

## ZARZĄDZENIE BURMISTRZA DZIERŻONIOWA

### w sprawie spłaty zadłużenia czynszowego poprzez wykonywanie prac na rzecz Gminy Miejskiej Dzierżoniów

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 46 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ,§ 453 KC i § 659 ust 2 KC, zarządza się co następuje:

#### § 1

Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

**Zobowiązany** - rozumie się przez to najemcę, który mimo zadłużenia posiada tytuł prawny do lokalu i winien opłacać czynsz.

**Dłużnik** - rozumie się przez to osobę, wobec której skutecznie wypowiedziano umowę najmu, a który nadal pozostaje w lokalu i winien opłacać odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

#### § 2

1. W celu umożliwienia Zobowiązanym lub Dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej spłaty należności z tytułu zaległości czynszowych za najem lokali mieszkalnych dopuszcza się ich regulowanie w formie świadczenia niepieniężnego.

2. Spłata przez Zobowiązanego lub Dłużnika zaległości czynszowych w formie, o której mowa w ust. 1 jest realizowana na wniosek zainteresowanego i wymaga pozytywnej opinii Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Prezesa Dzierżoniowskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych sp. z o.o.

3. Opinia Dyrektora OPS jest oceną sytuacji materialno-rodzinnej wnioskodawcy i może zawierać potwierdzenie zawarcia kontraktu socjalnego pomiędzy Zobowiązanym lub Dłużnikiem a OPS.

4. Pozytywna opinia Prezesa DZBM sp. z o.o. potwierdza spełnienie wymagań ustalonych w § 4 zarządzenia.

### § 3

1. Świadczenie niepieniężne oznacza wykonanie różnych czynności uzgodnionych z wynajmującym, w zakresie których przedmiotem mogą być wyłącznie drobne prace porządkowe i usługowe świadczone na rzecz Gminy Miejskiej Dzierżoniów, a które nie są realizowane w ramach zawartych umów z podmiotami wykonawczymi.
2. Świadczenie będzie wykonywane na podstawie aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego, podpisanego przez Prezesa DZBM spółka z o.o. według wzoru , który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
3. W przypadku Dłużnika płacącego odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, świadczenie będzie wykonywane na podstawie umowy, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

### § 4

1. Aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego zawierany będzie z Zobowiązanym, gdy okres zalegania w opłatach czynszowych jest dłuższy niż dwanaście pełnych okresów płatności i powstał na skutek trudnej sytuacji materialnej najemcy, która trwa nadal.
2. Aneksu do umowy najmu nie zawiera się z Zobowiązanym, gdy:
  - 1) wobec niego prowadzona jest skuteczna egzekucja należności z tytułu umowy najmu,
  - 2) nie posiada on tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
  - 3) nie posiada on kwalifikacji do wykonania świadczenia rzeczowego,
  - 4) wobec niego może być prowadzona skuteczna windykacja zaległości czynszowych,
  - 5) nie uzyskał on pozytywnej opinii z OPS oraz DZBM.
3. Umowa dot. spłaty zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego może być zawiera z Dłużnikiem:

- 1) który nie posiada tytułu prawnego do lokalu,
- 2) wobec którego wyczerpano wszelkie działania zmierzające do skutecznej egzekucji należności z tytułu umowy najmu.
4. Umowa dot. spłaty zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego może zostać zawarta z osobą wskazaną i występującą w imieniu dłużnika.

## § 5

1. Zobowiązany lub Dłużnik w celu wykonywania świadczeń niepieniężnych winien zgłaszać się z wnioskiem, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia, do DZBM sp. z o.o.
2. Świadczenia niepieniężne wykonywane będą we wskazanych przez DZBM jednostkach podległych Gminie, których wykaz na podstawie uzgodnień prowadzić będzie Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta.
3. Przydzielanie Zobowiązanemu lub Dłużnikowi konkretnych czynności powierza się pracownikom wyznaczonym przez kierowników jednostek organizacyjnych.
4. Nadzór nad pracami i potwierdzanie wykonywanych świadczeń, wg wzoru określonego w załączniku nr 4 do niniejszego zarządzenia, sprawują wyznaczeni pracownicy i zatwierdzają to kierownicy jednostek organizacyjnych.
5. Świadczenia rzeczowe mogą być organizowane także przez DZBM spółka z o.o. na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu.

## § 6

1. Wartość świadczenia niepieniężnego określona jest w zestawieniu zawierającym kalkulację przepracowanych ilości godzin podpisanym przez jednostkę organizującą roboty, a wskazaną w pkt. 6 załącznika nr 4 do niniejszego zarządzenia.
2. Potwierdzenie wykonanych prac oraz wartość świadczenia niepieniężnego wg wzoru w załączniku nr 4 jest podstawą do wydania pozytywnej opinii przez Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta w sprawie umorzenia zaległości czynszowych.

3. Zobowiązany lub Dłużnik po zakończeniu miesiąca pracy lub ustalonego w umowie okresu świadczenia rzeczowego, składa do Wydziału Finansowego Urzędu Miasta Dzierżoniowa wniosek o umorzenie czynszu w kwocie odpowiadającej wysokości kalkulacji, o której mowa w § 6 ust. 1 niniejszego zarządzenia. Wydział Finansowy prowadzi postępowanie o umorzenie czynszu według zasad wynikających z przepisów prawnych w szczególności uchwały Rady Miejskiej.

4. Czynności, które mogą być przedmiotem świadczeń niepieniężnych wykonywanych przez Zobowiązanych lub Dłużników to:

1) prace porządkowe: np. sprzątanie terenów, pomieszczeń

2) drobne prace remontowe: np. malowanie ścian, stolarki okiennej i drzwiowe, ogrodzeń, słupków.

5. Ustala się stawkę za godzinę pracy w wysokości 9 zł brutto.

#### § 7

Realizacją niniejszego zarządzenia nie koliduje z Regulaminem udzielenia zamówień publicznych Urzędu Miasta w Dzierżoniowie.

#### § 8

Nadzór nad wykonaniem niniejszego zarządzenia sprawuje Zastępca Burmistrza Miasta.

#### § 9

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik nr 1

do Zarządzenia Nr....

## **ANEKS DO UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO**

zawarty w dniu ..... pomiędzy :

Gminą Miejską Dzierżoniów, w imieniu której działa Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych spółka z o.o. z siedzibą w Dzierżoniowie przy ul. Bielawskiej 15, reprezentowaną przez Prezesa Panią Ewę Florczak, w dalszej części zwanym Wynajmującym,

a

Panem/Panią .....

zamieszkałym/łą w

.....

w dalszej części zwanym Zobowiązany

o następującej treści:

### § 1

Strony umowy zgodnie ustalają, że zapłata umówionego czynszu może następować w formie świadczenia niepieniężnego (świadczenie innego rodzaju zgodnie z art.453 k.c. i 659 § 2 k.c.)

### § 2

Zobowiązany może zatem regulować swoje zobowiązanie wynikające z umowy wobec Wynajmującego przez świadczenie różnych czynności uzgodnionych z wynajmującym tak pod względem rodzaju jak i zakresu.

### § 3

Rodzaj, zakres i wartość czynności świadczonych przez Zobowiązanego jest określona w załączniku do niniejszego aneksu.

§ 4

1. Zobowiązany zobowiązuje się do należytego wykonywania czynności objętych niniejszą umową. W przypadku nienależytego wykonywania zobowiązania, Wynajmujący zachowuje prawo do rozwiązania umowy w części objętej niniejszym aneksem bez zachowania okresu wypowiedzenia.

2. Zobowiązany rozpoczyna wykonywanie czynności objętych umową począwszy od dnia .....

§ 5

Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Zobowiązany Wynajmujący

.....

**UMOWA DOTYCZĄCA SPŁATY ZADŁUŻENIA W FORMIE ŚWIADCZENIA  
RZECZOWEGO**

**Z DNIA .....**

zawarta w dniu ..... pomiędzy :

Gminą Miejską Dzierżoniów, w imieniu której działa Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych spółka z o.o. z siedzibą w Dzierżoniowie przy ul. Bielawskiej 15, reprezentowaną przez Prezesa Panią Ewę Florczak, w dalszej części zwanym Wynajmującym,

a

Panem/Panią .....

zamieszkałym/łą w

.....

w dalszej części zwanym Dłużnikiem

o następującej treści:

**§ 1**

Strony umowy zgodnie ustalają, że zapłata umówionego czynszu może następować w formie świadczenia rzeczowego (świadczenie innego rodzaju zgodnie z art.453 k.c.)

**§ 2**

Dłużnik może zatem regulować swoje zobowiązanie wynikające z umowy wobec Wynajmującego przez świadczenie różnych czynności uzgodnionych z wynajmującym tak pod względem rodzaju jak i zakresu.

**§ 3**

Rodzaj, zakresu i wartość czynności świadczonych przez dłużnika jest określona w załączniku do niniejszego aneksu.

#### § 4

1. Dłużnik zobowiązuje się do należytego wykonywania czynności objętych niniejszą umową. W przypadku nie należytego wykonywania zobowiązania, Wynajmujący zachowuje prawo do rozwiązania umowy w części objętej niniejszym aneksem bez zachowania okresu wypowiedzenia.

2. Dłużnik rozpoczyna wykonywanie czynności objętych umową począwszy od dnia .....

#### § 5

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Dłużnik Wynajmujący

.....



**WNIOSEK O SPŁATĘ ZADŁUŻENIA CZYNSZU W FORMIE ŚWIADCZENIA  
NIEPIENIĘŻNEGO**

1. Imię i nazwisko Zobowiązanego/ Dłużnika .....
2. Adres zamieszkania .....
3. Kwota zaległości na dzień .....wynosi łącznie : ..... zł.

w tym :

- podstawowa ..... zł.

- odsetki .....zł.

.....

(data i podpis pracownika DZBM )

4. Opinia Dzierżoniowskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych sp. z o.o.:

.....

.....

.....

(data i podpis Prezesa DZBM)

5. Opinia Ośrodka Pomocy Społecznej w Dzierżoniowie:

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

.....

(data i podpis Dyrektora OPS)

.....

(data i podpis wnioskodawcy )

### ZAKRES PRAC – KALKULACJA

1. Imię i nazwisko Zobowiązanego/Dłużnika .....
2. Adres zamieszkania .....
3. Kwota zaległości na dzień .....wynosi łącznie : ..... zł.
4. Rodzaj świadczonych czynności wykonywanych przez Zobowiązanego w miesiącu ..... 20..... r :
  - 1.....obmiar.....ilość godzin.....
  - 2.....obmiar.....ilość godzin.....
  - 3.....obmiar.....ilość godzin.....
5. Potwierdzenie wykonanych czynności :  
.....

( data i podpis Zobowiązanego) (data i podpis Dyrektora jednostki)

6. Kalkulacja do wyliczenia wartości świadczenia niepieniężnego.

Stawka : .....

Ilość godzin .....

Razem kwota .....

.....

(data i podpis Dyrektora jednostki)

### Uzasadnienie

#### 1. Cel i skutki podjęcia zarządzenia

W celu umożliwienia osobom, które posiadają zaległości czynszowe za najem lokali mieszkalnych, a są w trudnej sytuacji materialnej, dopuszcza się regulowanie spłaty zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego.

#### 2. Aktualny stan faktyczny i prawny

Obecnie 314 osób posiada zaległości czynszowe wobec Gminy powyżej 12 miesięcy, z tego 298 osobom wypowiedziano umowy najmu. Wobec tego, że działania zarządcy skierowane na możliwości dogodnej spłaty zadłużenia w wielu przypadkach nie odniosły skutku, do sądu skierowano 139 spraw o nakaz zapłaty, w 15 przypadkach egzekucja komornicza o ściągnięcie należności okazała się bezskuteczna. Z powodu

zaległości zapadło także 60 wyroków o eksmisję z lokali, w tym 21 wyroków zrealizowano.

Z uwagi na to, że w niektórych przypadkach zadłużenie powstało z powodu trudności finansowych najemców, poszukiwano niestandardowych rozwiązań tego problemu.

3. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Podjęcie zarządzenia w sprawie spłaty zadłużenia czynszowego poprzez wykonywanie prac (np. sprzątanie terenów, pomieszczeń, drobne prace remontowe, w tym malowanie ścian, stolarki okiennej i drzwiowe, ogrodzeń, słupków) na rzecz Gminy Miejskiej Dzierżoniów spowoduje umorzenie czynszu w kwocie odpowiadającej wysokości kalkulacji przepracowanych ilości godzin.

4. Konsekwencje finansowe projektowanego zarządzenia dla budżetu gminy

Spłata zadłużenia, o której mowa w zarządzeniu, nie przyczyni się do realnego wzrostu wpływów z czynszu, jednakże w wyniku spłaty w formie świadczenia niepieniężnego ogólna kwota zobowiązań dłużników i zobowiązanych zmniejszy się.