



Urząd Miasta
Żyrardowa

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1 96-300 Żyrardów tel: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11

www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

Żyrardów, 23.03.2015 r.

GL7146. 37 2015.GLIV.

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Wpłynęło dnia 27.03.2015r.

Nr akt 3778

Ilość załączników

Podpis: *[Signature]*

*Pan Marek Treliński
Komisja Budżetu, Finansów
i Inicjatyw Gospodarczych*

Odpowiadając na Pana pismo w sprawie zamiany zapłaty wymagalnych świadczeń pieniężnych z tytułu czynszu najmu na inne świadczenia (np. prace porządkowe, remontowe itp.) wyjaśniam, że działanie takie jest dopuszczalne w świetle obowiązujących regulacji prawnych i nie stanowi naruszenia dyscypliny finansów publicznych.

Zgodnie z art. 659 § 1 i § 2 kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Z treści zatem powyższego przepisu prawa wynika, że najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu wynajmującemu, przy czym zapłata może być oznaczona w innego rodzaju świadczeniach niż tylko pieniądzech. Zauważyć przy tym należy równocześnie, że stosownie do treści art. 453 kodeksu cywilnego, jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie, zobowiązanie wygasa. W prawie cywilnym instytucja ta nazywana jest świadczeniem zamiast wykonania (datio in solutum). Ma ona na celu doprowadzenie do wygaśnięcia istniejącego już uprzednio pomiędzy stronami zobowiązania -czynszu poprzez spełnienie przez dłużnika świadczenia innego niż określone w treści umowy, która została zawarta na początku. W takim przypadku dojdzie do wygaśnięcia zobowiązania, tak jak gdyby wygasło przez umówione wcześniej wykonanie (tu: zapłatę czynszu). Dojdzie zatem do zaspokojenia wierzyciela - gminy, z tym że, w innej formie, niż była uprzednio planowana.

BR. 0003. 21. 2015. BR11

[Signature]

Zasady odpracowywania zaległych czynszów należałoby uregulować zarządzeniem prezydenta miasta. Zarządzenie powinno wskazać wartość wykonywanej przez dłużnika pracy i określić rodzaj świadczeń, do których jest zobowiązany. Szczegółowe zaś zasady odpracowywania zaległości czynszowych regulowałaby umowa dłużnika z gminą.

Miasto jako właściciel gminnego zasobu mieszkaniowego po wydaniu stosownych uregulowań prawnych będzie mogło zlecać zalegającym z zapłatą czynszu najmu najemcom różne proste prace do wykonania (sprzątanie, odśnieżanie, malowanie, utrzymanie zieleni itp. Dłużnicy, którzy decydują się odpracować zaległości czynszowe, nie muszą obawiać się fiskusa. Minister Finansów twierdzi, że w takiej sytuacji nie uzyskują przychodu podlegającego opodatkowaniu PIT, ponieważ wszelkie spłaty długów są obojętne podatkowo. Nie można z faktu świadczenia pracy w zamian za wygaśnięcie zobowiązania wywieść, że dłużnik uzyskuje przychody (nr interpretacji IPPB4/415-24/12-4/.JK2).

Kwestią wymagającą natomiast szczegółowego uregulowania jest nadal wskazanie sytuacji, w jakich mogłoby dojść do zastosowania datio in solutum – tak, aby wprowadzenie tej możliwości nie powodowało nadmiernego korzystania z niej, a w konsekwencji pozbawienia gminy znacznej części przychodów pieniężnych z tytułu zawartych umów czynszu, a także właściwe określenie stawki za przepracowaną na rzecz gminy przez dłużnika roboczogodzinę.

Należy przy tej okazji rozważyć problem ewentualnego ubezpieczenia od nieszczęśliwych wypadków osób, które wykonywać będą jakiegokolwiek prace na rzecz Miasta.

Urząd Miasta wspólnie z Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów spółka z o.o. przeanalizuje zasadność opracowania programu odpracowania zadłużenia z tytułu czynszów za używanie lokalu komunalnego.


Z-ca Prezydenta Miasta
Dariusz Kaczanowski