



Restrukturyzacja, czyli częściowe umorzenie długów czynszowych

Restrukturyzacja polega na rozłożeniu 60% lub 40% zadłużenia na miesięczne raty, które muszą być regularnie spłacane razem z terminowym wnoszeniem opłat czynszowych za każdy bieżący miesiąc, a po wypełnieniu warunków umowy pozostałe 40% lub 60% (odpowiednio) podlega umorzeniu.

Co wchodzi w skład restrukturyzowanej kwoty?

Na raty rozkładana jest część (60% lub 40%) zadłużenia według stanu na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację z uwzględnieniem zmian w wysokości zadłużenia, które nastąpią do dnia zawarcia umowy. Na zadłużenie składa się suma nieuregulowanych opłat czynszowych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, opłat niezależnych od Wynajmującego jak np. za wodę, c.o., a ponadto odsetki za opóźnienie i koszty dochodzenia roszczeń.

Jakie są warianty restrukturyzacji?

Wariant I – Podstawowy

60% zadłużenia rozkładane jest na maksymalnie 5 lat (60 miesięcznych rat), jeżeli zadłużenie na dzień złożenia wniosku nie przekraczało 10 tysięcy złotych i na maksymalnie 10 lat (120 rat), ale nie dłużej niż do dnia 30 września 2030 roku, jeżeli było wyższe niż 10 tys. złotych.

Pierwsza rata, nie mniejsza niż 50 zł, jest płatna w ciągu 1 miesiąca od podpisania umowy.

Umorzeniu podlega 40% zadłużenia po terminowej spłacie 60% zadłużenia zgodnie z umową, przy jednoczesnym terminowym wpłacaniu opłat bieżących za zajmowany lokal.

Wariant II - dla bardziej zamożnych

Dłużnik dokonuje spłaty 40% zadłużenia w ciągu 3 miesięcy od podpisania umowy, a umorzeniu podlega 60% zadłużenia, jednak nie wcześniej niż po 4 latach terminowego płacenia bieżących opłat, licząc od dnia podpisania umowy.

Ten wariant może być korzystny dla osób, które mają stosunkowo niskie zadłużenie lub mogą uzyskać wsparcie na ten cel od osób bliskich. Pożyczka na ten cel nie ma sensu, trzeba ją potem spłacać razem z odsetkami.

Uwaga dla osób korzystających ze stałych świadczeń pomocy społecznej! Pożyczka, darowizna to także dochód. Uzyskując takie wsparcie można stracić prawo do świadczeń z pomocy społecznej. Lepiej skorzystać z podstawowego wariantu I.



Wariant III – długi za okres, gdy energia elektryczna była głównym źródłem ciepła w lokalu

Dłużnik spłaca 40% zadłużenia w miesięcznych ratach rozłożonych na maksymalnie 5 lat, jeżeli zadłużenie na dzień złożenia wniosku nie przekraczało 10 tysięcy złotych i na maksymalnie 10 lat, ale nie dłużej niż do dnia 30 września 2030 roku, jeżeli było wyższe niż 10 tys. złotych .

Pierwsza rata, nie mniejsza niż 50 zł, jest płatna w ciągu 1 miesiąca od podpisania umowy.

Umorzeniu podlega 60% zadłużenia po terminowej spłacie 40% zgodnie z umową, przy jednoczesnym terminowym wpłaceniu opłat bieżących za zajmowany lokal.

Wariant IV – dla dłużnika solidarnego

Kto jest dłużnikiem solidarnym? To każda osoba dorosła, która razem z innymi osobami dorosłymi zajmowała lokal w okresie, w którym powstawało zadłużenie, dotąd nieuregulowane (niezależnie, czy w tym czasie wpłacała część czynszu, czy nie).

Według podstawowych zasad dochodzenia roszczeń, wierzyciel (tu: m.st. Warszawa) ma prawo żądać zapłaty 100% zadłużenia od każdej osoby dorosłej korzystającej z jego lokalu, niezależnie, czy jest to najemca, były najemca, domownik czy inna osoba, która korzystała z lokalu. Przykład: Spłata 25% długu przez osobę, która razem z trzema innymi zajmowała lokal, gdy powstawało zadłużenie, nie powoduje, że osoba ta uwolni się od całego długu. Dla wierzyciela ma ona nadal do spłacenia 75% pozostałego zadłużenia, podobnie jak pozostałe trzy osoby.

Tym razem jednak Miasto st. Warszawa postanowiło odejść od tej kodeksowej zasady i dać możliwość oddłużenia się w całości przez dłużnika solidarnego, znajdującego się w szczególnie trudnej sytuacji, który spłaci „swoją” część długu. Dodatkowo Miasto oferuje umorzenie 40% „jego” części zadłużenia pod warunkiem wywiązania się z warunków umowy.

Jak wyliczana jest kwota zadłużenia przypadająca na danego dłużnika solidarnego?

Cała kwota zadłużenia powstałego w okresie, gdy z lokalu korzystał dłużnik solidarny (nieważne czy wpłacał wówczas część opłat czynszowych czy nie) dzielona jest przez liczbę osób zobowiązanych w tym okresie do wnoszenia opłat.

Jeżeli wyliczona w ten sposób kwota nie przekracza 10 tys. złotych dłużnik solidarny spłaca 60% tej kwoty w równych ratach miesięcznych przez okres nie dłuższy niż 5 lat, a jeżeli kwota jest wyższa, to może rozłożyć spłatę 60% tej kwoty na okres do 10 lat, nie dłużej niż do 30 września 2030 roku.

Jednocześnie dłużnik ma obowiązek terminowo wnosić bieżące opłaty za lokal przez cały okres umowy (chyba, że już nie korzysta z lokalu).

Po wywiązaniu się z warunków umowy pozostała „jego” część zadłużenia (40%) jest umarzana przez Miasto.



Ten wariant restrukturyzacji jest szczególnie korzystny dla osób, których drogi życiowe z wcześniejszymi współlokatorami się rozeszły. Np. dla osoby, która została sama w zadłużonym lokalu, a inne osoby się wyprowadziły i ani myślą spłacać starych długów, bo na tym mieszkaniu im nie zależy, bądź też odwrotnie: dorosłe dziecko wyprowadziło się i chce mieć czystą kartę, a nie komornika zajmującego wynagrodzenie, a w zadłużonym mieszkaniu została kilkusobowa rodzina, gdzie nikt nie próbuje spłacać długu.

Przykład: Rodzina Nowaków to rodzice i dwie dorosłe córki oraz 7-letni syn. Rodzina zaczęła mieć kłopoty z zapłatą czynszu od kwietnia 2017 roku. Zadłużenie rośnie. Do 31 grudnia 2018 r. nie zostało uregulowane. Pod koniec kwietnia 2019 r. 22-letnia córka Anna wyszła za mąż i wyprowadziła się do męża, a wkrótce urodziła bliźnięta. Jej rodzina jest w trudnej sytuacji finansowej. 30 kwietnia 2020 r. Anna wystąpiła z wnioskiem o restrukturyzację długu za poprzedni lokal jako dłużnik solidarny. Tego dnia zadłużenie czynszowe wynosiło już 51 tys. złotych. Ale Anna odpowiada tylko za długi za okres, kiedy korzystała z lokalu. Anna wymeldowała się pod 30 kwietnia 2019 r. Saldo zadłużenia na ten dzień wynosi 36 tys. złotych. Zatem „jej” część długu wynosi 9 tys. zł ($36.000 \text{ zł} / 4 \text{ osoby dorosłe}$) czyli mniej niż 10 tys. zł. Część do spłaty to $60\% \times 9.000 = 5.400 \text{ zł}$. Można ją rozłożyć na maksymalnie 5 lat, czyli po 90 zł miesięcznie. Warunku terminowej zapłaty bieżącego czynszu przez okres trwania umowy Anna nie musi spełniać, bo nie mieszka już w tamtym lokalu.

Kto nie może skorzystać z restrukturyzacji?

- Osoby, których zadłużenie powstało po 31 grudnia 2018 r.
- Osoby, których zadłużenie powstało w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w tym lokalu
- Osoby dewastujące lokal

Jak skorzystać z restrukturyzacji długów czynszowych?

1. Wybrać korzystny dla siebie wariant
2. Złożyć wniosek w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami lub w Urzędzie Dzielnicy najpóźniej do 30.12.2020 r.
Uwaga! We wniosku oświadczamy, że dług uznajemy. Osoby, które uważają, że dług jest przedawniony lub toczą w sądzie spór o wysokość zadłużenia, powinny dobrze zastanowić się, czy taki wniosek składać. We wniosku nie opisujemy swojej sytuacji ani powodów powstania zadłużenia, nie dołączamy żadnych dokumentów. Wybieramy tylko jeden z wariantów i uznajemy dług. Drugą stronę wniosku wypełnia zarządca lokalu.
3. Urząd Dzielnicy przygotowuje dla nas do podpisania porozumienie.
W porozumieniu zobowiązujemy się do regularnej spłaty 60% lub 40% zadłużenia (zależnie od wariantu) oraz do terminowego uiszczania opłat bieżących za mieszkanie przez cały okres umowy (chyba, że nie zamieszkujemy już w lokalu). Możemy dwa razy w roku opóźnić się ze spłatą, ale nie dłużej niż o 3 tygodnie.



Jakie korzyści daje nam restrukturyzacja długów czynszowych?

1. Spłacamy tylko część zadłużenia, i to w dogodnych ratach
2. Od dnia złożenia wniosku o restrukturyzację nie są naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie – pod warunkiem wywiązania się z umowy.
3. Postępowanie komornicze zostaje na wniosek Miasta umorzone po podpisaniu umowy. Komornik nalicza jednak 5% swojej opłaty od wycofanej kwoty. Opłata ta podwyższa zadłużenie czynszowe.
4. Po wywiązaniu się z umowy zgodnie z jej warunkami następuje umorzenie pozostałej części zadłużenia.