</p> <p>Program „Odpracuj swój dług” funkcjonuje od roku 2011. Świadczenie może realizować osoba wskazana we wniosku – nie musi to być domownik, mieszkający w zadłużonym lokalu. Prace porządkowe i usługowe wykonywane przez dłużników nie mogą być realizowane w ramach umów z firmami wykonawczymi.</p>	<p>Statystyka pozytywnie rozpatrzonych wniosków i włączenia mieszkańców do programu przedstawia się następująco:</p> <p>rok 2013 – 305 wniosków, rok 2014 – 200 wniosków, rok 2015 – 204 wniosków, rok 2016 – 199 wniosków.</p>

<p>Warszawa</p>	<p>W Warszawie system odpracowania zadłużenia polega "na świadczeniu drobnych usług na rzecz m.st. Warszawy lub na wykonywaniu różnego rodzaju prac". Usługi i prace mogą być wykonywane na rzecz dzielnic lub jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy nadzorowanych przez urzędy tych dzielnic.</p> <p>W 2015 roku w Warszawie w życie wszedł program restrukturyzacji zadłużenia. Umożliwia on dłużnikom częściowe umorzenie zadłużenia, przy jednoczesnej spłacie pozostałej części tego zadłużenia.</p> <p>Wsparcie lokatorów nie zamyka się w opisanych narzędziach. Warto zwrócić uwagę na szybkie reagowanie, gdy zadłużenie się pojawia: „osoba, która zaczyna mieć kłopoty z regularnym płaceniem czynszu, już w pierwszym miesiącu dostaje informację o możliwości ubiegania się o obniżkę czynszu, dodatek mieszkaniowy, czy też o zamianie mieszkania na lokal mniejszy, z niższym czynszem”.</p>	<p>Według stanu na 31.12.2015 roku zadłużenie o równowartości trzech wysokości czynszu i powyżej posiadały 27 302 gospodarstwa na łączną kwotę 448 mln zł.</p> <p>Od 2014 do końca 2016 r. z możliwości „odpracowania” długów skorzystało 666 gospodarstw zamieszkujących w zasobach miasta, a ich zadłużenia zmniejszyły się o 877 125 zł.</p> <p>W ramach programu restrukturyzacji zadłużeń w 2015 roku podpisano 3 161 porozumień w tym 1 549 porozumień dotyczyło wariantu z umorzeniem 50% długu oraz 1 612 – z umorzeniem 70% długu. Przystąpienie do programu było ograniczone w czasie, dlatego w 2016 r. nie podpisywano już nowych porozumień w ramach tego programu. W pierwszym roku działania tego narzędzia do budżetu Miasta wpłynęło 3,2 mln zł zaległych kwot w tym 1,2 mln była to kwota wynikająca z jednorazowej wpłaty przez dłużników korzystających z restrukturyzacji w wariantcie z umorzeniem 70% długu.</p>
<p>Włocławek</p>	<p>Instrumenty wparcia, stosowane w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uchwała Nr XLIV/177/10 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie: określania szczególnych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miasto Włocławek lub jej jednostkom podległym oraz warunki dopuszczalności pomocy 	<p>Zadłużenie Gminy Miasto Włocławek na dzień 31 stycznia 2017 r. wynosi 65 115 448,80 zł.</p>

	<p>publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uchwała nr XXVI/147/2016 Rady Miasta Włocławek w sprawie szczególnego trybu umarzania należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym za lokale mieszkalne stanowiące własność lub pozostające w posiadaniu Gminy Miasto Włocławek , • „Program Oddłużenie” – reintegracja społeczna i zawodowa osób posiadających zadłużenie z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych, mającej na celu pomoc w spłacie zadłużenia. 	
<p>Wrocław</p>	<p>We Wrocławiu istnieje możliwość odpracowania długu na podstawie zawartej umowy i skierowania do wykonania prac we wrocławskich przedsiębiorstwach i instytucjach. Istnieje także możliwość wskazania osoby trzeciej, która będzie korzystać z programu (za pisemną zgodą).</p> <p>Istotne informacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procedurę należy rozpocząć od złożenia wniosku, który po weryfikacji zostaje przekazany do skierowania a następnie zostaje podpisana umowa z wierzycielem, • Przedmiotem świadczenia rzeczowego mogą być wyłącznie drobne prace porządkowe, remontowo-konserwatorskie oraz pomocnicze prace administracyjne i usługowe, świadczone na rzecz gminy lub jej jednostek organizacyjnych, • W przypadku braku ofert, obowiązkiem dłużnika jest 	<p>Do końca listopada 2016 r. do zarządców gminnego zasobu mieszkaniowego (Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. i Zarząd Zasobu Komunalnego) wpłynęło 730 wniosków w sprawie odpracowania zaległości czynszowych. Na ich podstawie przygotowano 679 umów, z czego:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 136 umów zakończono, • 137 jest realizowanych, • 198 wnioskodawców nie zgłosiło się do ich podpisania lub do jednostki w sprawie świadczenia rzeczowego, • od 202 odstąpiono z powodu porzucenia pracy przez dłużnika, rezygnację dłużnika z kontynuacji umowy, nienależyte wykonanie prac lub stan zdrowia odpracowującego. <p>Odpracowano zadłużenie wysokości 3 097 959 zł. Aktualnie realizowane są umowy na łączną kwotę prawie 4,5 mln zł.</p> <p>Większość prac deklarowanych przez dłużników i zleczanych przez zarówno</p>

	<p>pozyskiwanie informacji o nowych ofertach prac do wykonania,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fakt złożenia wniosku o umożliwienie spłaty zadłużenia w formie spełnienia świadczenia rzeczowego ani też zawarcie z Gminą umowy w powyższym zakresie nie wstrzymuje działań zmierzających do odzyskania zaległości oraz lokalu ani też nie zwalnia dłużnika z obowiązku dokonywania bieżących opłat, • Z tej formy spłaty zadłużenia wyłączone są osoby, które dokonały samowolnego zajęcia lokalu gminnego. 	<p>przez WM jak i ZZK to prace porządkowe polegające na sprzątnięciu wewnątrz obiektów oraz terenów zewnętrznych zarządzanych przez jednostki gminne, pielęgnacji i konserwacji zieleni oraz prace konserwatorsko-remontowe na terenach i w obiektach jednostek gminnych.</p>
--	--	---

źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez gminy.

Zebrane doświadczenia miast pokazują, że problem zadłużenia najemców w zasobach mieszkaniowych gmin nie doczekał się jeszcze kompleksowego i sprawdzonego rozwiązania. Dlatego właśnie tak szczegółowo przedstawiliśmy poszczególne rozwiązania. Zachęcamy Państwa do stosowania różnorodnych instrumentów i łączenia ich, ponieważ ich siła tkwi w różnorodności i dopasowaniu do możliwości różnych dłużników. Efekty widoczne są w długim okresie, po kilku latach adaptacji i stałej edukacji mieszkańców oraz pracowników wszystkich instytucji gminnych mających kontakt z zadłużonym najemcą. Pokazują to doświadczenia Wrocławia, Rybnika czy Leszna. Bardzo istotna rekomendacja dla wójtów, burmistrzów i prezydentów miast płynie także z doświadczeń Warszawy – siłą programów oddłużeniowych są działania prewencyjne wobec najemców nie zalegających z opłatami.

3. Wspieraj remonty we wspólnotach mieszkaniowych

3.1. Instrumenty wsparcia wspólnot mieszkaniowych w remontach i modernizacji zasobów mieszkaniowych – przegląd rozwiązań w wybranych miastach

Gminy stosują różnorodne instrumenty wsparcia wspólnot mieszkaniowych w remontach. Podstawowym są obowiązkowe udziały w funduszu remontowym, z możliwymi zwiększeniami w razie planowanego remontu. Do powszechnie stosowanych należą także zwolnienia z podatku od nieruchomości w przypadku remontów i termomodernizacji i dotacje konserwatorskie. Do rzadkości wciąż należą pożyczki na remonty, dlatego szczególnie polecamy ten instrument Państwu uwadze. Warto także zwrócić uwagę na zupełną nowość – wprowadzone w Łodzi dotacje w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, które umożliwiła ustawa o rewitalizacji.

Wspieranie remontów wspólnot mieszkaniowych to nie tylko środki finansowe, ale także działania edukacyjne i doradcze. Wałbrzych planuje doradztwo prawne, techniczne i finansowe dla wspólnot mieszkaniowych, które będą prowadzić działania remontowe na obszarze rewitalizacji. Nie mniej ważne są drobne ułatwienia administracyjne w prowadzeniu remontów, jak choćby zastosowane w Łodzi niższe opłaty za zajęcie pasa drogowego.

Tab. 2. Programy wsparcia wspólnot mieszkaniowych w wybranych miastach

Miasto	Opis działań
Bytom	<p>Rozwiązaniem stosowanym w mieście jest zwolnienie z podatku od nieruchomości w przypadku remontów i termomodernizacji. Właściciel budynku, będący osobą fizyczną, jak i prawną, który wyremontuje elewację, może zostać zwolniony z podatku od nieruchomości przez 5 lat. Wysokość zwolnienia zależy od wysokości kosztów poniesionych na remont, jednak nie może być wyższy 50% kosztów remontu. Zwolnienie z podatku od nieruchomości z tytułu remontu elewacji dotyczy wszystkich budynków, bez względu na ich stan własnościowy, wielkość czy lokalizację.</p> <p>Mogą się o nie ubiegać zarówno właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych, jak i właściciele wolnostojących budynków mieszkalnych i użytkowych.</p> <p>Warunki konieczne do skorzystania ze wsparcia:</p> <ul style="list-style-type: none">• Remont musi być rozpoczęty po 12 czerwca 2010 roku i zakończony przed dniem złożenia niezbędnych dokumentów,• Prace muszą być wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego,• Zwolnienie nie przysługuje właścicielom budynków, którzy mają zaległości wobec miasta. <p>W 2014 roku 2 961 podatników skorzystało z ulgi. W 2015 roku złożono 600 wniosków.</p>

<p>Dobiegiew</p>	<p>Sposobem na wsparcie remontów budynków wspólnot mieszkaniowych w Dobiegiewie jest udzielanie pożyczek mieszkaniowych. Pożyczki udzielane są od 2008 roku.</p> <p>Cykliczny charakter pomocy i jej szeroki zasięg są godne naśladowania. Wsparcie finansowe może mobilizować wspólnoty mieszkaniowe do podejmowania działań remontowych na szerszą skalę.</p>
<p>Grajewo</p>	<p>W Grajewie 6 budynków Wspólnot Mieszkaniowych pozyskało preferencyjny kredyt na termomodernizację (BGK).</p>
<p>Hrubieszów</p>	<p>Gmina Miejska Hrubieszów posiada lokale w 44 wspólnotach mieszkaniowych, w których partycypuje w funduszu remontowym (roczna dopłata dla 33 wspólnot w wysokości około 71 000 zł), a także do kosztów eksploatacji części wspólnych (roczna dopłata dla 16 wspólnot w wysokości około 11 000 zł).</p> <p>W przypadku zadłużenia najemców gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych zaległości regulowane są na bieżąco po otrzymaniu od Zarządu Wspólnoty lub administratora wezwań do zapłaty. W roku 2016 uregulowano zaległości na kwotę 50 777 zł. Na rok 2017 zabezpieczono na ten w budżecie miasta kwotę 70 000 zł.</p>
<p>Leszno</p>	<p>Zwolnienie z podatku od nieruchomości w przypadku remontu elewacji.</p>
<p>Łódź</p>	<p>Wsparcie wspólnot mieszkaniowych w specjalnej strefie rewitalizacji dotyczy realizacji poniższych działań:</p> <ul style="list-style-type: none"> • roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie, • prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków. <p>Warunkiem ubiegania się o dotację i udzielenia dotacji z budżetu Miasta Łodzi jest udokumentowanie posiadania finansowych środków własnych na wykonanie części robót lub prac. Dotacje będą udzielane w wysokości:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nie większej niż 50% nakładów koniecznych dla nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków • nie większej niż 30% nakładów koniecznych dla pozostałych nieruchomości. <p>Od 2004 r. Prezydent Miasta Łodzi oraz radni Rady Miejskiej w Łodzi udzielają dotacji poprzez Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi. Dotacja może być udzielona w wysokości do 50% nakładów koniecznych na wykonanie prac budowlanych. Przez ten czas udało się wspomóc remonty kilkudziesięciu nieruchomości. W 2016 roku na dofinansowanie zabytków, które nie są własnością komunalną, miasto przeznaczyło ok. 3,5 mln zł.</p>

	<p>W 2017 roku środki w kwocie - 3 544 100 zł - zostaną rozdzielone między 23 nieruchomości.</p> <p>Mniejszym skalą, ale ważnym gestem wspierającym remonty wspólnot mieszkaniowych, jest znaczne obniżenie stawki za zajęcie chodników, placów, parkingów, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz zieleńców w celu ustawienia rusztowań dla wykonania remontu elewacji budynku. Za 1 m² rusztowań dziennie opłata wynosi 0,01 zł zgodnie z uchwałą nr XIV/302/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg. Pierwsza uchwała w tej sprawie (nr L/1028/12 z dnia 17 października 2012 r.) ustaliła wysokość tej opłaty w zależności od rodzaju drogi od 2 do 4 zł za 1 m² rusztowania.</p>
<p>Wałbrzych</p>	<p>Instrumenty wsparcia wspólnot mieszkaniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wpłaty na fundusz remontowy • Biuro Urbanisty prowadzi działania mające na celu dofinansowywanie inwestycji remontowych w budynkach zabytkowych prowadzonych m.in. przez Wspólnoty Mieszkaniowe. <p>UM Wałbrzych zaplanował działania wspierające wspólnoty mieszkaniowe w ramach realizowanego projektu pilotażowego – będą to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • szkolenia dla wspólnot mieszkaniowych i zarządców nieruchomości z zakresu rewitalizacji i możliwości finansowania remontów, • stworzenie oraz upowszechnienie wśród wspólnot kalkulatora niskiej emisji oraz zapotrzebowania energetycznego – dla projektów z zakresu termomodernizacji i likwidacji źródła niskich emisji, • stworzenie oraz upowszechnienie wśród wspólnot kalkulatora efektywności finansowej inwestycji (który umożliwi obliczenie kosztu inwestycji, kosztu kredytu, zapotrzebowanie na zmianę wielkości funduszu remontowego, okres spłaty zobowiązań), • opracowanie wytycznych konserwatorskich dla podobszarów rewitalizacji, które przyspieszą organizację procesu inwestycyjnego w fazie dokumentacyjnej, • zatrudnienie doradcy inwestycyjno-finansowego dla wspólnot w okresie I kw. 2017 – IV kw. 2018 r. – doradca świadczyłby usługi koordynowania procesu pozyskiwania dofinansowania dla zadań inwestycyjnych wspólnot (poprzez poszukiwanie źródeł dofinansowania zewnętrznego, udzielanie informacji nt. wymogów donatorów w stosunku do dokumentacji aplikacyjnej, pomoc w kompletowaniu dokumentacji, informowanie o sposobie obsługi kalkulatorów: niskiej emisji, efektywności finansowej inwestycji).
<p>Warszawa</p>	<p>Odnośnie instrumentów dla wspólnot, Biuro Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy nie prowadzi odrębnych projektów. Natomiast zarówno Stołeczny Konserwator</p>

	Zabytków, jak i Biuro Ochrony Środowiska realizują projekty, do których mogą przystąpić wspólnoty mieszkaniowe (dotacja na remonty zabytków i dotacje „na wymianę pieców”).
Wrocław	<p>We Wrocławiu funkcjonują dwa instrumenty wsparcia remontów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Program Rewitalizacji Wrocławskich Kamienic. • Dotacje Miejskiego Konserwatora Zabytków do remontów kamienic zabytkowych. <p>Remonty zabytkowych kamienic są realizowane od roku 2012 w ramach Programu Rewitalizacji Wrocławskich Kamienic.</p>

źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez gminy.

3.2. Dotacje do remontów zabytkowych budynków wspólnot mieszkaniowych

Jakie są podstawy prawne przyznawania dotacji na gruncie ustawowym?

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹: „W trybie określonym odrębnymi przepisami dotacja na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru może być udzielona przez organ stanowiący gminy, powiatu lub samorządu województwa, na zasadach określonych w podjętej przez ten organ uchwale”.

Jakie przepisy lokalne tworzą ramy prawne umożliwiające dotowanie remontów budynków?

Zasady i tryb udzielania dotacji są określone w uchwałach rad gmin, które mogą być dookreślane zarządzeniami wójtów/burmistrzów/prezydentów miast. Określając zasady udzielania dotacji radni są ograniczeni przepisami ustawowymi (które m.in. określają zakres prac i robót, które mogą być dotowane). Same dotacje również są przyznawane w drodze uchwał podejmowanych przez rady gmin. Najczęściej, po pozytywnym zweryfikowaniu wniosków o udzielenie dotacji, są one przedstawiane radzie, która w drodze uchwały podejmuje stosowną decyzję.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr IX/274/07 z dnia 14 maja 2007 r. w sprawie przyjęcia zasad i trybu udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków](#)

Zgodnie z uchwałą dotacje przyznaje Rada Miasta na wniosek Prezydenta Miasta.

W uchwale w sprawie udzielenia dotacji określa się otrzymującego dotację, prace lub roboty na wykonanie których przyznano dotację oraz kwotę przyznanej dotacji.

¹ Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.)

Jaki zakres robót może być finansowany ze środków dotacji

Zgodnie z art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dotacja może obejmować nakłady konieczne na:

- 1) sporządzenie ekspertyz technicznych i konserwatorskich;
- 2) przeprowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych;
- 3) wykonanie dokumentacji konserwatorskiej;
- 4) opracowanie programu prac konserwatorskich i restauratorskich;
- 5) wykonanie projektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 6) sporządzenie projektu odtworzenia kompozycji wnętrz;
- 7) zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku;
- 8) stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku;
- 9) odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki;
- 10) odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku, jeżeli odtworzenie to nie przekracza 50% oryginalnej substancji tej przynależności;
- 11) odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych odrzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych;
- 12) modernizację instalacji elektrycznej w zabytkach drewnianych lub w zabytkach, które posiadają oryginalne, wykonane z drewna części składowe i przynależności;
- 13) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
- 14) uzupełnianie narysów ziemnych dzieł architektury obronnej oraz zabytków archeologicznych nieruchomości o własnych formach krajobrazowych;
- 15) działania zmierzające do wyeksponowania istniejących, oryginalnych elementów zabytkowego układu parku lub ogrodu;
- 16) zakup materiałów konserwatorskich i budowlanych, niezbędnych do wykonania prac i robót przy zabytku wpisanym do rejestru, o których mowa w pkt. 7–15;
- 17) zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.

Jaka jest wielkość dotacji – udział dotacji w kosztach remontów?

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: „Dotacja, w zakresie określonym w art. 77, może być udzielona w wysokości do 100% nakładów koniecznych na wykonanie przez wnioskodawcę prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru”.

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr IX/274/07 z dnia 14 maja 2007 r. w sprawie przyjęcia zasad i trybu udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków](#)

Zgodnie ze wskazaną uchwałą dotacja może być udzielona w wysokości:

- 1) do 50 % nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku,
- 2) do 100% nakładów koniecznych na wykonanie ww. prac lub robót, jeśli zabytek posiada wyjątkową wartość historyczną, artystyczną lub naukową albo wymaga przeprowadzenia złożonych pod względem technologicznym prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- 3) do wysokości 100 % nakładów koniecznych poniesionych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku w przypadku, gdy stan zachowania zabytku wymaga niezwłocznego podjęcia ww. prac lub robót.

Czy możliwe jest stosowanie montażu finansowego?

Montaż finansowy jest koniecznością, ponieważ dotacja pokrywa jedynie część środków potrzebnych na remont. Podstawowymi źródłami finansowania są fundusz remontowy i kredyty komercyjne, których dostępność i warunki w ostatnim czasie znacznie się poprawiły.

3.3. Dotacje do remontów w specjalnych strefach rewitalizacji – nowość. Instrument wprowadzony w ustawie o rewitalizacji

Jakie są podstawy prawne ustanowienia instrumentu?

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2015, poz. 1777 z późn. zm.) w przypadku nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (dalej: Strefy) gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

- robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt. 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.8) w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków.

Podstawowym warunkiem ubiegania się o dotację jest prowadzenie w budynku działań służących realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt. 5 ustawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy szczegółowe zasady udzielania dotacji, w tym tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji oraz sposób jej rozliczania i warunki zwrotu, rodzaj dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji oraz postanowienia, jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji, a także sposób gromadzenia informacji o udzielonych

dotacjach określa się w uchwale w sprawie ustanowienia Strefy, przyjmowanej na podstawie art. 25 ustawy.

Przykład. [Uchwała nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji](#)

§ 2.

Określa się Szczegółowe zasady udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

Jak ogłaszana jest możliwość składania wniosków na dotacje w Strefie?

Określając tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji w uchwale w sprawie ustanowienia Strefy, wójt, burmistrz lub prezydent określa reguły ogłaszania i prowadzenia naboru wniosków. Zasady te powinny stwarzać warunki do tego, aby wszyscy potencjalnie zainteresowani ubieganiem się o dotacje mogli dowiedzieć się o prowadzonym naborze. Nie tylko transparentność zasad jest istotna, ale także sam sposób ogłaszania naboru w różnorodnych środkach przekazu. Tablica ogłoszeń jest podstawowym środkiem informowania o naborze, ale warto sięgnąć także po inne, np. ogłoszenia w prasie lokalnej czy na stronach internetowych.

Przykład. Załącznik nr 1 do [uchwały nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji](#)

Rozdział 2. Tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji

§ 2.

1. Prezydent Miasta Łodzi ogłasza nabór wniosków na wykonanie robót budowlanych lub prac konserwatorskich i prac restauratorskich w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Strefy. [...]
2. Ogłoszenie o naborze wniosków ukazuje się przynajmniej z trzydziestodniowym wyprzedzeniem i jest publikowane w lokalnej prasie, na stronie internetowej i tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi.

Jaki zakres robót i prac może być dofinansowany z dotacji w Strefie?

Ustawa określa ramowo zakres robót budowlanych i prac konserwatorskich oraz restauratorskich możliwych do dofinansowania z dotacji w Strefie. W uchwale w sprawie ustanowienia Strefy określa się, na które z dopuszczonych robót i prac będą udzielane dotacje. Istotną nowością w polskim porządku prawnym jest wprowadzenie dotacji na prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków.

Przykład. Załącznik nr 1 do [uchwały nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji](#)

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1.

1. W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy dotacja może zostać udzielona na wykonanie:
 - 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie [...],
 - 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt. 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014, poz. 1146 z późn. zm.) w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków.

Czy gmina wyznacza priorytety w zakresie wysokości kwoty dotacji?

Gmina może określić wysokość dotacji na maksymalnym dopuszczalnym poziomie – do 50% nakładów, ale może także zdecydować o niższym wsparciu. Możliwe jest także zróżnicowanie wsparcia w zależności od historycznej lub architektonicznej wartości nieruchomości.

Przykład. Załącznik nr 1 do [uchwały nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji](#)

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1.

1. Dotacja może być udzielona w wysokości:
 - nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych, o których mowa w ust. 4 dla nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
 - nieprzekraczającej 30% nakładów koniecznych, o których mowa w ust. 4 dla pozostałych nieruchomości.

Czy możliwy jest montaż finansowy?

Montaż finansowy jest koniecznością, ponieważ dotacja stanowi uzupełnienie środków własnych wnioskodawcy. Warunkiem ubiegania się o dotację i jej udzielenia powinno być udokumentowanie posiadania wystarczających środków finansowych na wykonanie części robót lub prac zgodnych z wnioskiem o udzielenie dotacji. Stosownie do tego w skład obowiązkowych dokumentów składanych z wnioskiem powinno wchodzić oświadczenie określające wysokość środków finansowych, które zostaną przeznaczone na wykonanie robót lub prac.

Jaka jest procedura udzielania dotacji?

W uchwale w sprawie ustanowienia Strefy określa się niezbędne elementy wniosku o udzielenie dotacji oraz harmonogram naborów, a także reguły dotyczące procedury oceny złożonych wniosków. Określa się w niej także zasady i sposób rozliczania dotacji oraz warunki zwrotu w przypadku niepełnego bądź niewłaściwego wykorzystania. Warto zastrzec możliwość negocjacji wysokości dotacji i tryb modyfikacji wniosków w takim przypadku.

3.4. Pożyczki z budżetu gminy dla wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy na prace remontowe i modernizacyjne

Jakie są podstawy prawne ustanowienia programu?

Określenie zasad, na jakich odbywa się udzielanie pożyczek wspólnotom mieszkaniowym zazwyczaj jest dokonywane przez radę gminy w formie uchwały. Wójt/burmistrz/prezydent miasta jest odpowiedzialny za wykonanie takiej uchwały i może, w formie zarządzenia, dookreślić jej postanowienia (zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym). Możliwe jest również upoważnienie przez radę gminy wójta/burmistrza/prezydentowa miasta do udzielania pożyczek i powierzenie mu zadania określenia szczegółowych zasad ich udzielania. Należy jednocześnie mieć na uwadze, iż ustalenie maksymalnej wysokości pożyczek udzielanych przez wójta w danym roku budżetowym przysługuje radzie gminy (zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. i ustawy o samorządzie gminnym).

Przykład. [Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016 – 2021, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Nr XIV/153/2015 w Stargardzie Szczecińskim w dniu 22 grudnia 2015 roku.](#)

§ 37.

1. Wspólnotom mieszkaniowym z udziałem Miasta, które stawiają sobie za cel kreowanie pozytywnego wizerunku miasta poprzez poprawę stanu technicznego i jakości ich otoczenia i podejmą uchwały o przeprowadzeniu remontu lub termomodernizacji części wspólnych, mogą być udzielane pożyczki z budżetu miasta z przeznaczeniem na finansowanie tych robót
2. Zasady udzielania pożyczek, wysokość oprocentowania oraz czasokres zwrotu ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

Jak program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych jest ogłaszany?

Program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych przyjęty uchwałą rady gminy ogłaszany jest w wojewódzkim dzienniku urzędowym prowadzonym przez wojewodę (podobnie jak inne uchwały stanowiące akty prawa miejscowego). Powinien on również zostać zamieszczony na stronie podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej.

Jaki zakres robót może być finansowany?

Gmina może wspierać różnego rodzaju prace remontowe i modernizacyjne części wspólnych obiektów należących do wspólnot mieszkaniowych, takie jak: remonty dachów, remonty stropów, odnawianie elewacji, wykonanie lub remont instalacji (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej), termomodernizacja budynku oraz inne prace.

Czy gmina wyznacza priorytety w zakresie rodzaju prac/lokalizacji/wysokości kwoty pożyczki?

Gmina może określić takie zasady udzielania pożyczek, które będą premiowały przeprowadzanie określonego rodzaju prac lub wysokość wkładu własnego w remont (z reguły im większy wkład własny, tym większa szansa na otrzymanie pożyczki). Możliwe jest również premiowanie remontów i prac modernizacyjnych obiektów zlokalizowanych na wybranych obszarach – np. położonych w obszarze rewitalizacji.

Przykład. Uchwała Rady Miejskiej w Dobiegniewie Nr XVI/99/16 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie zasad udzielania pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych na terenie Gminy Dobiegniew.

§ 4. Pożyczki, do dnia 31 maja każdego roku, przyznaje się Wspólnotom Mieszkaniowym (z zachowaniem warunku określonego w §2 pkt.1), które uzyskają największą ilość punktów **K** będącą sumą wag niżej wymienionych kryteriów (**K=K1+K2+K3+K4**):

1) Rodzaj planowanych do wykonania robót (K1):

- a) remont dachu, kominów lub elewacji – 50 pkt.
- b) remont termomodernizacyjny budynku – 40 pkt.
- c) remont instalacji budynku – 30 pkt.
- d) pozostałe prace – 10pkt,

2) Termin złożenia wniosku (K2) – max 10 pkt.; punkty wylicza się na podstawie wzoru:

$(tx \times 10) / tmax$; tx -termin złożenia wniosku liczony od dnia jego wpływu do Urzędu Miejskiego do dnia rozpatrzenia wniosków o pożyczkę,

3) posiadanie decyzji właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego opatrzonej klauzulą natychmiastowej wykonalności (K3) – 10 pkt.,

4) udział środków własnych, nie mniej niż 20% wartości kosztorysowej (**K4**) - max 30 pkt.; punkty wylicza się na podstawie wzoru:

$(ux \times 30)/umax$; ux -udział środków własnych w kosztach inwestycji ustalonych w oparciu

o kosztorys inwestorski stanowiący załącznik do wniosku o pożyczkę.
Przy uzyskaniu przez Wspólnoty jednakowej liczby punktów, o przyznaniu pożyczki decyduje Burmistrz Dobiegniewa.

Jakie są warunki udzielanych pożyczek w zakresie maksymalnej kwoty pożyczki i udziału pożyczki w kosztach?

Maksymalna kwota pożyczki może być rozmaicie określana w zależności od gminy, na poziomie 50%, 60% czy 80%. Możliwe jest udzielenie pożyczki nawet w wysokości 100% kosztów remontu, co przedstawiono na poniższym przykładzie.

Przykład. Uchwała Nr XXII/431/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie określenia zasad udzielania pożyczek na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości wspólnych, stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańska.

§ 2

1. Pożyczka, o której mowa w § 1 może zostać udzielona do wysokości 100% kosztów remontu przypadających na pożyczkobiorcę, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości wynikająca z polisy ubezpieczeniowej od ognia, innych zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej, pomniejszona o wysokość obciążeń hipotecznych.

Przykład. Uchwała Rady Miejskiej w Dobiegniewie Nr XVI/99/16 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie zasad udzielania pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych na terenie Gminy Dobiegniew.

Kwota udzielonej pożyczki stanowi różnicę pomiędzy całkowitym kosztem remontu określonym w umowie na realizację zadania zawartej z wykonawcą wybranym zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015r. poz., 2164), a kwotą zadeklarowaną przez Wspólnotę na realizację zadania (nie mniej niż 20% wartości kosztorysowej remontu) określoną we wniosku o udzielenie pożyczki (załącznik nr 1).

Wysokość udzielonej pożyczki nie może przekroczyć 80% kwoty wynikającej z, zawartej z Wykonawcą, umowy na realizację zadania, oraz kwoty pożyczki 30 000 zł. W sytuacjach szczególnych decyzją burmistrza kwota pożyczki może być podwyższona.

Jakie są warunki udzielanych pożyczek w zakresie oprocentowania, zabezpieczenia, prowizji?

Możliwa jest znaczna dowolność w kształtowaniu oprocentowania oraz prowizji. W Stargardzie określono oprocentowanie na poziomie 2%, jednocześnie rezygnując z prowizji czy opłaty manipulacyjnej. Z kolei w Bydgoszczy pożyczka nie jest oprocentowana, natomiast pobierana jest od niej opłata manipulacyjna w wysokości 1% jej nominalnej wartości. W Dobiegniewie kwota pożyczki podlega oprocentowaniu w wysokości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, w stosunku rocznym.

Zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest najczęściej weksel in blanco, ale stosowane są także inne zabezpieczenia, stosownie do uzgodnień ze wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie przedstawionych uchwał zarządów wspólnot.

Jakie są warunki pożyczek w zakresie długości okresu spłaty?

Decyzja o długości okresu spłaty zależy od rady gminy. W uchwale może być określony konkretny termin, np. w Bydgoszczy dopuszczono sześcioletni okres spłaty, który na wniosek pożyczkobiorcy może zostać skrócony, zaś w Stargardzie – ośmioletni. Można także przyjąć, że termin spłaty jest określany indywidualnie w zależności od sytuacji konkretnej wspólnoty mieszkaniowej. Rozwiązanie takie zastosowano w Dobiegniewie.

Czy możliwy jest montaż finansowy?

Montaż finansowy jest zwykle wymagany. Pożyczka powinna stanowić uzupełnienie podstawowych źródeł finansowania remontów, w szczególności środków własnych i innych źródeł, w tym komercyjnych (np. kredytów).

Jaka jest procedura udzielania pożyczek?

Prace remontowe i modernizacyjne przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, wyrażającej zgodę na przeprowadzenie prac oraz udzielającą zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów (zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Sama procedura sięgania po pożyczkę z budżetu gminy, może wyglądać nieco inaczej w każdej gminie.

Przykład. [Zarządzenie Prezydenta Miasta Gdańska Nr 621/12 z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania pożyczek na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańsk oraz w sprawie zatwierdzenia Regulaminu pracy Komisji ds. opiniowania wniosków o udzielenie pożyczki na remont nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańska.](#)

1. Wniosek o udzielenie pożyczki wraz z wymaganymi dokumentami (wymienionymi w Zarządzeniu), składa się do Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku;
2. Wnioski zawierające braki formalne nie są rozpatrywane i podlegają zwrotowi;
3. Wydział Gospodarki Komunalnej kieruje wnioski do zaopiniowania przez Komisję po uprzednim sprawdzeniu stopnia wykorzystania środków na ten cel przewidzianych w budżecie Miasta;
4. Wnioski zaopiniowane przez Komisję, Wydział Gospodarki Komunalnej kieruje do Prezydenta Miasta Gdańska, który wydaje Zarządzenie w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczki bądź odmowy jej udzielenia;

5. Wydział Gospodarki Komunalnej niezwłocznie informuje wnioskodawcę o treści podpisanego zarządzenia;
 6. Pożyczek udziela się w oparciu o zawartą umowę (załącznik Nr 4 i 5,) z Gminą Miasta Gdańsk, opatrzoną kontrasygnatą Skarbnika, w terminie 14 dni od chwili ustanowienia prawnego zabezpieczenia zwrotu pożyczki (zał. Nr 6 i 7);
 7. W przypadku konieczności ustanowienia hipoteki na lokalu przed wypłaceniem kwoty pożyczki, konieczne jest przedłożenie zawiadomienia Sądu Rejonowego o ustanowieniu hipoteki na lokalu, którego dotyczy pożyczka;
 8. Kwota pożyczki jest wypłacana po zakończeniu remontu nieruchomości wspólnej na konto wykonawcy remontu po przedłożeniu przez pożyczkobiorcę Wydziałowi Gospodarki Komunalnej następujących dokumentów:
 - a) umowy o wykonanie prac remontowych na nieruchomości wspólnej;
 - b) protokołu wprowadzenia na budowę;
 - c) protokołu odbioru prac remontowych;
 - d) powykonawczego kosztorysu robót zatwierdzonego przez inspektora nadzoru budowlanego;
 - e) faktury bądź rachunku;
- (...)
9. Spłata przez pożyczkobiorcę rat pożyczki i należnych odsetek dokonywana będzie przez pożyczkobiorcę co miesiąc do dnia 10-go każdego miesiąca zgodnie z harmonogramem spłaty pożyczki.

Czy stosowane są dodatkowe rozwiązania wspierające, np. pomoc prawna?

Wałbrzych i Bytom będą wspierać wspólnoty mieszkaniowe działaniami doradczymi (m.in. pomoc prawna, doradztwo finansowe i techniczne) przy planowanych remontach. Jest to jeden z elementów projektów pilotażowych w zakresie rewitalizacji.

3.5. Pożyczki dla wspólnot mieszkaniowych udzielane przez lokalny fundusz pożyczkowy

Lokalne i regionalne fundusze pożyczkowe są uznanymi instytucjami wspierającymi przedsiębiorczość. Z zasady fundusze obsługują przedsiębiorców udzielając im pożyczek na cele inwestycyjne, obrotowe lub inwestycyjno-obrotowe. **Celem funduszy pożyczkowych** jest zapewnienie finansowania zewnętrznego, przede wszystkim dla mikro- i małych przedsiębiorców oraz osób rozpoczynających działalność gospodarczą, mających trudności w zdobyciu finansowania komercyjnego z racji braku wymaganych zabezpieczeń lub historii kredytowej. W ostatnich latach fundusze pożyczkowe poszerzają swoją ofertę i finansują również podmioty ekonomii społecznej i podmioty publiczne. W Polsce działa ok. 51 funduszy pożyczkowych zrzeszonych w Polskim Związku Funduszy Pożyczkowych².

Szczegółowe zasady działania funduszy regulują ich statuty i regulaminy. Fundusze są organizacjami nie nastawionymi na zysk, pobierają opłaty za swe usługi w takiej wysokości, by sfinansować koszty działalności własnej. Kierunki działania funduszy pożyczkowych wyznaczają ich organy założycielskie oraz instytucje zasilające fundusze w kapitał pożyczkowy, np. pochodzący z funduszy unijnych.

Szczeciński Fundusz Pożyczkowy sp. z o.o. (SFP) z siedzibą w Szczecinie został utworzony w 2005 r. przez Gminę Miasto Szczecin i miejską spółkę Fundusz Wspierania Rozwoju Gospodarczego Miasta Szczecina. Statutowym przedmiotem działalności SFP jest wspieranie przedsięwzięć gospodarczych w formie udzielania pożyczek zapewniających rozwój mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorstw w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także udzielanie wsparcia finansowego dla wspólnot mieszkaniowych, stowarzyszeń oraz fundacji.

Jakie są podstawy prawne programu?

Gmina Miasto Szczecin zapewnia w budżecie miasta środki na zasilanie funduszu, następnie na podstawie uchwały Rady Miasta Szczecina SFP jest dokapitalizowany z przeznaczeniem na udzielania wsparcia w postaci preferencyjnie oprocentowanych pożyczek określonym podmiotom lub na finansowanie określonych działań. W tym przypadku Prezydent Miasta Szczecina wykonując uchwałę wskazuje wspólnoty mieszkaniowe poszukujące środków na sfinansowanie remontów swoich kamienic, na cele remontowe zgodne z polityką miasta³.

² Polski Związek Funduszy Pożyczkowych (PZFP) systematycznie wydaje raporty o działalności funduszy. Raport za 2014 r. jest dostępny na stronie Ministerstwa Rozwoju <https://www.mr.gov.pl/strony/zadania/wsparcie-przedsiębiorczosci/fundusze-pozyczkowe-i-poreczeniowe/> [dostęp: 03-03-2017].

³ Informacje dotyczące pożyczek dla SFP wspólnot mieszkaniowych na podstawie danych ze strony internetowej funduszu: <http://sfp.szczecin.pl/wspolnoty.htm> [dostęp: 03-03-2017].

Przykład:

UCHWAŁA NR XVI/375/16 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki pod nazwą „Szczeciński Fundusz Pożyczkowy” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie

Więcej: BIP UM Szczecina

<http://bip.um.szczecin.pl/files/AC71BB9CFC974135A4B36A55EE2DFDF7/375.pdf>

[dostęp:03-03-2017]

Jaki zakres robót może być finansowany?

Prace i roboty remontowe nieruchomości budynkowych wspólnot mieszkaniowych, w szczególności szeroko rozumiany remont elewacji frontowych, dachów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (szczegółowy wykaz zakresu robót obejmuje kilkanaście pozycji, łącznie z kosztami nadzoru autorskiego i charakterystyki energetycznej budynku).

Przykład:

Zakres remontu elewacji frontowej jednej z kamienic w Szczecinie (powierzchnia objęta remontem obejmuje wszystkie kondygnacje nieruchomości łącznie z przyziemiem):

- sprawdzenie stanu zachowania cegieł i wzmocnienie ich lub wymiana,
- uzupełnienie ubytków w obramieniach okien,
- odtworzenie profilowanych gzymsów stanowiących elementy poziomych podziałów elewacji,
- odtworzenie detali elewacji wraz z oczyszczeniem, uzupełnieniem, zagruntowaniem i malowaniem ściśle pod kolor odkrywek,
- wymiana wszystkich opierzeni blacharskich na cynkowe lub tytanowo-cynkowe,
- naprawa ścian i pomalowanie ich zgodnie z przedstawioną w projekcie kolorystyką
- odtworzenie i zamocowanie kroksztynów pod okapem dachu,
- odtworzenie dekoracyjnego wypełnienia naczółków na ostatniej kondygnacji w środkowej części elewacji frontowej, a także odtworzenie tralek na powierzchni balustrad balkonów.

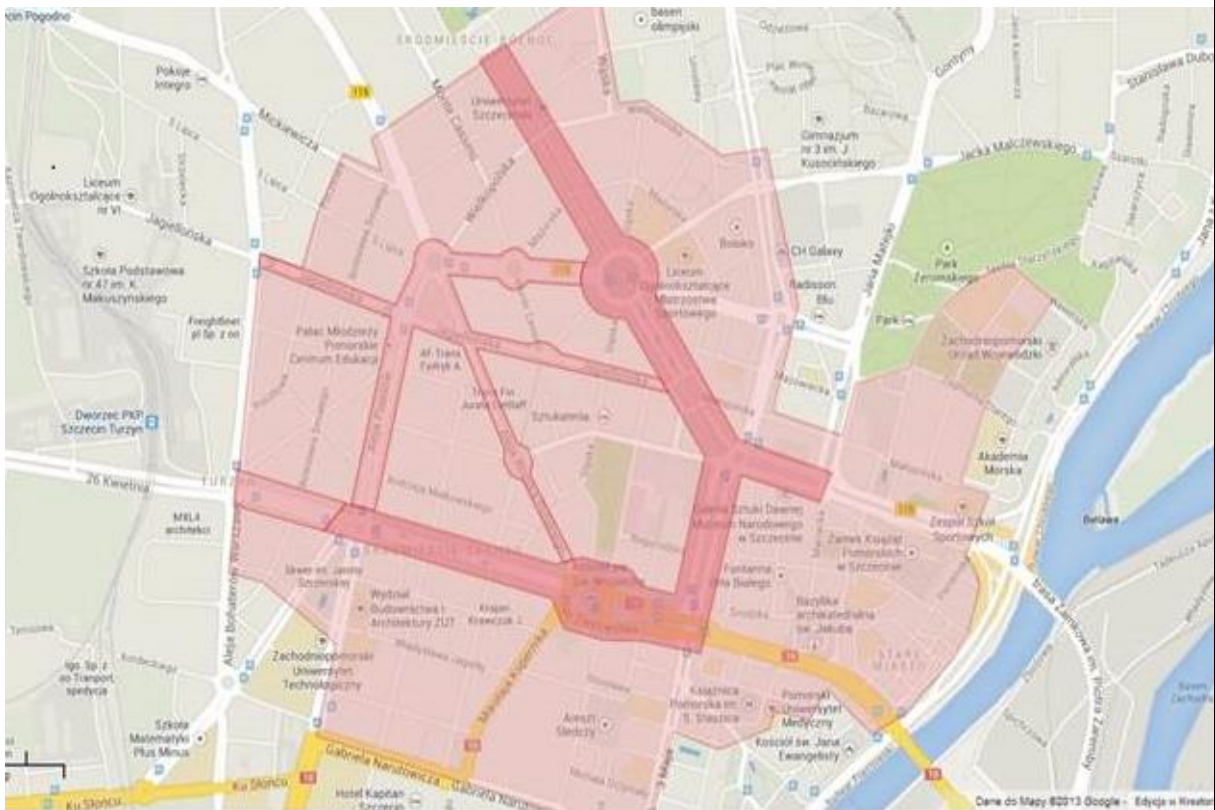
Czy gmina wyznacza priorytety w zakresie rodzaju prac/lokalizacji/wysokości kwoty pożyczki?

Pożyczki są dostępne wyłącznie na remont budynków wspólnot mieszkaniowych położonych na terenie Gminy Miasto Szczecin. Przyznanie pożyczki następuje według następujących kryteriów:

- położenia nieruchomości - najwyższą wagę (50%) mają nieruchomości położone w określonym (wyszczególnionym w regulaminie) ciągu ulic w centrum miasta, niższą wagę mają nieruchomości położone w sąsiedztwie tych ulic,
- wpisania nieruchomości do wojewódzkiego rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków (waga 20%),
- wartości architektonicznej nieruchomości (waga 15%), jeśli nieruchomości charakteryzujących się większą ilością zdobień i innych swoistych elementów architektonicznych,
- wartości historycznej nieruchomości (waga 15%), kojarzonej z wiekiem kamienic, z preferencją dla starszych kamienic.

Przykład:

Preferowana lokalizacja nieruchomości przy przyznawaniu pożyczek ze środków Szczecińskiego Funduszu Pożyczkowego sp. z o.o. na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych



Główne ciągi ulic:

pl. Żołnierza Polskiego, pl. Lotników, al. Jana Pawła II, pl. Grunwaldzki, al. Niepodległości, pl. Brama Portowa, pl. Zwycięstwa, ul. Bolesława Krzywoustego (od pl. Zwycięstwa do pl. Kościuszki)

Dodatkowe ciągi ulic:

ul. Piłsudskiego (od pl. Zwycięstwa do pl. Szarych Szeregów), pl. Szarych Szeregów, al. Piastów (od pl. Szarych Szeregów do pl. Kościuszki), Krzywoustego (od pl. Kościuszki do ul. Bohaterów Warszawy), al. Wojska Polskiego (od pl. Zwycięstwa do pl. Szarych Szeregów), ul. Jagiellońska

(od pl. Lotników do ul. Bohaterów Warszawy).

Źródło: dane UM Szczecin i Szczecińskiego Funduszu Pożyczkowego sp. z o.o.

Wartości poszczególnych kryteriów, zgodnie z regulaminem udzielania pożyczek, są sumowane z uwzględnieniem wag. Finansowanie jest przyznawane przy określonym pułapie wskaźnika, przy niższym finansowanie jest przyznawane warunkowo (dostępność środków), przy najniższym – finansowanie nie jest przyznawane.

Jakie są warunki udzielanych pożyczek w zakresie oprocentowania, zabezpieczenia, prowizji?

Prowizja za udzielenie pożyczki wynosi 1 – 2%.

Oprocentowanie pożyczki jest zmienne, stanowi sumę stawki bazowej (WIBOR 3M) i marży (1,4 -1,5).

Zabezpieczeniem prawnym spłaty pożyczki może być w szczególności:

- a. pełnomocnictwo do rachunku bieżącego wspólnoty mieszkaniowej
 - b. pełnomocnictwo do rachunku funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej,
- a dodatkowo: cesja polisy ubezpieczeniowej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej. Dopuszczalne są inne formy prawnego zabezpieczenia spłaty pożyczki, np. weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie osoby trzeciej, ubezpieczenie kwoty udzielonej pożyczki.

Jakie są warunki udzielanych pożyczek w zakresie maksymalnej kwoty pożyczki i udziału pożyczki w kosztach?

Maksymalna kwota pożyczki (z dużym zakresem robót) wynosi 2 000 000,00 zł, jednak nie więcej niż 90% planowanych kosztów.

Średnia wielkość udzielonej pożyczki wynosi 209 tys. zł. Aktualnie stosowana prowizja wynosi 1% a oprocentowanie jest na poziomie 3,13% (stan na luty 2017).

Jakie są warunki pożyczek w zakresie długości okresu spłaty?

Okres spłaty pożyczki (wraz z odsetkami) nie może przekroczyć 60 miesięcy.

Regulamin udzielania pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych przez Szczeciński Fundusz Pożyczkowy sp. z o.o. na cele związane z remontem min. elewacji frontowych nieruchomości położonych w Gminie Miasto Szczecin, stanowiący załącznik do Uchwały nr 02/2016 z dnia 29 marca 2016 r. Rady Nadzorczej SFP sp. z o.o., wraz z dwoma załącznikami (określającymi system kryteriów i preferencji przy finansowaniu remontów oraz zakres rzeczowy finansowanych remontów znajduje się na stronie internetowej SFP: <http://sfp.szczecin.pl/regulamin-wspolnoty.htm>

Tam też można znaleźć wzory dokumentów dotyczących procesu decyzyjnego wspólnoty mieszkaniowej w sprawie zaciągnięcia pożyczki i stosowanych przy wnioskowaniu o pożyczkę:

<http://sfp.szczecin.pl/pobierz-wspolnoty.htm>

[dostęp: 03-03-2017]

Jaka jest procedura udzielania pożyczek?

Wnioski są rozpatrywane w terminie do 30 dni od daty złożenia. Decyzję o przyznaniu pożyczki dla wspólnoty mieszkaniowej zostaje podjęta przez Prezesa Zarządu po pozytywnej opinii Komisji Pożyczkowej, poprzedzonej dokonaniem analizy płynności wspólnoty (stosunek funduszu remontowego z 1 m² pomnożonego przez powierzchnię użytkową do wysokości rat).

Czy możliwy jest montaż finansowy?

SFP do tej pory nie obsługiwał wniosków o pożyczkę, w których środki własne pochodziłyby z innych źródeł zewnętrznych. Nie ma przeciwwskazań, ale potrzebne byłyby zmiany proceduralne.

Jaka jest skala stosowania instrumentu?

Skala stosowania instrumentu jest limitowana, ograniczona wielkością środków do dyspozycji funduszu. Dokumentacja fotograficzna na stronie internetowej funduszu obejmuje 15 kamienic. Fundusz udziela pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych od 2011 roku. Do końca 2016 r. Gmina Miasto Szczecin dokapitalizowała SFP w wysokości 6 mln z przeznaczeniem na pożyczki dla wspólnot mieszkaniowych. Na 2017 r. zaplanowano dokapitalizowanie w wysokości 3 mln zł.

Podsumowanie:

Źródłem pochodzenia środków finansowych, z których fundusz udziela pożyczek na remonty nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, jest budżet miasta. Produkt pożyczkowy na remonty nieruchomości wspólnot mieszkaniowych jest unikalnym rozwiązaniem stosowanym przez Szczeciński Fundusz Pożyczkowy sp. z o.o. Miasto Szczecin jako właściciel funduszu stara się zabezpieczyć środki na zgłaszane zapotrzebowanie na pożyczki ze strony wspólnot mieszkaniowych spełniających warunki finansowania. Warto zwrócić uwagę, że fundusze pożyczkowe jako podmioty profesjonalne i dobrze zorientowane w lokalnym rynku mogą sprawnie obsługiwać program pożyczek remontowych przy relatywnie niskich kosztach obsługi.

Warto, by lokalne fundusze pożyczkowe oraz fundusze poręczeniowe szerzej zaczęły angażować się w finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych.

3.6. Zwolnienia z podatku od nieruchomości

Jaka jest podstawa prawna instrumentu?

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 8 ustawy o samorządzie gminnym, do zadań gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych ustawach. Rada gminy może w drodze uchwały określić sytuacje, w których będzie można skorzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości (art. 7 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Chodzi tutaj o zwolnienia przedmiotowe, to znaczy takie, które nie odnoszą się do konkretnie oznaczonego podmiotu (podatnika), ale np. do określonej kategorii obiektów. Natomiast w przypadku zaistnienia sytuacji określonych w art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, mamy do czynienia z ustawowym zwolnieniem z podatku od nieruchomości. Takiemu zwolnieniu podlegają między innymi:

- budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków (z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej);
- budynki lub ich części zajęte wyłącznie na potrzeby prowadzenia przez stowarzyszenia statutowej działalności wśród dzieci i młodzieży w zakresie oświaty, wychowania, nauki i techniki, kultury fizycznej i sportu, z wyjątkiem wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, oraz grunty zajęte trwale na obozowiska i bazy wypoczynkowe dzieci i młodzieży;
- nieruchomości lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego;
- grunty i budynki lub ich części, stanowiące własność gminy, z wyjątkiem zajętych na działalność gospodarczą lub będących w posiadaniu innych niż gmina jednostek sektora finansów publicznych oraz pozostałych podmiotów.

Wśród ustawowo określonych sytuacji uzasadniających zwolnienia od podatku od nieruchomości, brak takich, które wprost odnosiłyby się do remontów lub modernizacji budynków prowadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Jaki zakres rzeczowy remontów lub modernizacji jest wymagany, by uzyskać zwolnienie z podatku?

Każda gmina może indywidualnie określić tę kwestię. Zwolnienia mogą dotyczyć zarówno gruntownych remontów, jak też remontów, czy modernizacji prowadzonych w ograniczonym zakresie (np. remontów elewacji, dachu, ocieplenia budynku).

Przykład. [Uchwała Rady Miasta Biała Podlaska Nr IX/60/15 z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków wraz z gruntami, w których wykonano remont elewacji łącznie z dachem lub remont samej elewacji](#)

§ 2. 1. Zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki i zajęte pod nie grunty znajdujące się w centrum miasta w obszarze wskazanym w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały, w których wykonano remont elewacji łącznie z dachem lub remont samej elewacji.

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej Krzywina Nr XXXIX/212/2013 z dnia 3 czerwca 2013 r. w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych lub ich części, znajdujących się na obszarze Miasta i Gminy Krzywiń wybudowanych przed 1980 rokiem, w których wykonano remont elewacji](#)

§ 1. 1) Zwalnia się z podatku od nieruchomości budynki mieszkalne lub ich części, znajdujące się na obszarze Miasta i Gminy Krzywiń wybudowane przed 1980 rokiem w związku z wykonaniem na nich remontu elewacji .

(...)

3) Przez remont elewacji rozumie się odnowę elewacji budynku lub jego części wraz z połacią dachową lub samej połaci dachowej.

Jakie są dodatkowe warunki stosowania instrumentu? /zakres robót, rewitalizacja?/

Możliwe jest wprowadzenie do uchwały pewnych ograniczeń, które spowodują zmniejszenie liczby budynków, które będą mogły zostać objęte zwolnieniem z podatku od nieruchomości. Do takich ograniczeń można zaliczyć np. zastrzeżenie stosowania tego instrumentu do obiektów położonych w obszarze rewitalizacji, wprowadzenie limitu wiekowego (przykładowo ograniczenie do obiektów, które zostały wybudowane przed 1980 r.), lub rzeczowego (określającego minimalny zakres prac). Możliwe jest również wprowadzenie ograniczeń o charakterze negatywnym – tzn. wyłączenie objęcia zwolnieniem w przypadku zaistnienia pewnych okoliczności (np. zainstalowania na elewacji nośników informacji wizualnej bez wymaganych opinii, czy zgód).

Należy mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia nie mogą doprowadzić do stwierdzenia, że zakres został określony podmiotowo, tzn. że można wskazać konkretnych podatników, którzy na mocy przepisów zostaną zwolnieni z podatku od nieruchomości.

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej Leszna Nr XII/138/2015 z dnia 29 września 2015 r. w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości budynków, lub ich części, w których wykonano remont elewacji](#)

§ 2. 1. Zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki lub ich części znajdujące się na obszarze objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji Leszna (uchwała Rady Miejskiej Leszna Nr XLII/504/2010 z dnia 29.04.2010 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Leszna na lata 2010-2015 zmieniona uchwałą Nr XXIX/444/2013 z dnia 19.09.2013 roku i uchwałą Nr V/38/2015 z dnia 22.01.2015 roku), położone przy ulicach:

Aptekarskiej, Bocznej, Bolesława Chrobrego, Brackiej, Gabriela Narutowicza (po stronie wschodniej

ulicy do nr 40, po stronie zachodniej ulicy do nr 57), Grodzkiej, Kościelnej, Królowej Jadwigi, Krótkiej, Leszczyńskich (po stronie wschodniej ulicy do nr 43A, po stronie zachodniej ulicy do nr 36), Łaziebnej, Małej Kościańskiej, Małej Kościelnej, Ofiar Katynia, Plac Powstańców, Rynek, Słowiańskiej, Średniej, Świętojańskiej, Tylnej, Wałowej, Wolności, Waleriana Wróblewskiego, Więziennej, Zakątek, Zielonej,

pod warunkiem wykonania remontu elewacji - co najmniej elewacji od strony tych ulic.

(...)

3. Zwolnienie (...) nie dotyczy budynków lub ich części:

1) objętych zwolnieniem od podatku od nieruchomości na mocy odrębnych przepisów, w tym art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

2) na których zostały zainstalowane nośniki informacji wizualnej bez uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód, opinii i pozwoleń w przypadku, gdy przepisy prawa tego wymagają,

3) których remont wykonano niezgodnie z przepisami prawa, pozwoleniami, uzgodnieniami lub opiniami uzyskanymi w związku z realizowanymi pracami.

Czy istnieje minimalny zakres inwestycji (w ujęciu finansowym lub rzeczowym), pozwalający na korzystanie z instrumentu?

Rada gminy może określić zarówno minimalny, jak i maksymalny zakres prac (w ujęciu finansowym lub rzeczowym).

Przykład. [Uchwała Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego Nr XXXVI/326/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości w zakresie budynków lub ich części zlokalizowanych na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego, w których wykonano remont elewacji](#)

§ 4.

1. Zwolnienie od podatku od nieruchomości, przysługuje po spełnieniu warunków określonych w niniejszej uchwale na okres nie dłuższy niż 5 kolejnych lat, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont elewacji budynku. Kwota zwolnienia za cały okres przysługiwania tego zwolnienia nie może przekroczyć 20.000,00 zł.

(...)

5. Wysokość zwolnienia udzielonego w ramach niniejszej uchwały nie może przekroczyć 90% nakładów poniesionych na remont elewacji budynku, z tym że do nakładów tych wlicza się koszty poniesione po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały. Zwolnienie od podatku przysługuje do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło przekroczenie 90% wartości nakładów na remont elewacji budynku lub upłynął okres wymieniony w § 4 pkt. 1 lub nastąpiło przekroczenie kwoty, o której mowa w § 4 pkt. 1.

6. W sytuacji gdy koszty remontu elewacji zostały poniesione przez wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.) zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje do wysokości nakładów

poniesionych na remont elewacji obliczonych proporcjonalnie do udziału podatnika w nakładach poniesionych na remont.

3.7. Remonty i modernizacje budynków wspólnot mieszkaniowych prowadzone z udziałem środków z funduszy europejskich (perspektywa 2014 – 2020)

Podstawą programów, z których mogą korzystać właściciele budynków wspólnot mieszkaniowych na cele remontów części wspólnych budynków są kolejne systemowe uzgodnienia i umowy dotyczące wykorzystania przez Polskę funduszy Unii Europejskiej w perspektywie finansowej 2014-2020.

Dokumentem wskazującym na ogólne kierunki wykorzystywania funduszy europejskich w obecnej perspektywie finansowej są „Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020”, których celem jest ujednoczenie warunków i procedur wdrażania programów operacyjnych na lata 2014-2020 w zakresie projektów realizujących cele rewitalizacji.

Jednym z typów przedsięwzięć możliwych do realizacji z pomocą środków UE jest termomodernizacja. Projekty termomodernizacyjne mogą być prowadzone w ramach RPO oraz w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko (POIiS). W tym programie przewidziano działanie 1.3 Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach, obejmujące, min. poddziałanie 1.3.2 Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym. Instytucją ogłaszającą konkurs w tym zakresie jest Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Ponieważ głównym źródłem finansowania projektów rewitalizacyjnych są środki Regionalnych Programów Operacyjnych, należy szczegółowo zapoznać się z opracowywanymi odrębnie dla wszystkich województw instrukcjami i harmonogramami naboru wniosków.

W tej części zaprezentowano procedury wspierania remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, zastosowane w województwie pomorskim (miasta poza Obszarem Metropolitalnym Trójmiasta) w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego.

Przykład – Słupsk –zaproszenie do współpracy dla wspólnot mieszkaniowych.

Jaka jest podstawa prawna instrumentu?

Zarząd Województwa Pomorskiego, działając jako Instytucja Zarządzająca RPO WP 2014-2020, ogłosił nabór wniosków o dofinansowanie projektów w ramach Poddziałania 8.1.2. **Kompleksowe Przedsięwzięcia rewitalizacyjne w miastach poza Obszarem Metropolitalnym Trójmiasta**. Przyjęto, że na każdy zintegrowany projekt rewitalizacyjny składają się co najmniej dwa pojedyncze projekty: infrastrukturalny – realizowany w ramach Poddziałania 8.1.2. współfinansowanego ze środków EFRR oraz nieinfrastrukturalny – realizowany w ramach Poddziałania 6.1.2. **Aktywizacja społeczno – zawodowa** i/lub Poddziałania 6.2.2. **Rozwój usług społecznych** RPO WP 2014-2020 współfinansowanych ze środków EFS.

Informacje i dokumenty związane z Poddziałaniem 8.1.2. **Kompleksowe Przedsięwzięcia rewitalizacyjne w miastach poza Obszarem Metropolitalnym Trójmiasta można znaleźć na stronie internetowej serwisu Regionalnego Programu Województwa Pomorskiego:** <http://www.rpo.pomorskie.eu/-/nabor-wnioskow-o-dofinansowanie-projektow-w-ramach-poddzialania-8-1-2-kompleksowe-przedswiezecia-rewitalizacyjne-w-miastach-pozza-obszarem-metropolita#> [dostęp: 10-03-2017]

Miasto Słupsk, biorąc na siebie rolę lidera projektu, odpowiedzialnego za część infrastrukturalną i część społeczną, ogłosiło nabór dla wspólnot mieszkaniowych zainteresowanych „zwiększeniem aktywności mieszkańców w utrzymaniu zasobu mieszkaniowego poprzez estetyzację obiektów mieszkalnych”, czyli udziałem w projekcie zintegrowanym, pod roboczym tytułem „Słupski Zintegrowany Projekt Rewitalizacji”.

Informacje i dokumenty związane z naborem wspólnot mieszkaniowych – przyszłych partnerów Słupskiego Zintegrowanego Projektu Rewitalizacji można znaleźć na stronie: <http://www.slupsk.pl/naborze-partnerow-do-przyszlych-projektow-rewitalizacyjnych-59308/> [dostęp: 10-03-2017].

Kto może wziąć udział w projekcie?

Całe przedsięwzięcie – Słupski Zintegrowany Projekt Rewitalizacji - będzie obejmował szereg działań o charakterze przestrzennym, społecznym i gospodarczym. Przykładowo, w zakresie działań społecznych przewiduje się rozwój usług opiekuńczych w obszarze rewitalizacji, wdrożenie teleopieki wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W dziedzinie przestrzennej planuje się poprawę dostępności do obiektów usług aktywizacji społecznej, kulturalnej oraz polityki opiekuńczej, rekonstrukcję średniowiecznej baszty obronnej wraz z zabudową towarzyszącą, tworzenie zieleni parkowej, w działaniach gospodarczych, między innymi, modernizację i wyposażenie obiektu na potrzeby Centrum Startupów.

Natomiast wspólnoty mieszkaniowe, jako przyszli partnerzy projektu, nie zaliczani do sektora finansów publicznych i nie działający w celu osiągnięcia zysku, zostały zaproszone do udziału w naborze pod warunkiem lokalizacji budynków mieszkalnych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji określonym w załączniku nr 1 do Uchwały nr XXIII/276/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Słupska.

Dodatkowymi warunkami udziału są, między innymi, przygotowanie informacji o proponowanym zakresie rzeczowym realizowanym przez wspólnotę, z uwzględnieniem warunków kwalifikowalności wydatków na mieszkalnictwo, informację o szacunkowym koszcie części projektu realizowanej przez partnera wraz z deklaracją maksymalnej wysokości wkładu własnego, informację o posiadanej dokumentacji technicznej, potencjale technicznym oraz osobowym.

Jaki zakres prac może być przedmiotem dofinansowania?

Zgodnie z obowiązującym regulaminem naboru, przedmiotem dofinansowania mogą być koszty renowacji, rewaloryzacji, przebudowy i remontu wybranych elementów wspólnych w budynkach mieszkalnych wraz z otoczeniem. Kwalifikowalne są prace dotyczące następujących elementów:

- 1) fundamenty, ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnych wraz z odwodnieniem budynku, odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 2) elewacja budynku m.in. ocieplenie ścian, tynki zewnętrzne, okna i drzwi zewnętrzne (części wspólne, ogólnodostępne), oczyszczenie elewacji, remont i odtworzenie detali,
- 3) dach i jego elementy m.in. wzmocnienie konstrukcji dachu, wymiana lub naprawa pokrycia dachu, remont kominów, obróbki blacharskie, wymiana rur spustowych i rynien,
- 4) klatki schodowe m.in. tynki i oblicowania, odtworzenie detali, roboty malarskie, inne roboty wykończeniowe ścian wewnętrznych, posadzki, schody, instalacja oświetleniowa,

oraz, w sytuacji, gdy zakres planowanych prac obejmuje także zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych mogą objąć m.in.

- 5) podwórka, drogi wewnętrzne i dojazdowe, chodniki, miejsca postojowe, ukształtowanie terenu, zieleń, oświetlenie terenu, monitoring wizyjny, małą architekturę.

Jakie są limity wydatków dla poszczególnych wspólnot mieszkaniowych?

Wprowadzony został limit wydatków dla poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, wynoszący 120 tys. zł kosztów kwalifikowalnych na jeden obiekt. W przypadku, gdy program działań wspólnoty obejmuje także zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych, limit na wybrane elementy wspólne w budynkach mieszkalnych jest zwiększony do kwoty 180 tys. zł (wydatki na zagospodarowanie otoczenia nie podlegają tym limitom). Przedmiotem dofinansowania nie są lokale użytkowe. W przypadku zlokalizowania w budynku mieszkalnym lokali użytkowych dofinansowanie ulegnie obniżeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych w ogólnej powierzchni użytkowej budynku.

Maksymalny poziom dofinansowania projektów rewitalizacyjnych wynosi 85% kosztów kwalifikowalnych, przy czym wysokość dofinansowania zależy będzie od dostępności środków. Poziom dofinansowania może ulec zmniejszeniu.

Czy gmina wyznacza priorytety w zakresie dostępności finansowania?

Nabór został ograniczony do wspólnot mieszkaniowych posiadających nieruchomości w obszarze rewitalizacji. W regulaminie naboru znalazły się kryteria wskazujące preferencje w wyborze wspólnot do programu.

Przykład. Karta oceny oferty wspólnoty mieszkaniowej w procesie naboru wspólnot do programu w Słupsku

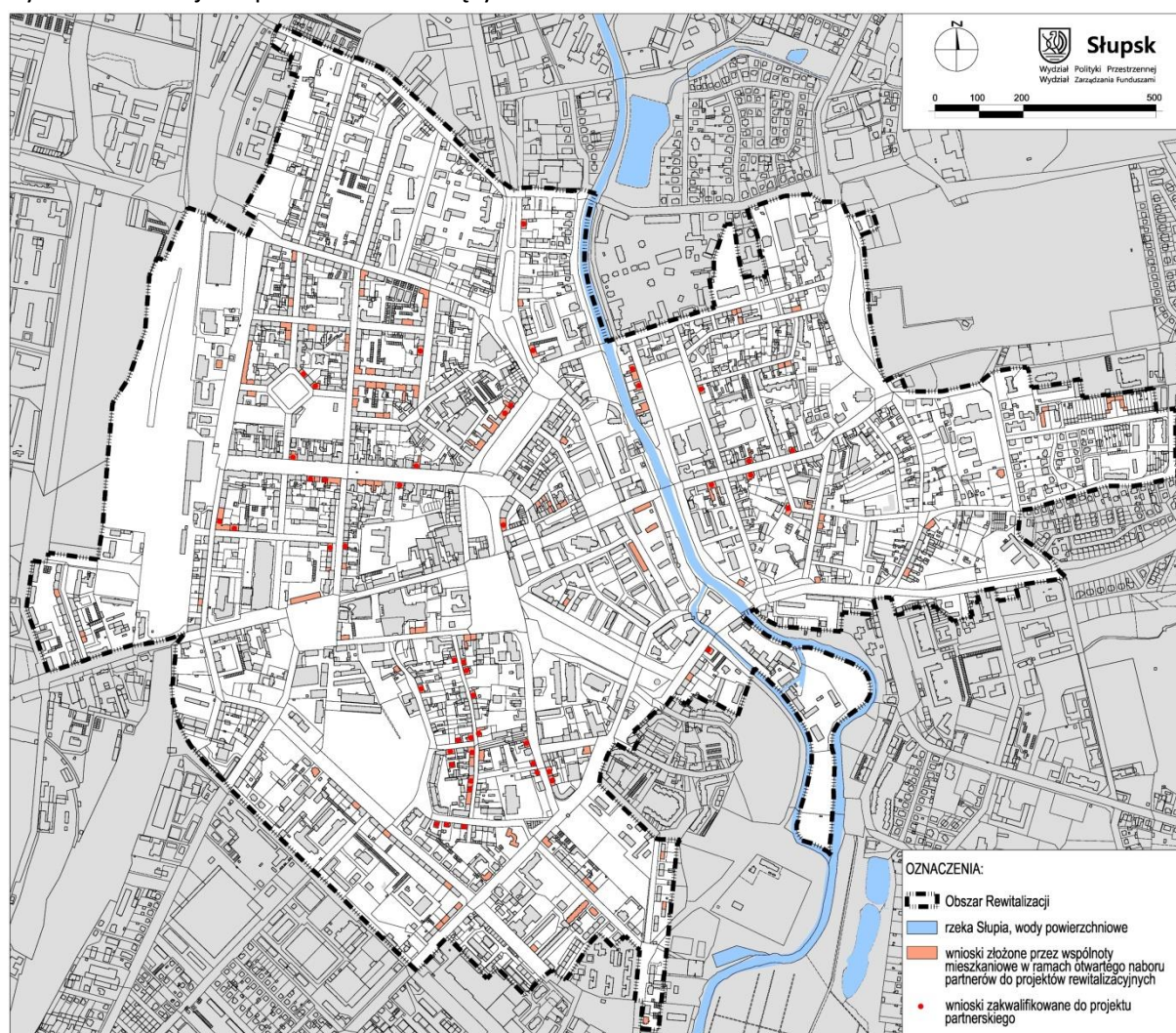
Lp.	Kryteria formalne*	TAK	NIE
1	lokalizacja w obszarze określonym w załączniku nr 1 do Regulaminu Naboru		
2	podmiot uprawniony do udziału w konkursie		
3	dostarczenie wszystkich wymaganych załączników		
Lp.	Kryteria dodatkowe	Skala ocen	Ocena Komisji
1	bezpośrednie sąsiedztwo z inwestycjami realizowanymi w ramach projektu „Słupski Zintegrowany Projekt Rewitalizacyjny”	TAK – 6 pkt.; NIE – 0 pkt.	
2	bezpośrednie sąsiedztwo z inwestycjami realizowanymi w ramach projektu „Rewitalizacja Traktu Książęcego w Słupsku w obrębie I obszaru problemowego Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Słupska na lata 2009 – 2015”	TAK – 2 pkt.; NIE – 0 pkt.	
3	ochrona konserwatorska – wpis do rejestru/ ewidencji zabytków (gminnej lub wojewódzkiej)	rejestr zabytków – 4 pkt.; ewidencja zabytków – 3 pkt.; brak - 0 pkt.	
4	rok budowy budynku	do 1918 - 3 pkt.; 1919 - 1945 – 2 pkt.; po 1945 – 0 pkt.	
5	lokalizacja w ciągu dwóch przylegających budynków z wyremontowaną elewacją	TAK – 4 pkt. NIE – 0 pkt.	
6	gotowość realizacyjna – posiadana dokumentacja techniczna dla zgłoszonego zakresu prac	TAK – 4 pkt. NIE – 0 pkt.	
7	objęcie zakresem prac remontowych elewacji frontowej/ frontowych.	TAK – 4 pkt. NIE – 0 pkt.	

8	kompleksowość zgłoszonych prac rozumiana jako remont elewacji, dachu, klatki schodowej (także uzupełnienie prac już wykonanych).	TAK – 3 pkt. NIE – 0 pkt.
RAZEM		

Jakie są dotychczasowe doświadczenia Gminy w mobilizowaniu wspólnot mieszkaniowych do remontów budynków?

W naborze wzięło udział 147 wspólnot z obszaru rewitalizacji (na przeszło 800 znajdujących się na tym obszarze), z czego wyłoniono 46 z najwyższą punktacją, z którymi Miasto podpisze umowy partnerskie (ryc. 1).

Ryc. 1. Lokalizacja wspólnot uczestniczących w naborze



Źródło: UM Słupsk.

Doświadczenia Słupska w korzystaniu z funduszy unijnych na cele remontów części wspólnych budynków wielorodzinnych w ramach zintegrowanych programów rewitalizacji pokazują, że wsparcie zewnętrzne znacząco mobilizuje wspólnoty mieszkaniowe. Liczy się cykliczność ofert, a raczej wcześniejsze pozytywne doświadczenia w prowadzeniu tego typu projektów. W poprzedniej perspektywie finansowej udało się kompleksowo wyremontować obiekty należące do 37 wspólnot. Mimo, że wprowadzono limity finansowe przypadające na daną wspólnotę, zainteresowanie przedsięwzięciem było duże. Przy limitach wartości dofinansowania na poziomie 120 lub 180 tys. zł, wspólnoty wybrane do projektu zgłosiły prace, których wartość blisko 2,5 krotnie przekroczyła wartość prac możliwych finansowania w projekcie. Zgłoszono łącznie prace o wartości 12,5 mln zł, przy założonej wartości dofinansowania na poziomie ok. 5 mln zł. Wartość wszystkich zgłoszonych prac przekroczyła 30 mln zł.

4. Inspiracje

4.1. Społeczne Agencje Najmu – rewolucja w najmie, ewolucyjne podejście⁴

Społeczne Agencje Najmu (SAN)⁵ funkcjonują w wielu krajach Europy Zachodniej jako jeden ze sposobów zwiększania dostępności mieszkań czynszowych dla osób o niskich dochodach i/lub trudnej sytuacji życiowej. Agencje te działają jako pośrednicy między osobami i instytucjami dysponującymi mieszkaniami na wynajem (z reguły prywatnymi) a osobami potrzebującymi mieszkań, których nie stać na wynajęcie mieszkania na rynku komercyjnym. Agencje świadczą też, poza pośrednictwem najmu na zasadach non fot profit, pewne dodatkowe usługi. Przykładowo, wynajmującym oferują za właściciela wykonanie drobnych napraw, przejęcie obowiązków administracyjnych związanych z najmem. A najemcom oferują pomoc w rozwiązywaniu problemów bytowych i społecznych, na zasadzie asystenta czy doradcy. Społeczne Agencje Najmu swą genezę mają w zaangażowaniu pojedynczych osób i organizacji pozarządowych w pomoc ludziom, którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych. Mają status instytucji społecznie użytecznych i wiarygodnych, ponieważ ich założycielami są organizacje pozarządowe lub samorządy terytorialne, gwarantujące – w razie potrzeby – pomoc swoim agencjom, w tym finansową.

Fundacja Habitat for Humanity Polska od maja 2015 r. do stycznia 2017 r. prowadziła, jako lider konsorcjum złożonego z badaczy Uniwersytetu Warszawskiego i Uniwersytetu Śląskiego, projekt badawczy „Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce”. Projekt był dofinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach programu „Innowacje społeczne”. Informacje o tym projekcie można pobrać ze strony internetowej fundacji Habitat for Humanity Polska: <http://habitat.pl/> i na specjalnej stronie <http://najemspoleczny.pl> [dostęp: 03-03-2017]

Opracowania i materiały z tego projektu poświęcone funkcjonowaniu Społecznych Agencji Najmu w krajach Europy Zachodniej, analizie uwarunkowań prawnych możliwości funkcjonowania SAN w Polsce, programów polityki społecznej w sferze mieszkaniowej w kontekście przeciwdziałania wykluczeniu mieszkaniowemu, studiom wykonalności powołania SAN w wybranych kilku miastach w kraju, a także dokument podsumowujący efekty projektu są dostępne na stronie internetowej: <http://najemspoleczny.pl/biblioteka/> [dostęp: 03-03-2017].

Dwa zjawiska są stałe, kiedy dyskutuje się problem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych: wzrost zapotrzebowania na mieszkania dostępne (o niższym niż rynkowy czynszu) i niedobór środków publicznych na zaspokajanie tych potrzeb.

Jednym z rozwiązań jest zatem tworzenie warunków do włączenia sektora prywatnego w sferę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Taki proces łatwiej jest prowadzić

⁴ Opracowano na podstawie publikacji A. Muzioł-Węclawowicz, „Społeczne Agencje Najmu. Dokument strategiczny”, Habitat for Humanity Polska, 2017.

⁵ Ang.: Social Rental Agency, Social Letting Agency.

w społeczeństwach o wysokim poziomie życia i prawie zaspokojonych ilościowych potrzebach mieszkaniowych, gdzie różnice np. między rynkowym czynszem a czynszem ekonomicznym czy nawet społecznym w zasobach o umiarkowanym standardzie i umiarkowanej atrakcyjności lokalizacyjnej nie są wysokie. Wówczas sektor prywatny chętniej skłonny jest zrezygnować z części przychodów czynszowych w zamian za pełną obsługę najmu przez SAN, w tym długoterminową gwarancję wynajmu mieszkania. Sektor prywatny posiada mieszkania gotowe do użycia – część osób nie wynajmuje swoich dodatkowych mieszkań, część zaś spośród wynajmujących mieszkania na zasadach rynkowych może uznać ofertę SAN za interesującą. Społeczna Agencja Najmu pełni funkcję pośrednika w pozyskiwaniu partnerów i pomocnika w zarządzaniu najmem, czyli społecznego menedżera najmu. SAN gwarantuje sprawny proces wynajmu i podnajmu mieszkań, biorąc na siebie ryzyko finansowe braku przychodów z czynszu w sytuacji, gdy mieszkanie nie jest wynajęte lub gdy najemca okazał się niesolidnym płatnikiem. Oznacza to, że agencja płaci czynsz wynajmującemu co miesiąc, przez cały okres umowy, niezależnie od tego, co dzieje się z danym mieszkaniem. Agencja gwarantuje też właścicielowi, że odda je w stanie niepogorszonym, a ewentualne koszty naprawy i odnowy przyjmie na siebie. W zamian prywatny właściciel mieszkania akceptuje pewną obniżkę czynszu oraz zobowiązuje się nie ingerować w dobór najemcy. Najemcę wybiera agencja, stosując swoje kryteria i zasady działania.

Istnieje wiele modeli SAN różniących się od siebie formą prawną i organizacyjną, zakresem podstawowej działalności, charakterystyką głównych adresatów, beneficjentów najmu mieszkań (od osób wykluczonych, wychodzących z bezdomności poprzez najemców socjalnych po najemców z wyższymi dochodami), powiązaniem z sektorem publicznym, sposobami pozyskiwania środków na prowadzenie działalności. Umowy najmu mogą być organizowane na zasadzie najmu i podnajmu albo na zasadzie umów bezpośrednich. W pierwszym przypadku SAN zawiera umowę najmu z właścicielem mieszkania a następnie wynajmuje je, na podstawie umowy podnajmu, swojemu klientowi. W drugim przypadku SAN jedynie kojarzy strony najmu, sama umowa jest zawierana pomiędzy właścicielem a najemcą wskazanym przez agencję. Wybór jednej ze ścieżek zależy od uwarunkowań prawnych, m.in. z zakresie podatkowym, oraz od woli stron. SAN jako pośredniczący w najmie, w każdym ujęciu bierze na siebie zobowiązanie zapewnienia systematycznego wpływu umówionych kwot z opłat czynszowych i opieki nad mieszkaniem.

Społeczne Agencje Najmu działają nie dla zysku, często profilują swoją działalność pod potrzeby swoich docelowych beneficjentów. Są nimi, dla SAN organizowanych przez samorządy terytorialne osoby uprawnione do pomocy mieszkaniowej w ramach lokalnie przyjętych kryteriów dochodowych i innych, a dla SAN prowadzonych przez organizacje pozarządowe z reguły określone grupy osób trudnej sytuacji, np. wychodzący z bezdomności, uchodźcy, migranci zarobkowi z innych regionów lub krajów, ale też często – ludzie niezamożni, korzystający z pomocy SAN w wynajęciu mieszkania dostępnego dla ich kieszeni.

W Polsce co do zasady przepisy prawne nie stanowią przeszkody w organizacji Społecznej Agencji Najmu. Nie funkcjonują jednak również instrumenty prawne, finansowe, instytucjonalne, które sprzyjałyby powołaniu SAN i prowadzeniu przez agencję swojej działalności.

Spośród przesłanek sprzyjających wdrożeniu w nieodległej przyszłości typowej Społecznej Agencji Najmu w Polsce można wymienić następujące:

1. Wprowadzenie do obiegu formalnej definicji SAN – w projekcie ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym w art. 50 ust. 2 jest następująca definicja: „Społeczna Agencja Najmu – instytucja pośrednicząca pomiędzy właścicielami mieszkań na wynajem i osobami zainteresowanymi najmem, spełniającymi określone kryteria ekonomiczne i społeczne.”
2. Możliwość korzystania przez gminy z zewnętrznych zasobów mieszkaniowych do realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej – gmina może wynajmować mieszkania, również od osób prywatnych, po to, by je następnie podnajmować osobom uprawnionym do najmu mieszkań gminnych

Przykład: Chorzów - wynajem mieszkań przez gminę.

Miasto Chorzów posiada regulacje dotyczące możliwości dysponowania lokalami mieszkalnymi w innym zasobie niż gminny od 2004 r. Aktualnie sprawę tę reguluje Zarządzenie Nr OR/64/2007 Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 13 czerwca 2007 roku w sprawie pozyskania możliwości dysponowania lokalami mieszkalnymi w zasobie nie będącym własnością Gminy Chorzów: <http://www.bip.chorzow.eu/index.php?id=117913504710728226> [dostęp: 04-03-2017].

Cena najmu ustalana jest w drodze przetargu ofertowego, możliwe są też negocjacje z właścicielem budynku. W ww. zarządzeniu przewidziano różne możliwości wynajmu mieszkań przez gminę. W praktyce wynajem lokali ma miejsce głównie w celu pozyskania lokali socjalnych. Miasto podpisuje umowę najmu z właścicielem zasobu, z reguły ze spółdzielnią mieszkaniową, w którym mieszka osoba zadłużona z wyrokiem eksmisyjnym. Z dłużnikiem miasto podpisuje umowę podnajmu, wskazując dany lokal jak lokal socjalny. Miasto finansuje ze środków własnych różnicę pomiędzy wysokością czynszu socjalnego, a czynszem ustalonym z właścicielem mieszkania. W ten sposób miasto unika odszkodowania z tytułu niewskazania lokalu socjalnego w zasobach gminy. Z chwilą pozyskania lokalu socjalnego we własnych zasobach, umowa najmu jest wypowiedzana przez Miasto.

W czasie największego zapotrzebowania na lokale socjalne na terenie Chorzowa wydawano na sfinansowanie różnic stawek czynszu ok. 100 tys. zł, w związku z ok. 50 umowami najmu. Aktualnie wynajmowanych na rynku jest mniej mieszkań (ok. 10), ponieważ zwiększony został miejski zasób lokali socjalnych.

Komentarz: takie rozwiązanie co do idei – względnie taniego zapewnienia mieszkania dla najemcy uprawnionego do pomocy mieszkaniowej ze strony gminy poza zasobem mieszkaniowym tejże gminy - odpowiada koncepcji SAN. Co istotne, Ośrodek Pomocy Społecznej przyznaje podnajemcy pracownika socjalnego bądź asystenta rodziny, czyli zapewnia wsparcie w rozwiązywaniu trudności życiowych. W tym względzie mamy do czynienia z takim samym działaniem, jakie podejmują SAN. Pod kątem organizacyjnym rozwiązanie praktykowane w Chorzowie (również w innych miastach) nie wykazuje podobieństw do SAN, ponieważ pozyskiwaniem lokali i zawieraniem umów zajmuje się bezpośrednio gmina, a nie agencja, a sama oferta wynajmu mieszkań jest adresowana do wąskiego kręgu właścicieli lokali z orzeczonymi wyrokami eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

3. Dość intensywny rozwój szeroko rozumianego mieszkalnictwa wspomaganego, mającego na celu dostarczenie mieszkań chronionych, mieszkań treningowych, mieszkań wspieranych osobom znajdującym się w szczególnym położeniu, potrzebującym dachu nad głową. Z doświadczeń samorządów terytorialnych i organizacji pożytku publicznego prowadzących usługi świadczone w oparciu o mieszkanie wynika, że do najtrudniejszych zadań należy pozyskanie mieszkań do prowadzenia tej działalności. Poszukiwanie potrzebnych mieszkań na rynku prywatnym jest jedną z opcji dla instytucji prowadzących mieszkania wspomagane.

Przykład: Program Mieszkań Treningowych Kamiliańskiej Misji Pomocy Społecznej

Kamiliańska Misja Pomocy Społecznej (KMPS) prowadzi od 2012 r. projekt mieszkań treningowych z wykorzystaniem mieszkań prywatnych. Wynajęte na rynku mieszkania KMPS podnajmuje osobom wychodzącym z bezdomności, oczekującym na lokal mieszkalny z zasobów m.st. Warszawy. Podstawową ideą programu Misji jest skrócenie pobytu w placówkach dla osób w kryzysie bezdomności oraz wsparcie ich w procesie utrzymania zatrudnienia oraz nawiązywania i utrzymania relacji społecznych. Osoby korzystające z pomocy KMPS otrzymują – oprócz dachu nad głową – również szeroki program wsparcia ze strony pracownika socjalnego oraz – w miarę potrzeb – innych specjalistów, np. prawników, psychologów, terapeutów, doradców zawodowych. W ramach programu KMPS wynajmuje od prywatnych właścicieli dziesięć mieszkań o różnej wielkości (od kawalerki po stu metrowe mieszkanie dwupoziomowe), a następnie podnajmuje je dalej osobom uczestniczącym w programie. Osoby te muszą spełniać następujące kryteria: znajdują się w kryzysie bezdomności lub wykluczenia mieszkaniowego (wybrane sytuacje wg. typologii ETHOS w szczególności mieszkanie w instytucji dla bezdomnych, bezpośrednie zagrożenie bezdomnością z powodu eksmisji lub zadłużenia), posiadają stały dochód, co w praktyce oznacza opanowanie choroby alkoholowej i zakończenie programu integracji zawodowej oraz potrafią wykazać, że na terenie Warszawy przebywają od co najmniej trzech lat. Z zasady mieszkania treningowe są wynajmowane na określony czas, a docelowo osoby objęte programem mają uzyskać dostęp do mieszkania komunalnego. Część uczestników programu to osoby, którym odpowiednie stołeczne komisje już przyznały prawo do lokalu, nie może być ono jednak zrealizowane z powodu szczupłości zasobu i długości kolejki. Koszty mieszkaniowe ponoszą uczestnicy programu. Misja wynajmując mieszkania od prywatnych właścicieli bierze na siebie obowiązek sfinansowania czynszu w sytuacji „wpadek z terminowością lub adekwatnością” opłat oraz finansowanie całego programu wsparcia. Program mieszkań treningowych jest finansowany ze środków własnych Misji oraz z dofinansowania pochodzącego z Biura Pomocy i Projektów Społecznych m.st. Warszawa w ramach umowy wieloletniej. Dotyczy ona pokrycia kosztów zatrudnienia pracownika socjalnego. Swoją rolę KMPS określa jako program rozproszonych mieszkań treningowych, dąży do zapewnienia mieszkańcom godnych warunków, aktualnie nie jest możliwe zapewnienie samodzielnych pokoi.

Informacje o programie mieszkań treningowych Kamiliańskiej Misji Pomocy Społecznej: <http://www.misja.com.pl/mieszkania-chronione/> [dostęp: 04-03-2017].

Komentarz: takie rozwiązanie ma wiele wspólnego z zasadami i celami SAN. Mieszkania treningowe z zasady są udostępniane na krótki czas przysposobienia do pełnej samodzielności, uczestnicy korzystają pojedynczo lub w dwie, trzy osoby z poszczególnych pokoi, nie użytkują mieszkań samodzielnie. Wynajem mieszkań na rynku prywatnym gwarantuje realizację zasady przemieszania społecznego. To, podobnie jak program pomocowy w postaci możliwości korzystania z usług

pracowników społecznych i specjalistów oferowany najemcom jest wspólne dla SAN i dla programu Misji. Misja zawarła wieloletnią umowę z m.st. Warszawą w zakresie wsparcia programu. Dla SAN pomoc ze strony gminy też jest konieczna. Pomoc w formie sfinansowania zatrudnienia pracownika socjalnego wydaje się być dobrym rozwiązaniem. Koszty własne KMPS przy prowadzeniu programu mieszkań treningowych są o tyle łatwiejsze do poniesienia, że program jest częścią szerokiej działalności pomocowej Misji, obejmującej inne zadania. Dla SAN należy szukać takiej skali działalności, przy której koszty jednostkowe działania, przy wykorzystaniu wolontariatu i pomocy gminy, byłyby względnie niskie.

4. Zainteresowanie samorządów ideą Społecznych Agencji Najmu.

W wywiadach prowadzonych w ramach programu badawczego dotyczącego możliwości implementacji idei SAN w Polsce wykazano, że miasta (wywiady prowadzono w czterech dużych miastach) widzą potencjał w koncepcji SAN.

Przykład: Miejskie Biuro Najmu w Poznaniu

W Poznaniu pod koniec 2016 r. w strukturze Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych (ZKZL sp. z o.o.), spółki zajmującej się zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi miasta Poznania, podjęto prace nad powołaniem Miejskiego Biura Najmu (MBN). Biuro zajmuje się pozyskiwaniem lokali na rynku mieszkaniowym od prywatnych właścicieli w celu ich wynajęcia i następnie podnajęcia mieszkańcom dotychczasowych zasobów mieszkaniowych miasta, które będą poddawane modernizacji, wymagającej przejściowego opuszczenia lokali mieszkalnych, lub mieszkańcom oczekującym na wynajem mieszkania od gminy. Chodzi o osoby uprawnione do pomocy mieszkaniowej ze strony miasta. Ze względu na szczupłość zasobów komunalnych, miasto poprzez działania MBN ma na celu zwiększenie dostępności mieszkań czynszowych.

W Poznaniu przyjęto rozwiązanie polegające na tym, że MBN jest pośrednikiem między miastem a właścicielami mieszkań i ich podnajemcami, biuro nie będzie zawierało umów najmu i podnajmu.

Jak wynika z oferty „Wynajmu lokali mieszkalnych z rynku wtórnego i pierwotnego” zamieszczonej na stronie internetowej ZKZL sp. z o.o. w Poznaniu, spółka poszukuje do wynajęcia lokali mieszkalnych, jedno-, dwu- lub trzy pokojowych zlokalizowanych w Poznaniu. Powierzchnia lokali nie powinna przekroczyć 65 m². Mieszkania powinny być gotowe do zamieszkania, preferowane będą mieszkania nieumeblowane. Planowany okres umowy wynajmu mieszkań to 5 do 10 lat.

Więcej informacji:

http://zkzl.poznan.pl/PORTAL/PORTAL/ZKZL/Wynajem_mieszkax_x_czekamy_na_oferty/

Komentarz: Przykład Poznania pokazuje jeden z wariantów działania w formule SAN. Operatorem programu jest spółka gminna zajmująca się zarządzaniem mieszkaniowymi zasobami komunalnymi, a nie samodzielny podmiot. W przyjętym rozwiązaniu społeczne pośrednictwo najmu będzie obejmowało pozyskiwanie partnerów oraz wynegocjowanie umów najmu między miastem Poznaniem a właścicielami mieszkań. Jak się wydaje zlecenie zadań SAN funkcjonującemu podmiotowi ma na celu ewentualne ograniczenie strat i problemów organizacyjnych w sytuacji

niepowodzenia przedsięwzięcia i planowana – w pierwszych latach programu – dość mała skala działań.

W tym samym kierunku prowadzone są działania w Warszawie. W projekcie „Społeczna Agencja Najmu i Zatrudnienia, który właśnie zaczyna być uruchamiany, dodano do świadczenia usług w oparciu o mieszkanie drugie ważne zadanie – pozyskanie i utrzymanie zatrudnienia.

Przykład: Społeczna Agencja Najmu i Zatrudnienia.

W Warszawie powstaje obecnie pierwsza Społeczna Agencja Najmu i Zatrudnienia (SANiZ), prowadzona przez organizację pozarządową. Nawiązując do sprawdzonych w krajach zachodnich Społecznych Agencji Najmu, SANiZ będzie oferować osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym, w tym osobom bezdomnym, zintegrowany pakiet usług obejmujący wsparcie zatrudnieniowe, integracyjne oraz mieszkaniowe. Świadczenie wielowymiarowej usługi możliwe będzie dzięki współpracy międzysektorowej pomiędzy organizacjami pozarządowymi oraz samorządem m.st. Warszawy.

Celem usług społeczno-integracyjnych świadczonych przez SANiZ będzie wsparcie beneficjentów w zakresie rozwiązywania zdiagnozowanych problemów utrudniających integrację ze społeczeństwem. Przykładowymi usługami społeczno-integracyjnymi są: wsparcie terapeutyczne, indywidualny coaching, pomoc prawna, konsultacje psychologiczne, konsultacje pedagogiczne.

Celem usług zatrudnieniowych będzie nabycie przez klientów agencji umiejętności i kompetencji umożliwiających podjęcie i utrzymanie zatrudnienia. W ramach tej ścieżki klienci SANiZ objęci będą m.in. wsparciem doradcy zawodowego oraz pośrednika pracy. Agencja wspierać będzie również swoich klientów w zakresie przygotowania zawodowego dostosowanego do zapotrzebowania na lokalnym rynku pracy.

Celem usług mieszkaniowych będzie wsparcie klientów agencji w długoterminowym wynajęciu samodzielnego mieszkania za czynsz znacząco niższy od ofert rynkowych. Zadaniem menedżerów najmu społecznego będzie pozyskanie od właścicieli mieszkań, reprezentujących sektor prywatny i publiczny, negocjowanie terminu najmu, wysokości czynszu oraz regularne monitorowanie użytkowania lokali przez podnajemców.

Organizacja działalności Społecznej Agencji Najmu i Zatrudnienia opierać będzie się o partnerstwo międzysektorowe. Dobór poszczególnych partnerów SANiZ ma charakter funkcjonalny i odzwierciedla zróżnicowaną ofertę agencji. Liderem (podmiotem prowadzącym agencję) jest Fundacja Habitat for Humanity Poland, która odpowiedzialna jest za zarządzanie administracyjne i merytoryczne SANiZ. Ponadto, ze względu na kompetencje w zakresie usług mieszkaniowych, Habitat Poland odpowiedzialny będzie za realizację usług mieszkaniowych. Kolejni partnerzy odpowiedzialni będą za świadczenie usług społeczno-integracyjnych oraz zatrudnieniowych. W związku z tym, że oferta SANiZ kierowana jest do osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, partnerami agencji będą organizacje pozarządowe wspierające na co dzień osoby bezdomne, osoby uzależnione, osoby bezrobotne itp. Międzysektorowość partnerstwa SANiZ zakłada udział samorządu we współdecydowaniu o kierunku rozwoju agencji. W związku z tym, że agencja realizować będzie cele społeczne m.st. Warszawy, w portfolio mieszkań zarządzanych przez agencję znajdują się również mieszkania stanowiące zasób lokalowy m.st. Warszawy. Zgodnie ze strategicznym kierunkiem rozwoju agencji, mieszkania publiczne stanowiąć będą mniejszą część w puli mieszkań

zarządzanych przez agencję.

Zintegrowane wsparcie agencji kierowane będzie do klientów organizacji partnerskich spełniających określone kryteria, w tym: a) kryterium mieszkaniowe, b) kryterium zatrudnieniowe, c) kryterium migracyjne.

Komentarz: Warszawska Społeczna Agencja Najmu i Zatrudnienia (w organizacji) jest klasyczną formułą SAN, wyróżniającą się wzmocnieniem zakresu wsparcia beneficjentów o sferę zatrudnienia. Warunkiem jej funkcjonowania, zarazem – jak się wydaje – gwarantem skuteczności jest szerokie partnerstwo miasta i licznych organizacji sektora pozarządowego.

Społeczne Agencje Najmu traktowane są obecnie jako innowacyjne instrumenty lokalnej polityki mieszkaniowej. Innowacyjność SAN sprowadza się do dwóch podstawowych elementów:

- wykorzystania na cele społecznej polityki mieszkaniowej prywatnych zasobów mieszkaniowych
- kompleksowości usług – udostępnieniu mieszkania w drodze podnajmu towarzyszą usługi wspierające w postaci pomocy i opieki socjalnej, pomocy zawodowej i wsparcia reintegracyjnego.

Tym samym idea SAN łączy zadania polityki społecznej i polityki mieszkaniowej. W dużej mierze praktyka SAN w Polsce będzie zależała od mobilizacji głównych aktorów tego programu: samorządów miejskich i organizacji pożytku publicznego.

4.2. Modelowe przeprowadzki – funkcje Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów⁶

Ustawa o rewitalizacji nakłada na gminy priorytet ochrony interesu lokalnej społeczności w procesie rewitalizacji. Łódź czeka w tym zakresie ogromne wyzwanie związane ze skalą planowanych działań skierowanych do mieszkańców, tj. przeprowadzenie blisko 2000 osób, w tym ludzi starszych i rodzin z dziećmi. Ich sytuacja ekonomiczno-mieszkaniowa, często nieuregulowana i skomplikowana (np. brak umowy najmu, zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu, niski dochód, niezaradność życiowa, dziedziczne ubóstwo, bezrobocie) stanowi ryzyko dla powodzenia procesu rewitalizacji. Dodatkowo czasowe lub stałe zmiany miejsca zamieszkania wywołują lęk, a czasem sprzeciw, ponieważ wielu lokatorów zainwestowało już w remont swoich dotychczasowych mieszkań, bądź nie decyduje się na dwie przeprowadzki. Zarówno z pogłębionej analizy społecznej, analizy zasobu lokali mieszkalnych, bezpośrednich rozmów z mieszkańcami oraz z programu partycypacji społecznej wykonanych w ramach I Projektu Pilotażowego wyniknęło, że mieszkańcom potrzebna jest osoba, która odpowiada za rzetelne informowanie o planowanych działaniach rewitalizacyjnych na danym obszarze, dysponuje aktualną wiedzą na temat realizowanych działań związanych z przeprowadzkami i stanowi dla nich wsparcie w zakresie bieżącego rozwiązywania problemów, jak również problemów związanych z planowanymi zmianami.

⁶ Na podstawie materiału UMŁ.

W celu zwiększenia poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców i obniżenia poziomu lęku związanego ze zmianami, złagodzenia niedogodności związanych z przeprowadzkami, zapewnienia interesariuszom rzetelnej wiedzy nt. zmian wynikających z procesu rewitalizacji Łódź w ramach II Projektu Pilotażowego wprowadza niestandardowe rozwiązania polegające na powołaniu:

- Gospodarzy Obszarów - odpowiedzialnych przede wszystkim za przekazywanie mieszkańcom na bieżąco rzetelnych informacji związanych z procesem rewitalizacji oraz wsparcie ich w procesie przeprowadzek (m.in. poprzez rozwiązywanie bieżących problemów mieszkalno-bytowych),
- Latarników Społecznych, których funkcjonowanie będzie miało charakter zintegrowanej pomocy społecznej, tj. kompleksowej pomocy łączącej w sobie rolę pracowników socjalnych, doradców i psychologów. Latarnicy będą stanowić swego rodzaju „osobistych opiekunów” wybranych mieszkańców obszaru rewitalizacji, zapewniając im wsparcie w rozwiązywaniu problemów społecznych, z którymi się zmagają.

Gospodarze Obszaru i Latarnicy Społeczni będą zobowiązani do bliskiej współpracy, która zapewni szybki przepływ informacji pomiędzy nimi oraz usprawni proces docierania i diagnozowania problemów potrzebujących mieszkańców.

Powołanie zespołu Gospodarzy i Latarników wpisuje się w działania w obszarze pomocy społecznej i mieszkalnictwa, jako wsparcie działań w ramach modelowej przeprowadzki. Obejmie mieszkańców obszaru rewitalizacji, wyprowadzanych na czas remontów, w tym klientów instytucji pomocy społecznej, którzy są gotowi uczestniczyć w działaniach aktywizacyjnych. Mieszkańcy będą objęci kompleksową pomocą, która przyczyni się do ich aktywizacji społeczno-zawodowej (np. udział w projektach z zakresu aktywizacji zawodowej) oraz kompleksowego rozwiązania problemów, ze szczególnym uwzględnieniem problemu zadłużenia czynszowego (program odpracowania zaległości czynszowych, udzielanie dodatków mieszkaniowych etc.). Latarnik Społeczny w oparciu o diagnozę potrzeb przygotowuje będzie indywidualny plan pracy, realizacja którego umożliwi mieszkańcom rozwiązanie konkretnych problemów. Latarnicy mogą korzystać z istniejących programów, projektów i działań pomocowych.

4.3. Przemieszanie społeczne (social mix)

Popularny termin „social mix”, tłumaczony najprościej jako „przemieszane społeczne” oznacza wzajemne przenikanie się różnych form mieszkalnictwa i użytkujących dane zasoby grup społecznych. Owo zróżnicowanie struktur społecznych (grup społeczno-zawodowych) i mieszkalnictwa sprzyja wzajemnemu zainteresowaniu, empatii, poznaniu, wzrostowi kapitału ludzkiego i kapitału społecznego. Pozwala też przedstawicielom nieuprzywilejowanych grup społecznych na codzienne kontakty z innymi grupami społecznymi. W zakresie społecznej polityki mieszkaniowej zasada przemieszania społecznego jest uważana na optymalny model realizacji inwestycji mieszkaniowych i ich lokalizacji. Nie prowadzi do tworzenia jednorodnych skupisk mieszkańców o niskim potencjale dochodowym i do silnej segregacji społecznej, eliminuje ryzyko powstawania gett zamieszkałych przez wykluczone lub zagrożone wykluczeniem grupy społeczne.

Segregacja społeczna to sposób rozmieszczenia grup społecznych w przestrzeni miejskiej. Segregacją nazywany też proces prowadzący do rozmieszczenia różnych grup społecznych w różnych miejscach w przestrzeni miasta. Jednym z istotnych czynników nierównomiernego rozmieszczenia grup społecznych w przestrzeni miejskiej jest nierównomierne rozmieszczenie określonych typów mieszkań pod kątem własności, jakości, ceny, kryteriów dostępności. Ponieważ w zbiorowościach ludzi zachodzi ścisła relacja między statusem ekonomicznym i społecznym a rodzajem zajmowanych zasobów mieszkaniowych, istotne jest przeciwdziałanie skrajnym przejawom segregacji, szczególnie w najstarszych zasobach mieszkaniowych.

Koncentracja mieszkań komunalnych (wynajmowanych na czas nieokreślony i socjalnych, wynajmowanych na czas określony) sprzyja koncentracji osób o niższych dochodach, które te mieszkania zasiedlają. Szczególnie bywa to wyraźne w odniesieniu do zasobów lokali socjalnych skupionych w starych budynkach mieszkalnych o obniżonym standardzie i nieatrakcyjnym wyglądzie. Naturalnie, całkowity brak procesów filtracji i segregacji mieszkańców nie jest możliwy w praktyce. Nie jest też celem polityki władz publicznych. Natomiast uznając model przemieszania społecznego w polityce mieszkaniowej i polityce społecznej władze publiczne mogą stosować różne rozwiązania i programy sprzyjające tej polityce.

W wielu krajach Europy Zachodniej tworzenie warunków dla rozwoju zróżnicowanych struktur mieszkaniowych i przeciwdziałanie segregacji społecznej jest mocno wspierane. Służy temu, między innymi, rewitalizacja dzielnic mieszkaniowych charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami zamieszkiwania oraz programy równomiernego rozmieszczenia mieszkań przeznaczonych dla słabszych społecznie i ekonomicznie grup mieszkańców. Przykładem może być Francja, doświadczona zresztą eskalacją patologii społecznych i brutalnych zamieszek w ogromnych podmiejskich blokowiskach zamieszkałych nieproporcjonalnie często przez wykluczone grupy społeczne. Aktualnie we Francji gminy są zobowiązane do zrównoważonego rozmieszczania mieszkań społecznych. W aglomeracjach liczących powyżej 50 tys. mieszkańców i gminach powyżej 3,5 tys. mieszkańców (a także w mniejszych w centralnym regionie Ile-de-France) powinno być nie mniej niż 20% mieszkań HLM. Inna rzecz, że we Francji funkcjonuje bardzo złożony system wspierania finansowania mieszkalnictwa, w tym podnoszenia standardów mieszkań i zapewnienia dostępu do godnego mieszkania każdemu potrzebującemu tego obywatelowi.

W Polsce też dysponujemy rozwiązaniami sprzyjającymi realizacji koncepcji przemieszania społecznego. Są to:

- ✓ przepisy regulujące standard nowej zabudowy mieszkaniowej⁷, nie pozwalające na realizację substandardowego nowego budownictwa mieszkaniowego, na przykład w ramach inwestycji gminnych dla osób wymagających publicznej pomocy mieszkaniowej, min. przydziału lokalu socjalnego
- ✓ instytucja wspólnot mieszkaniowych (funkcjonujących na bazie wielorodzinnych budynków komunalnych oraz w sektorze prywatnym)
- ✓ rządowy program wspierania gmin w realizacji mieszkalnictwa socjalnego i komunalnego.

⁷ Ustawa Prawo budowlane i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Budując mieszkania komunalne i socjalne gmina jako inwestor musi zagwarantować określony standard techniczny nowo tworzonych zasobów i dostępność podstawowych urządzeń. Jeśli szuka oszczędności, może je znaleźć w powierzchni mieszkaniowej – ograniczając liczbę m² przypadających na lokatora oraz w standardzie wyposażenia mieszkań jeśli chodzi o podłogi, jakość armatury itp., ale muszą one być wyposażone w podstawowe urządzenia i spełniać standardy techniczne. Nie będą zatem zasadniczo różniły się od innych obiektów budowanych na danym terenie w tym samym czasie.

Jeśli najemca zajmujący lokal komunalny, w tym również socjalny, będzie mieszkał w podobnym budynku, co lepiej sytuowani prywatni właściciele lub będzie współzamieszkiwał w tym samym budynku, nie będzie narażony na stygmatyzację z powodu swojego statusu.

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy stanowią zaś klasyczny wyraz „*social mix*”. Pod tym samym dachem mieszkają w budynkach wspólnot mieszkaniowych powstałych na bazie zasobów komunalnych osoby o wyższym statusie ekonomicznym, które stać było na wykupienie zajmowanego mieszkania oraz osoby biedniejsze, będące najemcami w zasobach gminnych. Warto zatem wypracować taką politykę prywatyzacji zasobów, jeśli już ma być ona prowadzona, by obok zapewnienia finansowych interesów gminy sprzyjała przemieszaniu społecznemu. Należałoby zatem dążyć do utrzymania udziałów gminy w prywatyzowanych budynkach, a co najmniej w ich części, by móc je następnie wynajmować osobom uprawnionym, spełniającym kryteria dostępu do mieszkań komunalnych i socjalnych.

Warto przypomnieć, że wsparcie finansowe w ramach programu rządowego⁸ obejmuje różnorodne sposoby zwiększania gminnego zasobu mieszkań socjalnych, takie jak:

- budowa budynku w tym rozbudowa lub nadbudowa (na nieruchomości stanowiącej własność inwestora lub będącej w jego użytkowaniu wieczystym),
- remont lub przebudowa budynku lub części takiego budynku (będącego własnością inwestora i przeznaczonego na pobyt ludzi),
- zmiana sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku (będącego własnością inwestora), wymagająca dokonania remontu lub przebudowy,
- kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,
- kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego połączone z ich remontem,
- pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS).

Można zatem, dla przykładu, zakupić pojedyncze mieszkanie i przeprowadzić remont tego mieszkania ze wsparciem rządowym równym 35% kosztów przedsięwzięcia. Można też korzystać z programu wsparcia finansowego organizując zasób gminny tylko w części budynku. Większe wsparcie – na poziomie 50% kosztów – można pozyskać zlecając remont lub przebudowę budynku towarzystwu budownictwa społecznego.

⁸ Program jest realizowany przez BGK w oparciu o corocznie przekazywane środki budżetowe na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Decydentów gminnych, inicjujących konkretne przedsięwzięcia w sektorze mieszkań komunalnych i publicznych (komunalne + projekty towarzystw budownictwa społecznego), popierających koncepcję przemieszania społecznego, powinna przede wszystkim obowiązywać znana lekarska reguła „po pierwsze, nie szkodzić”. Chodzi o to by różnicować pod względem standardów i lokalizacji przedsięwzięcia prowadzące do zwiększenia gminnych zasobów mieszkaniowych, w tym zasobów lokali socjalnych.

Mówiąc o zwiększaniu zasobów komunalnych musimy odnieść się do prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych. Dla wspierania różnorodności społecznej istotne wydają się decyzje o utrzymaniu udziałów gmin we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności w bardziej atrakcyjnych lokalizacjach i standardach. Czyli należałoby zaniechać częściej w gminach praktyki popierania sprzedaży ostatnich mieszkań komunalnych w danej wspólnotie mieszkaniowej. A generalnie należałoby dążyć do ograniczania sprzedaży mieszkań komunalnych, ponieważ utrzymanie większej puli mieszkań w dyspozycji gminy daje jej większe pole manewru, jeśli chodzi o alokację najemców w myśl zasady przemieszkania społecznego.

Można wskazać kilka propozycji do zastosowania przez gminy doceniające koncepcję *social mix*:

- należy zadbać o relatywnie równomierne rozlokowanie w przestrzeni miasta mieszkań komunalnych, w tym socjalnych,
- należy zadbać o rozproszenie tego typu zasobów, tak, by sąsiadowały one z uznawanymi za bardziej prestiżowe zasobami spółdzielczymi lub prywatnymi,
- należy wspierać projekty mieszkaniowe w programach rewitalizacji, wykorzystując do tego wszystkie zewnętrzne źródła finansowania, w tym z funduszy unijnych i krajowych, rządowych programów mieszkaniowych,
- należy systematycznie prowadzić inwestycje remontowo-modernizacyjne i z zakresu nowego budownictwa mieszkaniowego, by obecni najemcy, jak również potencjalni przyszli najemcy dostrzegli możliwość poprawy swojej sytuacji mieszkaniowej, np. przy zastosowaniu tak zwanego łańcuszka przeprowadzek, prowadzącego do osadzenia rzetelnych najemców w bardziej atrakcyjnych mieszkaniach.

Dla polityki przemieszkania społecznego istotną rzeczą jest także otwarta polityka informacyjna gminy i współpraca z najemcami i innymi mieszkańcami. Często postawy krytyczne wobec sąsiedztwa mieszkań komunalnych/socjalnych wynikają z braku wiedzy o regułach funkcjonowania sektora komunalnego i o obowiązkach wspólnoty samorządowej.