UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Programu restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych administrowanych przez Gdańskie Nieruchomości samorządowy zakład budżetowy”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) w związku z art. 59 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 1447) **uchwala się, co następuje**:

§ 1. 1. Przyjmuje się „Program restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych administrowanych przez Gdańskie Nieruchomości samorządowy zakład budżetowy”, który określa zasady, sposób i tryb postępowania w stosunku do należności pieniężnych przypadających Gminie Miasta Gdańska z tytułu najmu lub bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, a niewykorzystywanego do prowadzenia działalności gospodarczej.

2. Uchwały nie stosuje się do należności z tytułu najmu lub bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego administrowanego przez Gdańskie Nieruchomości samorządowy zakład budżetowy w związku z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zleconych Gminie Miasta Gdańska ustawami lub umowami.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dłużniku - rozumie się przez to osobę fizyczną posiadającą zadłużenie wobec Gminy Miasta Gdańska z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego:
   a) będącą najemcą lokalu,
   b) zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
   c) zamieszkującą w lokalu lub korzystającą z niego wraz z osobami, o których mowa w lit. a lub lit. b oraz zobowiązaną do solidarnego lub in solidum ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu,
   d) niezamieszkującą lub niekorzystającą już z lokalu, lecz posiadającą zadłużenie za wcześniejszy okres, w którym lokal zamieszkiwała lub korzystała z niego;
2) Gdańskich Nieruchomościach - rozumie się przez to Gdańskie Nieruchomości samorządowy zakład budżetowy;
3) Gminie - rozumie się przez to Gminę Miasta Gdańska;
4) lokalu - rozumie się przez to lokal mieszkalny, którym administrują Gdańskie Nieruchomości samorządowy zakład budżetowy;
5) należności lub zadłużeniu - rozumie się przez to cywilnoprawne należności pieniężne, w tym należność główną, odsetki za opóźnienie oraz koszty dochodzenia należności obejmujące koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego, powstałe z tytułu korzystania z lokalu;
6) należnościach bieżących - rozumie się przez to należności główne wraz z odsetkami za opóźnienie niestwierdzone tytułami egzekucyjnymi lub wykonawczymi;
7) opłatach - rozumie się przez to opłaty za korzystanie z lokalu mieszkalnego, takie jak czynsz lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela lub odszkodowanie uzupełniające w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
8) porozumieniu - rozumie się przez to porozumienie w sprawie restrukturyzacji zadłużenia;
9) Programie - rozumie się przez to „Program restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych administrowanych przez Gdańskie Nieruchomości samorządowy zakład budżetowy”;

10) wierzycielu - rozumie się przez to Gminę Miasta Gdańska – Gdańskie Nieruchomości samorządowy zakład budżetowy.

§ 3. 1. Z możliwości uczestnictwa w Programie wyłączeni są dłużnicy korzystający aktualnie z lokalu, którzy:

1) dopuszczają się jego dewastacji;

2) używają lokalu w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu innych osób;

3) używają lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub umową;

4) wyrządzają szkody lub niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania z budynku;

5) wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;

6) oddają lokal w posiadanie osobom trzecim bez zgody właściciela.

2. Z możliwości uczestnictwa w Programie wyłączeni są ponadto dłużnicy, w zakresie w jakim należności objęte są ulgą na podstawie:

1) uchwały Nr XLVIII/1430/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 roku w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminów spłaty lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasta Gdańska i jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób uprawnionych do tego udzielania ulg (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1029, z 2020 r. poz. 2575, 4931, z 2024 r. poz. 1849, z 2025 r. poz. 3969);

2) uchwały Nr XXX/777/20 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie wprowadzenia programu restrukturyzacji należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasta Gdańska - Gdańskim Nieruchomościom samorządowemu zakładowi budżetowemu z tytułu najmu lub bezumownego korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska, komórek, garaży oraz gruntów administrowanych przez Gdańskie Nieruchomości - samorządowy zakład budżetowy, a nie wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 5486, z 2021 r. poz. 3337, z 2022 r. poz. 2938, z 2023 r. poz. 2939, z 2024 r. poz. 2941, z 2025 r. poz. 2725).

3. Pomimo spełniania przesłanek formalnych określonych w uchwale wierzyciel może odmówić dłużnikowi udziału w Programie, gdy:

1) udzielenie ulgi nie leży w interesie publicznym;

2) istnieje uzasadnione przypuszczenie, że dłużnik działa wyłącznie w zamiarze opóźnienia dochodzenia należności przez wierzyciela na drodze sądowej lub egzekucyjnej;

3) restrukturyzacja zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 3, nie jest możliwa z uwagi na zawarte już porozumienie z dłużnikami solidarnymi lub in solidum, obejmujące te same należności;

4) próby kontaktu, w tym telefonicznego lub mailowego z dłużnikiem celem ustalenia szczegółowych warunków porozumienia lub terminu jego podpisania okazały się bezskuteczne przez okres co najmniej 1 miesiąca;

5) dłużnik złożył wniosek o restrukturyzację zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 3, pomimo tego, że nie wywiązał się z porozumienia zawartego na podstawie niniejszej uchwały lub uchwały wymienionej w ust. 2 pkt 2;

6) dłużnik złożył wniosek o restrukturyzację zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 4, po złożeniu przez wierzyciela wniosku egzekucyjnego dotyczącego opróżnienia lokalu.

§ 4. W ramach Programu możliwe są następujące formy ulg na wniosek dłużnika:

1) umorzenie 70% lub 60% należności po jednorazowej spłacie odpowiednio 30% lub 40% wartości zadłużenia;

2) umorzenie odsetek za opóźnienie po uprzedniej spłacie należności głównej;

3) umorzenie 40% należności po spłacie w ratach 60% wartości zadłużenia;

4) umorzenie należności w całości pod warunkiem przekazania lokalu.

§ 5. 1. Wzór wniosku o restrukturyzację zadłużenia określi Prezydent Miasta Gdańska w drodze zarządzenia.

2. Wniosek o restrukturyzację zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 1 i 3, można złożyć w terminie do dnia 31 grudnia 2028 roku.

3. Wniosek o restrukturyzację zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 2 i 4, można złożyć w terminie do dnia 31 grudnia 2027 roku.

4. Warunkiem udziału w Programie jest złożenie oświadczenia o uznaniu długu przez wszystkich dłużników.

§ 6. 1. Restrukturyzacji zadłużenia podlegają należności według stanu na dzień złożenia wniosku z uwzględnieniem zmian, które nastąpią do dnia sporządzenia porozumienia.

2. Restrukturyzacja zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 1 i 3, może nastąpić na rzecz dłużników, którzy aktualnie korzystają z lokalu, o ile posiadali zadłużenie według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku w wysokości odpowiadającej co najmniej sumie wartości opłat za cały 2025 rok.

§ 7. 1. Restrukturyzacja zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 1, dotyczy należności stwierdzonych prawomocnymi tytułami egzekucyjnymi lub wykonawczymi i polega na:

1) umorzeniu 70% wartości zadłużenia z tytułu zaległości powstałych do dnia 31 grudnia 2019 roku po jednorazowej spłacie pozostałych 30% w terminie 30 dni od dnia podpisania porozumienia przez dłużnika;

2) umorzeniu 60% wartości zadłużenia z tytułu zaległości powstałych od dnia 01 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku po jednorazowej spłacie pozostałych 40% w terminie 30 dni od dnia podpisania porozumienia przez dłużnika.

2. Jeżeli tytuł egzekucyjny lub wykonawczy dotyczy należności powstałych zarówno przed, jak i po dniu 31 grudnia 2019 roku, całość zadłużenia wynikającego z tego tytułu podlega restrukturyzacji na zasadach określonych w ust. 1 pkt 2.

3. Jeżeli tytuł egzekucyjny lub wykonawczy obejmuje częściowo należności powstałe po dniu 31 grudnia 2025 roku, zadłużenie wynikające z tego tytułu nie podlega restrukturyzacji, chyba że postępowanie egzekucyjne prowadzone na jego podstawie okazało się nieskuteczne wobec wszystkich dłużników.

4. Restrukturyzacji zadłużenia nie podlegają należności objęte ugodami zawartymi przed sądem lub mediatorem.

§ 8. Restrukturyzacja zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 2, dotyczy należności bieżących i polega na umorzeniu 100% wartości odsetek ustawowych za opóźnienie po jednorazowej spłacie 100% wartości należności głównych, powstałych do dnia 31 grudnia 2026 roku, o ile łączna wartość zadłużenia przekracza kwotę 10 000 zł według stanu na dzień 31 grudnia 2026 roku pod warunkiem:

1) złożenia wniosku przez wszystkich dłużników solidarnych lub in solidum;

2) braku zadłużenia powstałego po dniu 31 grudnia 2026 roku;

3) spłaty zadłużenia w terminie 30 dni od dnia podpisania porozumienia przez dłużników.

§ 9. Restrukturyzacja zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 3, dotyczy należności stwierdzonych prawomocnymi tytułami egzekucyjnymi lub wykonawczymi i polega na rozłożeniu spłaty 60% wartości zadłużenia maksymalnie na:

1) 24 raty - gdy 60% zadłużenia nie przekracza 10 000 zł,

2) 60 rat - gdy 60% zadłużenia przekracza 10 000 zł

- i umorzeniu 40% wartości zadłużenia po wywiązaniu się dłużnika z warunków porozumienia, przy czym wysokość raty nie może być niższa niż 300 zł. § 7 ust. 2 - 4 stosuje się odpowiednio.

§ 10. W przypadku złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia w toku prowadzonego przeciwko dłużnikowi postępowania egzekucyjnego stosuje się następujące zasady:

1) ustalenie wysokości zadłużenia możliwe jest po upływie dwóch miesięcy od dnia złożenia przez wierzyciela wniosku egzekucyjnego, po uzgodnieniu stanu zadłużenia z komornikiem sądowym;

2) wysokość raty nie może być niższa niż suma wpłat przekazywanych miesięcznie przez komornika, pochodzących ze stałych dochodów dłużnika;

3) w przypadku egzekucji z nieruchomości możliwa jest wyłącznie restrukturyzacja zadłużenia, o której mowa § 4 pkt 1.

§ 11. 1. Restrukturyzacja zadłużenia, o której mowa w § 4 pkt 4, dotyczy wszystkich należności powstałych do dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela lub odszkodowania uzupełniającego i polega na ich umorzeniu w całości pod warunkiem przekazania lokalu na rzecz Gminy w stanie wolnym od osób i rzeczy w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia wniosku, przed podpisaniem porozumienia przez dłużnika, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku prawomocnego tytułu egzekucyjnego nakazującego opróżnienie lokalu wraz z orzeczeniem o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, warunkiem restrukturyzacji zadłużenia jest złożenie pisemnego oświadczenia przez wszystkie osoby uprawnione o zamieszkiwaniu w innym lokalu mieszkalnym i o zrzeczeniu się roszczenia wobec Gminy o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 12. W przypadku dłużników, którzy aktualnie korzystają z lokalu, warunkiem udziału w Programie jest brak zaległości z tytułu opłat za lokal za co najmniej trzy ostatnie miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku oraz terminowe ich wnoszenie w całym okresie realizacji Programu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2. Warunek nie dotyczy restrukturyzacji zadłużenia, o której mowa w § 4 ust. 4.

§ 13. 1. Restrukturyzacji zadłużenia na wniosek dłużnika dokonuje się na podstawie porozumienia.

2. Dwukrotne opóźnienie we wnoszeniu opłat, o których mowa w § 12 lub spłacie rat wynikających z porozumienia, może spowodować wygaśnięcie zawartego porozumienia oraz natychmiastową wymagalność całości zadłużenia.

3. Wierzyciel może wyrazić zgodę na kontynuowanie porozumienia pod warunkiem wykazania zdarzenia losowego uniemożliwiającego terminowe lub w niepełnej wysokości regulowanie opłat lub rat. Dłużnik, który zawarł porozumienie, powinien w ciągu 1 miesiąca od wystąpienia opóźnienia wykazać przeszkodę w jego realizacji.

4. Od należności, których spłatę rozłożono na raty, nie nalicza się odsetek od dnia złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia do upływu terminu wynikającego z porozumienia.

5. W przypadku zgonu dłużnika, z którym zawarto porozumienie, spadkobiercy mogą złożyć wniosek o kontynuowanie porozumienia na dotychczasowych warunkach w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia zgonu.

§ 14. 1. W ramach restrukturyzacji zadłużenia z urzędu wierzyciel może umorzyć należności główne według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku wraz z odsetkami za opóźnienie oraz kosztami ich dochodzenia, pomniejszone o wpłaty dokonane po dniu 31 grudnia 2020 roku, przysługujące od byłych najemców i użytkowników lokali, o ile aktualnie nie toczy się w stosunku do tych należności postępowanie egzekucyjne oraz występuje co najmniej jedna z okoliczności wymienionych w art. 56 ust. 1 pkt 1, 3 lub 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych.

2. W przypadku zgonu wszystkich dłużników terminy, o których mowa w ust. 1 wydłuża się do dnia 31 grudnia 2025 roku.

§ 15. Do restrukturyzacji zadłużenia na zasadach określonych w uchwale uprawniony jest Dyrektor Gdańskich Nieruchomości.

§ 16. 1. Wnioski o restrukturyzację zadłużenia złożone do dnia 31 grudnia 2026 roku na podstawie uchwały, o której mowa w § 17, rozpatruje się według przepisów tej uchwały.

2. Do porozumień w sprawie restrukturyzacji zadłużenia oraz jednostronnych pisemnych oświadczeń woli w sprawie restrukturyzacji zawartych i wydanych na podstawie uchwały, o której mowa w § 17, stosuje się przepisy tej uchwały.

3. Akt wykonawczy wydany na podstawie § 7 ust. 2 uchwały, o której mowa w § 17, zachowuje moc do dnia 31 grudnia 2026 roku.

§ 17. Traci moc uchwała Nr XXX/777/20 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 listopada 2020 roku w sprawie wprowadzenia programu restrukturyzacji należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasta Gdańska - Gdańskim Nieruchomościom samorządowemu zakładowi budżetowemu z tytułu najmu lub bezumownego korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska, komórek, garaży oraz gruntów administrowanych przez Gdańskie Nieruchomości - samorządowy zakład budżetowy, a nie wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 5486, z 2021 r. poz. 3337, z 2022 r. poz. 2938, z 2023 r. poz. 2939, z 2024 r. poz. 2941, z 2025 r. poz. 2725).

§ 18. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak