Uzasadnienie

W dniu 31 grudnia 2026 roku zakończy się sześcioletnia realizacja Programu restrukturyzacji zadłużenia, wprowadzonego przez Radę Miasta Gdańska uchwałą Nr XXX/777/20 z dnia 26 listopada 2020 roku. Skuteczność Programu okazała się wyższa niż tradycyjnych narzędzi windykacyjnych, a zainteresowanie stanowiło przesłankę do czterokrotnego przedłużania okresu obowiązywania Programu. Ogółem rozpatrzono 1 467 wniosków oraz udzielono łącznie 1094 ulg, w tym:

1) z opcji spłaty 40% wartości zadłużenia w zamian za umorzenie pozostałych 60% - skorzystało 364 dłużników (wpływy windykacyjne wyniosły ponad 5,4 mln zł),
2) z opcji spłaty w ratach 60% wartości zadłużenia, po której następuje umorzenie pozostałych 40% - skorzystało 730 dłużników, z czego z sukcesem zakończono już 124 porozumienia. W 102 przypadkach porozumienie wygasło z uwagi na niewywiązywanie się dłużników z jego warunków. W realizacji nadal pozostaje 480 porozumień, których łączna wartość przekracza kwotę 32 mln zł (wpływy windykacyjne z porozumień ratalnych do tej pory wyniosły 2,4 mln zł).

Celem „Programu restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych administrowanych przez Gdańskie Nieruchomości samorządowy zakład budżetowy" jest zachęcanie do spłaty zadłużenia czynszowego w dążeniu do ustabilizowania sytuacji finansowej i mieszkaniowej rodziny oraz mobilizowanie do systematycznego regulowania opłat za zajmowanie komunalnego lokalu mieszkalnego, a przez to zwiększenie wpływów budżetowych z tytułu należności bieżących i przeterminowanych.

Przyjęcie nowego Programu wynika z faktu objęcia obecnie obowiązującą uchwałą należności powstałych do 31 grudnia 2019 roku. Ograniczenie czasowe powoduje, że liczba wniosków o restrukturyzację zadłużenia stopniowo maleje, co jest szczególnie zauważalne w roku bieżącym. Dla porównania w 2023 roku było ich 299, a w 2026 wpłynęło tylko 125.

W latach 2020 - 2026 Gdańskie Nieruchomości skierowały do sądu ok. 4.000 pozwów o zapłatę. Jednocześnie, na wniosek zakładu prowadzonych jest ponad 5.000 postępowań egzekucyjnych. Szacuje się, że ok. 50% postępowań egzekucyjnych zakończy się postanowieniem o umorzeniu z uwagi na bezskuteczność. Ze skutecznych egzekucji zakład uzyskuje przychody w średniej wysokości ok. 570.000 zł miesięcznie.

Mając na uwadze powyższe, proponuje się objęcie nowym Programem należności powstałych do 31 grudnia 2025 roku, stwierdzonych prawomocnymi tytułami egzekucyjnymi lub wykonawczymi. Potencjalnie z ulgi będzie mogło skorzystać ok. 3.600 dłużników. Przy wyborze opcji spłaty jednorazowej należności powstałe do 31 grudnia 2019 roku będą mogły zostać zrestrukturyzowane w proporcji 30% do 70%. Możliwości windykacyjne w tych przypadkach wyczerpały się, a bez specjalnej zachęty wierzyciel nie odzyska nawet części należności lub odzyska je w dłuższej perspektywie czasowej. Podkreślenia wymaga fakt, że z Programu często korzystają dłużnicy, w stosunku do których postępowanie egzekucyjne zostało umorzone jako bezskuteczne i to w opcji spłaty jednorazowej.

Dodatkowo Program przewiduje dwie nowe formy ulg:

1) umorzenie odsetek za opóźnienie po uprzedniej spłacie należności głównej,
2) umorzenie należności w całości pod warunkiem przekazania lokalu na rzecz gminy.

W pierwszym przypadku chodzi o zmniejszenie liczby spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego. Tylko w 2025 roku na koszty spraw sądowych i egzekucyjnych Gdańskie Nieruchomości przeznaczyły kwotę ok. 1,6 mln zł. Potencjalnie z tej formy ulgi będzie mogło skorzystać ok. 1 400 dłużników.

W drugim przypadku celem jest odzyskanie do zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdańska co najmniej 25 lokali wykorzystywanych przez dłużników do celów mieszkaniowych tylko pozornie, co uniemożliwia ich jednostronne przejęcie przez Gdańskie Nieruchomości. Dotyczy to m.in. osób stale przebywających za granicą lub członków rodziny zmarłego dłużnika. Warunkiem restrukturyzacji takiego zadłużenia będzie złożenie oświadczenia o zamieszkiwaniu w innym lokalu i o zrzeczeniu się roszczenia wobec gminy o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu przez wszystkie osoby uprawnione na podstawie wyroku w sprawie eksmisji. W następstwie powyższego zmniejszy się liczba wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację przez gminę.

Ponadto, nowy Program wyłącza wprost z możliwości restrukturyzacji należności objęte ugodami zawartymi przed sądem lub mediatorem (zapobieżenie zdublowaniu ulgi) oraz wprowadza zasadę jednokrotnego udziału w Programie w przypadku kolejnego wyboru opcji rat.
Pozostawia się restrukturyzację zadłużenia z urzędu na dotychczasowych zasadach ze zmianą terminu z 31 grudnia 2015 roku na 31 grudnia 2020 roku. W przypadku zgonu dłużników zrestrukturyzowane będą mogły zostać należności powstałe do dnia 31 grudnia 2025 roku, jeżeli nie pozostawiono żadnego majątku. W takim przypadku działania windykacyjne względem spadkobierców ustawowych są niecelowe, a ustawa o finansach publicznych dopuszcza ich umorzenie z urzędu.
Mając na uwadze, że restrukturyzacja zadłużenia odbywa się według ściśle określonych zasad i nie ma charakteru uznaniowego proponuje się, aby do jej przeprowadzenia, bez względu na wysokość zadłużenia, uprawniony był Dyrektor Gdańskich Nieruchomości. Pozwoli to na skrócenie czasu rozpatrywania wniosków i wyeliminowanie konieczności powielania w Urzędzie Miejskim w Gdańsku czynności wykonywanych przez pracowników Gdańskich Nieruchomości.
Szacuje się, że realizacja nowego Programu zwiększy wpływy Gdańskich Nieruchomości o ok. 7 mln zł.

Wnioskodawca:

Prezydent Miasta Gdańska
z.up.
Danuta Janczarek
Sekretarz Miasta Gdańska

Radca Prawny:

Agata Wilgocka-Hinc

Halina Lipowska

Sporządziła:	Zaakceptował:	Uzgodniono:	Uzgodniono:	Zatwierdziła:
Monika Lisowska	Robert Olszewski	~~Skarbnik~~/Z-ca Skarbnika Emilia Kalińska	Łukasz Wroński	Emilia Lodzińska
……..…	……..…	……..…	……..…	……..…