

## **ODPRACOWANIE DŁUGÓW CZYNSZOWYCH**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Działania organów powinny zmierzać w kierunku stworzenia dłużnikom czynszowemu możliwości skorzystania z rozwiązań w różnych formach prawnych, dających szansę na dobrowolne (bez udziału organów sądowych i egzekucyjnych) zmniejszenie tego zadłużenia. Wybór formy rozliczenia i restrukturyzacji zadłużenia czynszowego powinien być dokonywany przez samych dłużników. W związku z tym, podczas zajęć proponujemy Państwu przeprowadzenie analizy i wskazanie form oddłużenia możliwych do przeprowadzenia bez procesu sądowego i egzekucji przymusowej. Na szkoleniu przeanalizujemy procedury przygotowania zasad odpracowania zaległości czynszowych celem złagodzenia ryzyka związanego z realizacją obowiązków wynikających z ustaw podatkowych. Przeanalizujemy postanowienia umowy określającej zasady odpracowania zaległości pod kątem jej skuteczności. Przedstawimy, jak należy stosować przepisy z praktycznymi wskazówkami i jak realizować ustawowe obowiązki prawne.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Przedstawienie pracownikom urzędów gmin, zarządcom i administratorom komunalnych budynków mieszkalnych możliwości zmniejszenia zadłużenia czynszowego poprzez stworzenie dłużnikom możliwości odpracowania oraz restrukturyzacji zaległości, na podstawie wybranych przepisów prawa w szczególności prawa cywilnego i podatkowego.
- Przekazanie informacji o zasadach przygotowania i przeprowadzenia programu odpracowania przez dłużników czynszowych w celu samodzielnego przygotowania programu.
- Przedstawienie problematyki restrukturyzacji zadłużenia czynszowego, jako pomocy dłużnikom w spłacie istniejącego zadłużenia czynszowego w celu doporowadzenia do terminowego wnoszenia opłat za najmowane lokale.
- Omówienie i wskazanie najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości pojawiających się na etapie przygotowania uchwał rady gminy w sprawie restrukturyzacji zadłużenia oraz zarządzeń określających zasady odpracowania zaległości czynszowych, które mogą być utrudnieniem w ich realizacji.
- Możliwość uzyskania odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości oraz ich wspólna analiza.

### **PROGRAM:**

#### **1. Podstawy prawne najmu.**

- a. Najem według ustawy – Kodeks Cywilny art.659 Kc.
- b. Zasady i forma świadczenia najemcy wobec wynajmującego art.659 §2 Kc.
- c. Czy czynsz musi być wyrażony w pieniądzu czy są inne możliwości?
- d. Najem według ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy – wskazanie różnic między ustawą o przepisami Kodeksu cywilnego.
- e. Formy zapłaty/rozliczenia czynszu najmu – czy można je zmieniać? – analiza treści i projekt zapisów w umowie
- f. Struktura długu.
- g. Skutki prawne posiadania zaległości czynszowych czynszu lub opłat za korzystanie z lokalu – wykluczenie z obrotu gospodarczego i problemy w księgowości jednostki organizacyjnej.

#### **2. Restrukturyzacja zadłużenia z tytułu najmu lokali komunalnych/socjalnych.**

- a. Podstawa prawna restrukturyzacji zadłużenia czynszowego.

- Wspólna analiza zapisów art. 18 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy finansach publicznych.
  - Przykładowy wzór uchwały.
- b. Zasady i formy pomocy publicznej udzielanej zadłużonym najemcom na podstawie analizy zapisów art.18 uosl, 59 uofp i kc.
  - c. Cel restrukturyzacji zadłużenia – pozbycie się złych długów/pomoc dłużnikowi.
  - d. Formy restrukturyzacji: jednorazowa, ratalna i inne.
  - e. Obowiązki wierzyciela w umowach restrukturyzacyjnych – wspólna analiza postanowień projektu umowy.
  - f. Warunki przystąpienia do restrukturyzacji po stronie dłużników.
- 3. Przygotowanie przez organy samorządowe programu rozliczenia długów czynszowych w formie świadczeń niepieniężnych.**
- a. Obowiązki podatkowe – podatek dochodowy od przychodów – analiza stanu prawnego.
  - b. Indywidualna interpretacja podatkowa na podstawie Ustawy Ordynacja podatkowa, zwolnienie z długu w ramach odpracowania – analiza stanowiska organu podatkowego.
  - c. Ustalenie kręgu osób mogących uczestniczyć w rozliczeniu długów w formie świadczeń niepieniężnych odpracowaniu zaległości czynszowych.
  - d. Zasady naboru dłużników do rozliczenia zaległości czynszowych w formie odpracowania.
  - e. Zasady BHP oraz ubezpieczenie osób odpracowujących – praktyczne wskazówki.
  - f. Przykładowy zakres prac i czynności zleczanych dłużnikom oraz ograniczenia w wykonywaniu niektórych prac.
  - g. Kalkulacja stawek za wykonywane prace, zalecenia Ministra Pracy – praktyczne zastosowanie zaleceń ministerialnych z przykładami.
- 4. Istotne elementy umowy/porozumienia między wierzycielem i dłużnikiem w ramach restrukturyzacji zadłużenia czynszowego.**
- a. Projekt umowy/porozumienia – wspólna analiza treści poszczególnych postanowień, wzór umowy dla uczestników.
  - b. Oświadczenie o uznanie długu (właściwe, niewłaściwe, pisemne ,dorozumiane).
  - c. Obowiązki dłużnika i wierzyciela wynikające z umowy restrukturyzacyjnej.
  - d. Możliwość odpracowania długu przez inne osoby wskazane przez dłużnika.
  - e. Skutki zawarcia (podpisania) umowy/porozumienia dla stron – nowacja długu i zasad rozliczenia.
  - f. Zawieszenie postępowań sądowych i egzekucyjnych.
  - g. Zawieszenie naliczania odsetek – formy i sposoby.
  - h. Rozwiązanie umowy/porozumienia o restrukturyzacji długu sposoby i podstawy – porzucenie pracy, przeszkody obiektywne, wygaśnięcie umowy.
  - i. Wycena wartości wykonanych prac lub usług świadczonych przez dłużnika – przykładowa wycena i analiza możliwości stosowania stawek.
  - j. Świadczenie pracy w ramach odpracowania długu a przychód podatkowy dłużnika – analiza prawa podatkowego w zakresie podatku dochodowego od potencjalnych przychodów z tytułu odpracowywania.
  - k. Formy rozliczenia pieniężne, niepieniężne, zaliczenie, potrącenie.
- 5. Podsumowanie i ewentualna dyskusja.**

#### **ADRESACI:**

Zarządcy nieruchomości komunalnych, pracownicy wydziałów lokalowych urzędów miast i gmin, pracownicy zasobów komunalnych.

#### **PROWADZĄCY:**

Radca prawny wpisany na listę o Nr WA-3494, ukończył aplikację sędziowską w Sądzie Okręgowym w Warszawie. Inspektor Departamentu Przekształceń Własnościowych (obecnie Skarbu Państwa), Najwyższej Izby Kontroli. Współautor raportu NIK o stanie przekształceń własnościowych w Polsce (1993), autor publikacji „Teczka Zarządcy Wydawnictwa CH.Beck”.

## Odpracowanie długów czynszowych



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**11 kwietnia 2024 r.**

**Szkolenie w godzinach 9:00-14:00**



**Cena: 440 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych. W przypadku zgłoszenia najpóźniej **do 28 marca 2024 r. cena wynosi 399 zł netto.**

### CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu on-line z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia.

### DANE

### DO

### KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Mazowsze;  
ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa;  
tel. 535 175 301;  
[szkolenia@frdl.org.pl](mailto:szkolenia@frdl.org.pl)

## DANE UCZESTNIKA ZGŁASZANEGO NA SZKOLENIE

Nazwa i adres nabywcy  
(dane do faktury)

Nazwa i adres odbiorcy

NIP

Telefon

1. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

2. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

Oświadczam, że szkolenie dla ww. pracowników jest kształceniem zawodowym finansowanym w całości lub co najmniej 70% ze środków publicznych (proszę zaznaczyć właściwe)

TAK

NIE

Proszę o przesłanie faktury na adres mailowy: .....

Proszę o przesłanie certyfikatu na adres mailowy: .....

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej zamieszczonym na stronie Organizatora [www.frdl.mazowsze.pl](http://www.frdl.mazowsze.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przysyłać do 8 kwietnia 2024 r.**

**UWAGA!** Liczba miejsc ograniczona. O udziale w szkoleniu decyduje kolejność zgłoszeń. Zgłoszenie na szkolenie musi zostać potwierdzone przesłaniem do Ośrodka karty zgłoszenia. Brak pisemnej rezygnacji ze szkolenia najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem jest równoznaczny z obciążeniem Państwa należnością za szkolenie niezależnie od przyczyny rezygnacji. Płatność należy uregulować przelewem na podstawie wystawionej i przesłanej FV.

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_