



## **Ułatwienia dla dłużników**

2010-08-09

**Z inicjatywy Prezydenta Krakowa Jacka Majchrowskiego miasto wprowadziło nowe zasady udzielania ulg zadłużonym najemcom gminnych lokali mieszkalnych. Nowe mechanizmy ułatwią ściągalsność długów poprzez dopasowanie form spłat do indywidualnych możliwości finansowych najemców. Miasto zamierza też wprowadzić pionierski projekt polegający na możliwości odpracowania długu przez osoby bezrobotne. Poniżej nowe, pełne informacje o ułatwieniach dla dłużników.**

Inicjatywie Prezydenta zatwierdzonej uchwałą Rady Miasta przyświecał podstawowy cel: wypracowanie mechanizmów, które pozwolą z jednej strony na ściągalsność do budżetu miasta w trybie dobrowolnych spłat jak największej wysokości zaległości, z drugiej zaś strony dopasowanie form i zasad spłaty zaległości do indywidualnych możliwości finansowo-majątkowych poszczególnych użytkowników komunalnych lokali mieszkalnych, w tym również emerytów i rencistów oraz rodzin o bardzo niskich dochodach. Z nowych przepisów mogą również korzystać osoby, które w związku z powstałym zadłużeniem utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i w następstwie naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mają coraz wyższe zadłużenie.

Dwukrotnie wydłużono okres spłacania zaległości. Raty będzie można uiszczać przez 72 miesiące, a nie jak do tej pory - przez 36 miesięcy. Rozwiązanie to w istotny sposób zmniejszy miesięczne obciążenie finansowe i jednocześnie ułatwi systematyczne uiszczanie opłat bieżących. Dodać należy, że najemcy lokali gminnych, którzy zawarli z miastem porozumienie dotyczące ratalnej spłaty zadłużenia i terminowo regulują czynsz, są uprawnieni do ubiegania się o jego obniżkę.

Ponadto dłużnicy, którzy w ciągu 12 miesięcy od daty wejścia w życie nowych zasad tj. do 5 sierpnia 2011 r. uregulują 70% należności głównej oraz będą regulowali terminowo opłaty bieżące, będą mieli możliwość starania się o umorzenie pozostałych 30% zaległości.

Miasto opracowało też pionierski projekt aktywizacji zawodowej osób, których zaległości powstały w wyniku braku zatrudnienia. We współpracy ze Stowarzyszeniem Aktywizacji Społeczno - Gospodarczej Małopolskie Forum Pracy oraz przy udziale Grodzkiego Urzędu Pracy w Krakowie i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wdraża program mający na celu zmniejszenie zadłużenia komunalnych lokali mieszkalnych poprzez umożliwienie dłużnikom zatrudnienia. Uzyskane w ten sposób środki finansowe umożliwiłyby im spłatę zaległości.

Odpracowanie zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych będzie polegać na uczestnictwie w Centrum Integracji Społecznej, przygotowaniu zawodowym w miejscu pracy lub robotach publicznych.

Uczestnictwo w Centrum Integracji Społecznej trwa od 6 do 18 miesięcy. W tym czasie dłużnik otrzymuje wsparcie pracownika socjalnego, psychologów, doradcy zawodowego, instruktorów zawodu, psychiatry, terapeutów uzależnień i poddawany jest procesowi reintegracji zawodowej i społecznej. Równocześnie przeprowadzana jest analiza możliwości i potrzeb uczestnika. Co miesiąc wypłacane są świadczenia integracyjne (opłacana składka ubezpieczenia emerytalno - rentowego, ubezpieczenia od kosztów leczenia, podatek). Świadczenia te wypłacane są przez Centra Integracji Społecznej ze środków Funduszu Pracy.



Z kolei przygotowanie zawodowe w miejscu pracy jest instrumentem Grodzkiego Urzędu Pracy, ale może go realizować również Centrum Integracji Społecznej. W programie tym można uczestniczyć do 18 miesięcy.

Roboty publiczne możliwe będą do wykorzystania np. po uczestnictwie w Centrum Integracji Społecznej.

Dłużnik zainteresowany wymienionymi formami aktywizacji zawodowej i odpracowaniem zadłużenia względem Miasta, w zależności od posiadanych umiejętności czy dyspozycyjności, będzie miał możliwość uzyskania statusu uczestnika Centrum lub kierowany będzie do właściwej komórki zajmującej się przygotowaniem zawodowym w miejscu pracy.

Powyższe rozwiązanie ma na celu wdrożenie sprawnego i realnego programu reintegracji społecznej dla szczególnej grupy osób tj. zadłużonych mieszkańców komunalnych lokali mieszkalnych. Bez wątpienia mieszkanie stanowi szczególnie ważny element w życiu każdego człowieka i jego rodziny. Zadłużenie mieszkania w nieznaczej wysokości skłania do podejmowania próby sprostania zadaniu spłaty wierzytelności. Proponowane rozwiązanie daje możliwość sukcesywnej comiesięcznej spłaty zobowiązań, a kolejne jego etapy przewidują dodatkowe dochody dla uczestników, zwiększając przy tym ich możliwości finansowe.

Innym sposobem na uzyskanie dobrowolnych spłat zaległości czynszowych jest stworzenie możliwości skorzystania przez dłużnika z tzw. Banku Zamian prowadzonego przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa. Jest to rodzaj skrzynki kontaktowej, umożliwiającej przekazywanie informacji pomiędzy osobami, które wyrażą chęć zamiany zajmowanego lokalu na inny. Ogłoszenia w ramach działań Banku Zamian są publikowane w Internecie [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl) oraz dostępne w siedzibie Wydziału Mieszkalnictwa.

Urząd Miasta Krakowa pośredniczy przy przeprowadzeniu dobrowolnej zamiany, w sytuacji gdy co najmniej jeden z kontrahentów jest najemcą lokalu znajdującego się w gminnym zasobie. Drugim kontrahentem może być dowolna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu (może to być również np. własność lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu, najem w TBS-ie).

Do skorzystania z Banku Zamian mogą zgłaszać się szczególnie osoby zajmujące zadłużone lokale komunalne lub które utraciły tytuł prawny wskutek zadłużenia za opłaty związane z korzystaniem z lokalu lub posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego z zasobu GMK w związku z nowymi możliwościami zamiany dobrowolnej, które będzie dawać znowelizowane prawo miejscowe.

Przeprowadzenie dobrowolnej zamiany pozwoli osobom zadłużonym na:

- pozbycie się długów związanych z zaległościami czynszowymi (bowiem dług – nawet w momencie wykonania eksmisji – nie jest umarzany i może być w dalszym ciągu dochodzony na drodze komorniczej);
- uzyskanie „normalnego” mieszkania z umową na czas nieoznaczony (a nie lokalu socjalnego), z możliwością, pod pewnymi warunkami, jego wykupu od Gminy;



- uzyskanie lokalu choć trochę większego niż lokal socjalny (tj. 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę) i w lepszej lokalizacji;
- „nowy” start w życie.

Ceną za to byłaby zamiana na lokal mniejszy i w innej lokalizacji. Lokal mniejszy jest jednak zwykle dużo tańszy w dalszym utrzymaniu.

W przypadku chęci korzystania z Banku Zamian należy wypełnić formalny druk oferty dostępny w Punkcie Obsługi Mieszkańców Wydziału Mieszkalnictwa lub na podanej wyżej stronie internetowej.

Dodatkowe informacje dotyczące dobrowolnych zamian można uzyskać w siedzibie Referatu Pomocy Mieszkaniowej Wydziału Mieszkalnictwa (pok. 111 I piętro, tel. 61-68-224) lub na stronie: <http://www.bip.krakow.pl/?id=530>.

Warto podkreślić, że zaległości najemców gminnych lokali mieszkalnych obejmują nie tylko czynsz. Często jest to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali czy też opłaty za media. Ponadto kwota zaległości obejmuje zaległości nie przekraczające trzech pełnych okresów rozliczeniowych, tj. wysokości zadłużenia, które zgodnie przepisami umożliwiają rozpoczęcie działań w celu ewentualnego wypowiedzenia umowy najmu, po uprzednim dodatkowym wyznaczeniu terminu miesięcznego do zapłaty zaległości.

W kwocie zaległości ujęte są również kwoty należności objętych porozumieniami o rozłożeniu zaległości na raty.

Zaległości obejmują też należności sporne, co do których trwa uzgadnianie sald lub które stanowią przedmiot sporów sądowych. W odniesieniu do należności spornych dopiero ostateczne uzgodnienie salda lub prawomocny wyrok sądowy rozstrzygną, czy i w jakiej wysokości są one zasadne.

Jednocześnie znaczną część zaległości stanowią należności zasądzone na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawomocnymi wyrokami sądowymi. W stosunku do części wyroków, ze względu na brak dochodów po stronie dłużników, prowadzone przez komorników egzekucje okazały się nieskuteczne. Mimo to zaległości te nie są umarzone lecz nadal ujmowane w księgach ZBK. W takich przypadkach postępowania mające na celu odzyskanie zaległości są jedynie zawieszane, zaś po upływie kilku lat, wznawiając postępowanie egzekucyjne na wniosek wierzyciela komornik sprawdza, czy sytuacja finansowa danego dłużnika uległa w międzyczasie poprawie. (KS).