

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała ma na celu ułatwienie uregulowania przez dłużników zaległych należności pieniężnych wobec Gminy Wrocław za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, dzierżawione tereny lub garaże oraz pozyskanie realnych środków finansowych z tytułu zaległych opłat.

Wprowadzając w życie tą uchwałę, Gmina stara się wychodzić naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom dłużników korzystających z nieruchomości, upraszczając zasady pomocy w zakresie udzielania ulg w spłacie zadłużenia.

Umorzenie zaległych należności na zasadach określonych w uchwale, w tym m.in. obowiązek spłaty przez zobowiązanego od 30 % do 50% zadłużenia (z wyjątkiem przypadku zdania lokalu mieszkalnego, w którym umarzane jest 100% zadłużenia) oraz wnoszenia bieżących opłat za zajmowany lokal – przyczyni się do urealnienia stanu wierzytelności gminnych i zwiększenia ilości bieżących środków finansowych przeznaczonych na realizację remontów zasobu mieszkaniowego Gminy, utrzymanie go w stanie niepogorszonym a także na inwestycje w postaci budowy nowych lokali mieszkalnych.

Założeniem programu restrukturyzacji zadłużenia jest również wypracowanie u osób korzystających z nieruchomości gminnych przyzwyczajenia do wnoszenia opłat w pełnej wysokości (bez obciążeń związanych z zadłużeniem), umożliwienie - po spłacie zaległości - złożenia wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanych nieruchomości tym osobom, którym wypowiedziano umowę, a także zapobieżenie ewentualnej eksmisji dłużników.

Struktura zaległości oraz ocena zdolności płatniczych dłużników daje podstawy do stwierdzenia, że często nie są oni w stanie spłacić całości powstałego zadłużenia – szczególnie, że jest ono dodatkowo powiększane o należne Gminie odsetki ustawowe oraz sądowe i egzekucyjne koszty dochodzenia należności. Dodatkowo, jak wynika z analizy tego zadłużenia – jest ono bardzo często wynikiem losowych sytuacji z lat poprzednich, które spowodowały okresowe narastanie zadłużenia, którego po odzyskaniu przez osoby korzystające z nieruchomości zdolności do bieżącego regulowania należności – osoby te nie są jednak w stanie spłacić.

Adresatami rozwiązań prawnych zawartych w uchwale są mieszkańcy, najemcy, dzierżawcy oraz osoby korzystające z nieruchomości gminnych bez tytułu prawnego, którzy poprawili swoją sytuację materialną na tyle, że mogą już regularnie płacić czynsz bieżący, ale nie mogą wyrwać się ze spirali wieloletniego zadłużenia. Skorzystanie z możliwości zawartych w uchwale ma pozwolić osobom zainteresowanym na wyjście z zadłużenia oraz ochronić ich przed negatywnymi skutkami postępowania eksmisyjnego.

Jednym z najlepszych sposobów odzyskania przez Gminę Wrocław chociażby w części należności czynszowych od osób zadłużonych z tytułu korzystania z nieruchomości gminnych jest wynegocjowanie z dłużnikiem wspólnych działań (wybranych spośród sposobów restrukturyzacji zadłużenia zaproponowanych w niniejszej uchwale) dostosowanych do jego możliwości finansowych, bez wykorzystania kosztowej i długotrwałej procedury sądowej, komorniczej i eksmisyjnej. To właśnie takie działania zakładają rozwiązania wynikające z niniejszej uchwały.

Pomimo tego, że na skutek podejmowanych od kilku lat intensywnych działań sądowo-windykacyjnych – duża część kwoty zadłużenia została zabezpieczona orzeczeniami sądowymi – egzekucja komornicza tych należności w wielu przypadkach jest bądź nieskuteczna, bądź prowadzi do iluzorycznej poprawy w zakresie odzyskiwania zaległych opłat czynszowych (skuteczna egzekucja należności zasądzonych bardzo często uniemożliwia dłużnikom regularne uiszczanie należności bieżących, co prowadzi do powstawania zadłużenia za kolejne okresy). Niejednokrotnie działania te przynoszą również skutek w postaci zaniechania aktywności zawodowej ze strony osób zajmujących nieruchomości gminne, które nie są zainteresowane uzyskiwaniem dochodów z uwagi na dokonywane zajęcia tych dochodów w ramach egzekucji komorniczej. W takich okolicznościach wielu dłużników decyduje się, cele ukrycia oficjalnych dochodów, do zarabkowania w ramach tzw. „szarej strefy” – co ma częściowe przełożenie również na dochody budżetowe Gminy.

Jednocześnie rozwiązania wynikające z niniejszej uchwały nie mają charakteru bezwarunkowego umorzenia całego zadłużenia obciążającego osoby korzystające z nieruchomości gminnych, co mogłoby mieć charakter demotywujący w zakresie wnoszenia bieżących opłat za zajmowane nieruchomości – lecz de facto charakter aktywizujący korzystających z nieruchomości

gminnych do podjęcia działań zmierzających zarówno do spłaty części zadłużenia, które nie podlega umorzeniu, jak i do regularnego uiszczania bieżących opłat z tytułu korzystania z nieruchomości gminnych, skutkiem nie wywiązania się przez zainteresowanych z programu restrukturyzacji zadłużenia, do którego przystąpią, będzie bowiem „powrót” do stanu zadłużenia według stanu sprzed daty złożenia wniosku o udział w programie restrukturyzacji zadłużenia. Założeniem tego programu jest dokonanie przez Gminę Wrocław umorzenia określonej kwoty zadłużenia (zgodnie z wybraną opcją) dopiero po wywiązaniu się przez dłużnika z warunków zawartej w ramach programu ugody – co zabezpieczy Gminę przed próbą wykorzystania programu przez dłużników, których rzeczywistym zamiarem nie będzie wyjście długów wobec Gminy, lecz jedynie uzyskanie korzyści umorzeniowych.

Oznacza to, że program wynikający z niniejszej uchwały skuteczny będzie wyłącznie wobec dłużników, którzy z różnych przyczyn, często od nich niezależnych, popadli w problem zadłużenia a obecnie rzeczywiście zamierzają, przy pomocy Gminy, problem ten definitywnie rozwiązać.

Celem programu restrukturyzacji zadłużenia objętego niniejszą uchwałą jest nie tylko aktywizacja dłużników w zakresie spłaty zadłużenia, lecz również aktywizacja jednostek gminnych w celu większego zaangażowania w rozwiązywanie problemów związanych z wychodzeniem z ubóstwa wynikającego bardzo często z braku możliwości obsługi zadłużenia.

Wdrażanie rozwiązań wynikających z niniejszej uchwały powodować będzie zwiększenie zaangażowania (choćby pośredniego) w rozwiązywanie problemów zadłużeniowych ze strony np. Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (w zakresie związanym z weryfikacją rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych, tworzeniem list osób, wobec których zasadna byłaby zamiana dotychczas zajmowanych lokali na lokale mniejsze itp.).

Umożliwienie spłaty zadłużenia również w innych niż pieniężna formach spowoduje aktywizację lub wręcz tworzenie spółdzielni socjalnych oraz uczestnictwo w programie podmiotów ekonomii społecznej, które umożliwią osobom korzystającym z nieruchomości gminnych nie tylko spłatę zadłużenia w ramach tzw. „odpracowania”, lecz również podniesienie ich poziomu finansowego.

Wdrożenie programu restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z niniejszej uchwały będzie miało zatem, oprócz odzyskania przez Gminę części należności czynszowych, charakter stymulująco-rozwojowy dla osób, które zdecydują się na uczestnictwo w tym programie.

Umożliwienie w sposób realny osobom korzystającym z nieruchomości gminnych wyjścia z „pułapki zadłużeniowej” poprzez wprowadzenie odczuwalnych zachęt finansowych poprzez umorzenie części zadłużenia – spowoduje wzrost zainteresowania taką formą pomocy, a w konsekwencji wzrost realnych wpływów budżetowych z tytułu wpłat pozostałej, nie umorzonej części zadłużenia. W połączeniu z regularnymi wpływami z tytułu bieżących opłat czynszowych (co jest warunkiem sine qua non umorzenia) – należy się spodziewać zdecydowanego wzrostu wpływów budżetowych z powyższych tytułów, które będzie można przeznaczyć na remonty zasobów gminnych nieruchomości, utrzymywania go w stanie niepogorszonym – a nawet na inwestycje w postaci budowy nowych lokal komunalnych, które zmniejszą okres oczekiwania na przydział lokali komunalnych.

Niektóre rozwiązania wynikające z niniejszej uchwały, poza oczywistą pomocą osobom zadłużonym, nakierowane są przede wszystkim na odzyskanie przez Gminę części lokali.

Dotyczy to po pierwsze programu w zakresie zdania lokalu mieszkalnego w zamian za umorzenie 100% zadłużenia. Wiele lokali mieszkalnych jest obecnie nie zasiedlonych (z różnych przyczyn) i jednocześnie zadłużonych. Możliwość wyjścia z zadłużenia przez osoby „zajmujące” takie lokale (często zadłużenia dotyczącego jeszcze ich rodziców) w sytuacji, w której lokale takie są dla nich „zbędne” dla celów mieszkaniowych – spowoduje zachętę do ich formalnego wydania na rzecz Gminy. W konsekwencji Gmina odzyska lokal, który po pierwsze nie będzie generował dalszego zadłużenia, a po drugie – pozwoli na oddanie takiego lokalu w najem osobom oczekującym na przydział lokalu oraz pozwoli na uzyskiwanie bieżących opłat z tytułu takiego najmu.

Po drugie – cel odzyskania lokali o dużej powierzchni użytkowej, często zlokalizowanych w atrakcyjnych rejonach miasta – leży u podstaw programu zamiany lokalu dotychczas zajmowanego przez osoby z niego korzystające na lokal mniejszy – w zamian za umorzenie 50% zadłużenia podstawowego oraz możliwość częściowego umorzenia pozostałej części zadłużenia.

Analiza struktury zaległości wskazuje, że w wielu przypadkach zadłużenie jest skutkiem braku możliwości płatniczych wynikających z zajmowania lokalu o dużej powierzchni użytkowej przez jedną lub dwie osoby. W tej sytuacji zamiana takiego lokalu na mniejszy spowoduje zarówno umorzenie znaczącej części powstałego zadłużenia, jak i pozwoli na dostosowanie bieżących zobowiązań płatniczych do rzeczywistych możliwości finansowych lokatorów. Jednocześnie Gmina odzyska lokal większy który nie będzie generował zadłużenia, lecz po jego wynajęciu osobom z listy oczekujących na przydział lokalu – pozwoli na uzyskiwanie dochodów z tytułu opłat czynszowych.

Jednocześnie uchwała niniejsza ma charakter jednorazowej pomocy i nie powinna być traktowana, jako zachęta do zaprzestania wnoszenia opłat za zajmowane lokale, lecz jako realna pomoc przeznaczona dla tych spośród dłużników, którzy znajdują się w trudnej sytuacji oraz tych, którzy wykazują zainteresowanie spłatą długów.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.