

Tekst jednolity

**UCHWAŁA NR XIII/295/2019  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
z dnia 30 maja 2019 r.**

**w sprawie zasad restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2245, z 2019 r. poz. 1649, z 2020 r. poz. 284 i 374) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Mając na celu interes publiczny, w szczególności zwiększenie wpływów z tytułu spłaty zadłużenia oraz utrwalenie zasady terminowego wnoszenia bieżących opłat za zajmowanie lokali mieszkalnych przyjmuje się zasady restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, obowiązujące w latach 2019-2030.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) zarządcy – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną m.st. Warszawy wykonującą czynności z zakresu zarządzania budynkami, znajdującymi się na terenie dzielnicy lub, w przypadku braku takiej jednostki organizacyjnej w dzielnicy, wydział w urzędzie dzielnicy m.st. Warszawy właściwy w sprawach gminnych zasobów lokalowych;
- 2) dłużniku – należy przez to rozumieć najemcę lub osobę zajmującą bez tytułu prawnego lokal, posiadającą zadłużenie, osoby zamieszkujące w zadłużonym lokalu, zobowiązane solidarnie z najemcą do zapłaty czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela a także osoby, które nie zamieszkują już w lokalu, ale nadal posiadają zadłużenie z tytułu użytkowania tego lokalu, z wyłączeniem dłużników prowadzących działalność gospodarczą w tym lokalu;
- 3) opłatach – należy przez to rozumieć opłaty za użytkowanie lokalu, tj. czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496);
- 4) zadłużeniu – należy przez to rozumieć zaległe opłaty, odsetki za opóźnienie oraz nieuregulowane koszty dochodzenia roszczeń za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy;
- 6) Mieście – należy przez to rozumieć miasto stołeczne Warszawę;

- 7) umowie – należy przez to rozumieć umowę zawartą pomiędzy dłużnikiem a Miastem dotyczącą restrukturyzacji zadłużenia na zasadach określonych w uchwale;
- 8) restrukturyzacji zadłużenia – należy przez to rozumieć częściową spłatę zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i umorzenie pozostałej jego części na warunkach określonych w umowie.

§ 3. 1. Restrukturyzacja zadłużenia może nastąpić w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym na rzecz dłużników, którzy na dzień 31 grudnia 2018 roku zalegali z zapłatą opłat, zawrą umowę dotyczącą częściowej spłaty zadłużenia oraz wypełnią wszystkie warunki umowy i uchwały.

2. Wniosek o restrukturyzację zadłużenia można złożyć w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały.

§ 4. 1. Restrukturyzacji zadłużenia podlega zadłużenie według stanu na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia z uwzględnieniem zmian w wysokości zadłużenia, które nastąpią do dnia zawarcia umowy.

2. Dłużnik może skorzystać z następujących form restrukturyzacji zadłużenia:

1)

spłacić część zadłużenia i wybrać okres spłaty pozostałej części zadłużenia w zależności od kwoty zadłużenia i możliwości płatniczych dłużnika, na następujących zasadach:

a) dłużnik dokonuje spłaty 60% zadłużenia w ratach, w terminach określonych w umowie przy założeniu, że pierwsza jednorazowa spłata części zadłużenia, wynosi nie mniej niż 50 zł i będzie dokonana w terminie 1 miesiąca od podpisania umowy:

- przez okres od 1 roku do 5 lat dla zadłużenia, które na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia nie przekracza kwoty 10 000 zł,
- nie dłużej niż na okres do 10 lat dla zadłużenia, które na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia przekracza kwotę 10 000 zł, ale nie później niż do dnia 30 września 2030 r.,

b) umorzeniu podlega 40% zadłużenia w terminie określonym w umowie, po wywiązaniu się z warunków umowy nie później niż do dnia 31 grudnia 2030 roku;

2) spłacić część zadłużenia, na następujących zasadach:

a) dłużnik dokonuje spłaty 40% zadłużenia w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy,

b) umorzeniu podlega 60% zadłużenia w terminie określonym w umowie, po wywiązaniu się z warunków umowy, przy czym umorzenie nastąpi nie wcześniej niż po 4 latach terminowego płacenia bieżących opłat, począwszy od dnia podpisania umowy;

3) spłacić część zadłużenia powstałego w okresie, gdy główne źródło ciepła w lokalu oparte było na energii elektrycznej oraz wybrać okres, w jakim zadłużenie będzie spłacane, w zależności od kwoty zadłużenia i możliwości płatniczych dłużnika, który ponosił koszty ogrzewania lokalu energią elektryczną na następujących zasadach:

a) dłużnik dokonuje spłaty 40% zadłużenia w ratach, w terminach określonych w umowie przy założeniu, że pierwsza jednorazowa spłata części zadłużenia, wynosi nie mniej niż 50 zł i będzie dokonana w terminie 1 miesiąca od podpisania umowy:

- przez okres od 1 roku do 5 lat dla zadłużenia, które na dzień złożenia wniosku o

- restrukturyzację zadłużenia nie przekracza kwoty 10 000 zł,
- nie dłużej niż na okres do 10 lat dla zadłużenia, które na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia przekracza kwotę 10 000 zł, ale nie później niż do dnia 30 września 2030 r.,
- b) umorzeniu podlega 60% zadłużenia w terminie określonym w umowie, po wywiązaniu się z warunków umowy, nie później niż do dnia 31 grudnia 2030 roku;

3. W przypadku zadłużenia, za które dłużnicy odpowiadają solidarnie, dopuszcza się restrukturyzację zadłużenia tego dłużnika polegającą na spłacie przez dłużnika solidarnego, który znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji, części zadłużenia wyliczonej według wzoru:

wysokość części zadłużenia podlegająca restrukturyzacji = kwota długu przypadającego na lokal w okresie, za który odpowiedzialny jest dłużnik solidarny : liczba dłużników w okresie, za który odpowiedzialny jest dłużnik solidarny

oraz wybór okresu, w jakim zadłużenie będzie spłacane, w zależności od kwoty zadłużenia i możliwości płatniczych tego dłużnika, przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:

1)

dłużnik dokonuje spłaty 60% zadłużenia, wyliczonego według wzoru, w ratach, w terminie określonym w umowie:

- a) przez okres od 1 roku do 5 lat dla zadłużenia, które na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia nie przekracza kwoty 10 000 zł,
- b) nie dłużej niż na okres do 10 lat dla zadłużenia, które na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia przekracza kwotę 10 000 zł, ale nie później niż do dnia 30 września 2030 r.;

2) zwalnia się dłużnika z pozostałej części długu przypadającego na lokal, po spełnieniu warunków określonych w pkt 1, wywiązaniu się z warunków umowy, nie później niż do 31 grudnia 2030 roku.

**§ 5.** Wysokość rat oraz terminy ich zapłaty określone zostaną w umowie.

**§ 6.** 1. Warunkiem restrukturyzacji zadłużenia, o której mowa w § 4, jest terminowe wnoszenie bieżących opłat w trakcie trwania umowy. Warunek ten nie dotyczy dłużników, którzy podpisali umowę i nie zamieszkują w lokalu.

2. Niewywiązywanie się przez dłużnika z warunków umowy powoduje wygaśnięcie zawartej umowy i wymagalność całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami za opóźnienie należnymi od dnia wygaśnięcia umowy, z zastrzeżeniem ust. 3, 4 i 5.

3. Dwukrotna zwłoka w opłatach należności z tytułu opłat bieżących lub spłaty zadłużenia w skali roku kalendarzowego, nie powoduje wygaśnięcia umowy, pod warunkiem że w każdym przypadku nie przekracza ona 21 dni.

4. Niezależnie od postanowień ust. 3, w przypadku wystąpienia zdarzenia losowego uniemożliwiającego terminowe płacenie należności z tytułu opłat bieżących lub spłaty zadłużenia, dłużnik który podpisał umowę, w ciągu 2 miesięcy od wystąpienia zwłoki w opłatach powinien wykazać przyczynę braku możliwości regulowania należności. Warunkiem kontynuacji umowy jest wystąpienie o udzielenie pomocy, w szczególności polegającej na współpracy z organizacjami pozarządowymi, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 688), ośrodkami pomocy społecznej, wsparciu

edukatorów finansowych, asystentów rodzin, pracowników socjalnych zajmujących się pracą socjalną, odraczaniu płatności, czasowym zawieszeniu spłaty rat i bieżących opłat z jednoczesnym doliczeniem nowo powstałych zaległości do rat z późniejszymi terminami płatności. O kontynuowaniu umowy decyduje burmistrz dzielnicy lub dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Miasta.

5. W stosunku do osób, o których mowa w § 4 ust. 3, dopuszcza się kontynuowanie umowy również w przypadku, gdy wpłaty opłat bieżących są niższe niż należne. O kontynuowaniu umowy, każdorazowo decyduje burmistrz dzielnicy lub dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Miasta.

6. W przypadku wystąpienia trudności spowodowanych COVID-19, uniemożliwiających dłużnikowi, który podpisał umowę, terminowe płacenie należności z tytułu opłat bieżących lub spłaty zadłużenia, niewywiązywanie się dłużnika z warunków umowy nie powoduje jej wygaśnięcia i wymagalności całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami za opóźnienie. W takim przypadku, na wniosek dłużnika, złożony w terminie do 2 miesięcy od zakończenia okresu stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii strony ustalą nowe terminy płatności zarówno zaległych należności z tytułu opłat bieżących jak i z tytułu spłaty zadłużenia. W takim przypadku nie ma zastosowania ust. 4.

**§ 7.** W przypadku śmierci dłużnika, który zawarł umowę, spadkobiercy mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy w przedmiocie kontynuacji umowy w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty śmierci dłużnika, przy czym możliwa jest zmiana formy restrukturyzacji zadłużenia.

**§ 8.** 1. Przystąpienie do restrukturyzacji zadłużenia i zawarcie umowy skutkować będzie nienaliczaniem odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia pod warunkiem wywiązania się z jej postanowień.

2. Odsetki ustawowe za opóźnienie nie będą naliczane od dnia złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia w przypadku zgody burmistrza dzielnicy lub dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Miasta na kontynuowanie umowy, o której mowa w § 6 ust. 4 i 5.

3. W przypadku braku zgody burmistrza dzielnicy lub dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Miasta na kontynuowanie umowy, o której mowa w § 6 ust. 4 i 5, należności stają się wymagalne wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie należnymi od dnia następnego po dniu, w którym umowa wygasła.

**§ 9.** 1. Restrukturyzacją zadłużenia mogą być objęci dłużnicy, którzy:

- 1) złożą wniosek o restrukturyzację zadłużenia, w którym uznają zadłużenie z tytułu zajmowania lokalu. Wniosek składany jest w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Miasta albo w urzędzie dzielnicy, właściwych ze względu na miejsce położenia lokalu;
- 2) zawrą umowę;
- 3) prawidłowo korzystali z lokalu.

2. Informacja zarządcy w tym zakresie zamieszczana jest w treści wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

**§ 10.** 1. W terminie do 2 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały zarządcy powiadamiają dłużników o:

- 1) wysokości zadłużenia według stanu na koniec miesiąca poprzedzającego wysłanie zawiadomień;
- 2) warunkach restrukturyzacji zadłużenia;
- 3) miejscu składania wniosków o restrukturyzację zadłużenia.

2. Informację o warunkach restrukturyzacji zadłużenia oraz miejscu składania wniosków o restrukturyzację zadłużenia umieszcza się również na stronie internetowej Urzędu Miasta, urzędów dzielnic, Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami, na tablicach ogłoszeń w urzędach dzielnic i Ośrodków Pomocy Społecznej w dzielnicach Miasta.

**§ 11.** 1. Wnioski o restrukturyzację zadłużenia rozpatrywane będą przez burmistrza dzielnicy lub dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Miasta.

2. Wnioski o restrukturyzację zadłużenia składane przez osoby wskazane w § 4 ust. 2 pkt 3 i ust. 3 oraz wyrażenie zgody przez burmistrza dzielnicy lub dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Miasta, o których mowa w § 6 ust. 4 i 5 wymagają uprzedniej opinii wydanej przez powołane w tym celu Komisje.

**§ 12.** Okres, w jakim zadłużenie będzie spłacane oraz wysokość rat określone zostaną na podstawie oceny możliwości płatniczych dłużnika.

**§ 13.** Umowę dotyczącą restrukturyzacji zadłużenia podpisuje burmistrz dzielnicy lub dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Miasta.

**§ 14.** Ustala się wzór wniosku o restrukturyzację zadłużenia z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 15.** Do restrukturyzacji zadłużenia nie mają zastosowania przepisy Uchwały Nr LXXXIX/2643/2010 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 9 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. nr 199 poz. 5645, z 2014 r. poz. 5952 oraz z 2017 r. poz. 4896).

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

**§ 17.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.