

# Celem jest wyjść na zero

Data publikacji: 19.02.2013 9:30

W Cieszynie, na dwa tysiące mieszkań komunalnych i socjalnych, którymi gospodaruje Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.. Ponad osiemset ma problemy z regulowaniem na czas czynszów i innych opłat. Czy są szanse, aby pomóc mieszkańcom w spłacie zadłużenia?

□  
**O możliwości odpracowania zaległości czynszowych i innych formach pomocy, z Elżbietą Domagałą Prezesem Zarządu Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o rozmawia Jan Bacza**

***Jak duże są zaległości w opłatach czynszowych, ile rodzin ma problemy z opłacaniem na bieżąco tych zobowiązań?***

W Cieszynie ponad 40 % mieszkańców zalega z opłatami. To są różne zaległości. Od miesiąca do kilkunastu miesięcy. Zaległość w opłatach waha się między kilkuset złotymi a kilku tysiącami złotych. Do tej pory proponowano zadłużonym najemcom różne formy pomocy w spłacie zadłużenia, bo różne też są przyczyny powstania długu. To nie tylko zjawiska patologiczne, ale mogą się pojawić okresowe trudności wynikające np. z utraty pracy, czy choroby. W takiej sytuacji musi być indywidualne podejście do każdej osoby, której problem dotyczy.

***Blisko połowa osób jest zadłużona, to sporo.***

Niestety. Przyczyny tego problemu, jak już powiedziałam, są różne. Należy pamiętać jednak, że za każdym długiem stoją ludzie i ich problemy. W mieście odbywają się eksmisje, ale zawsze do lokali socjalnych lub tymczasowych. Warto również zaznaczyć, że gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali socjalnych nie tylko dla dłużników z własnych zasobów, ale również innym właścicielom mieszkań, których uzyskali wyroki eksmisyjne na swoich dłużników. Dostarczanie tych lokali odbywa się w pierwszej kolejności, ponieważ taki właściciel ma uprawnienie odszkodowawcze gdyby gmina takiego lokalu nie wskazała.

***Jak duże musi być zadłużenie, aby eksmitować lokatora?***

W zasadzie już trzymiesięczne zadłużenie już może skończyć się eksmisją. Oczywiście w praktyce tak się nie dzieje. Najpierw podejmowane są różne działania mająca na celu pomoc najemcom w rozwiązaniu tego problemu.

***Jakie są formy pomocy z waszej strony w spłacie zobowiązań?***

Na wniosek dłużnika stosuje się: porozumienie o rozłożenie zadłużenia na dogodne raty oraz ugody o odroczenie terminu płatności zadłużenia.

Podstawowe znaczenie ma prawidłowe ustalenie wysokości czynszu.

***Jak należy to rozumieć?***

Zgodnie z obowiązującą polityką czynszową czynsz ustalany jest na podstawie obowiązującej tabeli, ale z uwzględnieniem dochodu gospodarstwa domowego. Pełną wysokość czynszu z tabeli płać najemcy, którzy osiągają dochód powyżej 2 tys. zł na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i powyżej 1.400 zł na osobę w rodzinie. Warunek jest tylko jeden – wniosek dłużnika o obniżenie stawki czynszu, informacja o takiej możliwości dostarczana jest każdemu najemcy do naliczenia czynszowego.

***Co zmieniło się od lutego?***

Od 1 lutego wdrożono procedurę umożliwiającą niektórym dłużnikom odpracowanie zaległości czynszowych, która w połączeniu z obowiązującymi już instrumentami pomocowymi, mam nadzieję, poprawi windykację zaległości. Nie jest to jednak alternatywa do płacenia czynszu. To jest szansa dla dłużników zajmujących lokale komunalne do poprawy swojej sytuacji wynikającej z zadłużenia, która prowadzi do eksmisji i utraty dachu nad głową. Oczywiście po spełnieniu warunków określonych w programie.

***Ale do tej pory istniała możliwość pracy na rzecz swoich długów w ZBM.***

Do tej pory pojedyncze osoby otrzymały taką możliwość, ale nie przyniosło to oczekiwanych rezultatów. Często nasz dłużnik posiada zadłużenia wobec innych wierzycieli, którzy mają pierwszeństwo w zaspokojeniu roszczenia. Z tego powodu zarobek w pierwszej kolejności był zajmowany np. na zobowiązania alimentacyjne.

Na podstawie tego programu, na mocy stosownego porozumienia świadczenie pieniężne jakim jest czynsz czasowo zastąpione jest świadczeniem rzeczowym, w takim znaczeniu osoba ta nie jest pracownikiem w rozumieniu Kodeksu pracy.

Zadaniem programu jest wybór indywidualnego sposobu oddłużenia dostosowanego do sytuacji finansowej, życiowej i zdrowotnej dłużnika poprzez przeprowadzenie postępowania mediacyjnego. Osoby te będą wykonywały prace porządkowe, pomocnicze, takie jak: sprzątanie pomieszczeń wspólnych, dozorowanie, drobne prace porządkowe. Każda z tych prac będzie wyceniona, a jej należyte wykonanie pomniejszy dług. O tym jaka będzie to praca i komu zostanie przydzielona zdecyduje zespół mediacyjny.

***Ale czy ta osoba fizycznie widzi te pieniądze w kasie czy na koncie?***

Nie, nie widzi. Uczestnik programu odpracowania długu, jak już wcześniej powiedziałam nie jest pracownikiem w rozumieniu Kodeksu pracy, a zastąpienie świadczenia pieniężnego rzeczowym nie jest również dochodem w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W tej chwili program dopiero startuje, wybieramy niewielką grupę. Pierwsze spotkanie już za nami. Wszelkie informacje będą umieszczone również na naszej stronie internetowej.

Wszystkie funkcjonujące obecnie środki pomocowe mają na celu lepsze osiągnięcie wyników windykacyjnych. Jest to również szansa dla najemców zmniejszenia zaległości czynszowych.

Chciałabym wyraźnie podkreślić, że program nie zastępuje obowiązku płacenia czynszu i nie wszyscy najemcy będą mogli z niego skorzystać. Program skierowany jest do osób, które są najemcy lokalu komunalnego lub byli najemcami i utracili ten status z powodu zaległości czynszowych. Dług musi być stwierdzony nakazem zapłaty, a dochód osoby w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 80 % najniższej emerytury.

***Dziękuję za rozmowę.***

**[Zobacz też: Zamień się mieszkaniem](#)**