



Załącznik
do Zarządzenia nr 62/2021
Prezesa Zarządu TBS Lokum
z dnia 28 grudnia 2021 r.

Program restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu TBS Lokum sp. z o.o.

§ 1

Wstęp i definicje

1. „Program restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu nieruchomości Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.”, dalej zwany „Programem restrukturyzacji”, ma zastosowanie do lokali wchodzących w skład zasobu nieruchomości Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o. i reguluje zasady restrukturyzacji zobowiązań finansowych.
2. Program restrukturyzacji ma charakter jednorazowej pomocy dłużnikom, polegający na restrukturyzacji ich zadłużenia.
3. Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:
 - 1) TBS Lokum lub Spółce - należy przez to rozumieć Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu;
 - 2) Programie restrukturyzacji – należy przez to rozumieć niniejszy „Program restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu nieruchomości Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.”,
 - 3) dłużniku – należy przez to rozumieć osobę fizyczną posiadającą wobec Spółki zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu:
 - a) będącą najemcą lokalu mieszkalnego;
 - b) zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego;
 - c) zamieszkującą w lokalu mieszkalnym lub korzystającą z niego wraz z najemcą i zobowiązaną do solidarnego (lub *in solidum*) ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu z osobami, o których mowa w lit. a i b;
 - d) niezamieszkującą (niezajmującą) już w lokalu mieszkalnym, lecz posiadającą zadłużenie za wcześniejszy okres, w którym lokal mieszkalny zamieszkiwała (zajmowała) w którejkolwiek z form, o których mowa w lit. a-c;
 - e) nieprowadzącą działalności gospodarczej (w tym również czasowo zawieszanej), która po rozwiązaniu umowy najmu zwróciła dobrowolnie lokal użytkowy, wynajmowany w związku z działalnością gospodarczą, a działalność ta została zakończona;
 - 4) opłatach – należy przez to rozumieć opłaty za korzystanie z lokalu tj. czynsz lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (Dz.U. z 2020 r. z późn. 611 z późn zm.);
 - 5) zadłużeniu – należy przez to rozumieć zaległe opłaty wraz z odsetkami za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia wszystkich należności;
 - 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Spółki;
 - 7) Porozumieniu – należy przez to rozumieć umowę zawartą pomiędzy dłużnikiem a Spółką, dotyczącą restrukturyzacji zadłużenia, na zasadach określonych w Programie restrukturyzacji;

- 8) restrukturyzacji zadłużenia – należy przez to rozumieć częściową spłatę zadłużenia z tytułu zajmowania lokali i umorzenie pozostałej jego części na warunkach określonych w Porozumieniu albo umorzenie całości zadłużenia;
- 9) spłacie zadłużenia – należy przez to rozumieć zgodną z zasadami określonymi w Porozumieniu i Programie restrukturyzacji spłatę przez dłużnika na rzecz Spółki nieumorzonej części zadłużenia dokonaną:
 - a) w formie pieniężnej,
 - b) w formie świadczenia ekwiwalentnego (odpracowania), na zasadach określonych w Zarządzeniu nr 307/2014 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie umożliwienia dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i osobistej odpracowania zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście.

§ 2

Zasady ogólne

1. Restrukturyzacja zadłużenia może nastąpić na rzecz dłużników, którzy:
 - 1) na dzień **31 grudnia 2020 r.** posiadali wymagalne zadłużenie, przekraczające 12-krotność miesięcznych opłat;
 - 2) złożą wniosek o restrukturyzację zadłużenia;
 - 3) podpiszą Porozumienie;
 - 4) wypełnią wszystkie warunki Porozumienia i Programu restrukturyzacji.
2. Restrukturyzacji zadłużenia podlega zadłużenie według stanu na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację z uwzględnieniem zmian, które nastąpią do dnia zawarcia Porozumienia.
3. Wniosek o restrukturyzację zadłużenia można złożyć w terminie do dnia **30 września 2022 r.**
4. W terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku Spółka zobowiązana jest pisemnie poinformować dłużnika o pozytywnym rozpatrzeniu wniosku i terminie zawarcia Porozumienia bądź o odmowie umorzenia zadłużenia.

§ 3

Z możliwości uczestnictwa w Programie restrukturyzacji zadłużenia wyłączeni są dłużnicy, którzy:

- 1) korzystają aktualnie z lokalu (zajmują lokal), a w okresie ostatnich 2 lat od daty złożenia wniosku o restrukturyzację wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu lub dopuszczali się dewastacji zajmowanego lokalu lub dopuszczali się do powstania szkód i niszczyli urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania lub podnajmują lokal innym osobom bez zgody właściciela;

- 2) są przedsiębiorcami, a zadłużenie związane jest z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą (dotyczy to również dłużników, którzy dokonali czasowego zawieszenia prowadzonej działalności gospodarczej).

§ 4

Formy restrukturyzacji zadłużenia

W ramach Programu restrukturyzacji zadłużenia możliwe jest, na wniosek dłużnika, zastosowanie następujących form restrukturyzacji zadłużenia:

- 1) umorzenie całości zadłużenia - pod warunkiem:
 - a) przekazania przez dłużnika (na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego) zajmowanego lokalu na rzecz Spółki w stanie wolnym od osób i rzeczy,
 - b) nie złożenia przez dłużnika wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu w terminie 5 lat od dnia podpisania Porozumienia;
- 2) umorzenie 60 % zadłużenia - pod warunkiem jednorazowej spłaty przez dłużnika 40% zadłużenia w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia Porozumienia oraz po wywiązaniu się z pozostałych warunków Porozumienia;
- 3) umorzenie 40 % zadłużenia - pod warunkiem spłaty przez dłużnika 60 % zadłużenia w miesięcznych ratach określonych w Porozumieniu w maksymalnej wysokości:
 - 24 raty - gdy 60 % zadłużenia nie przekracza 10.000,00 zł,
 - 60 rat - gdy 60 % zadłużenia wynosi od 10.000,00 zł do 50.000,00 zł,
 - 120 rat - gdy 60 % zadłużenie przekracza 50.000,00 złoraz po wywiązaniu się z pozostałych warunków Porozumienia.

§ 5

Pozostałe warunki Programu restrukturyzacji

1. W przypadku zadłużenia, za które dłużnicy odpowiadają solidarnie (lub *in solidum*), dopuszcza się restrukturyzację zadłużenia tego dłużnika, polegającą na spłacie przez dłużnika solidarnego znajdującego się w trudnej sytuacji, części zadłużenia wyliczonej według następującego wzoru:
wysokość części zadłużenia podlegająca restrukturyzacji = kwota zadłużenia przypadająca na lokal w okresie za który odpowiedzialny jest dłużnik solidarny : (podzielona przez) liczbę dłużników.
2. Dłużnik, o którym mowa w ust. 1, dokonuje spłaty części zadłużenia, wyliczonego według powyższego wzoru, na zasadach określonych w § 4 pkt 2 i 3.
3. Zwalnia się dłużnika solidarnego z pozostałej części zadłużenia po spełnieniu warunków określonych w ust. 2 i po wywiązaniu się z warunków Porozumienia.

§ 6

1. Warunkiem restrukturyzacji zadłużenia, w przypadku dłużników aktualnie zajmujących lokal, jest terminowe wnoszenie bieżących opłat w trakcie trwania Porozumienia.
2. Uznaje się, że opóźnienie w zapłacie bieżących opłat oraz spłat zadłużenia zgodnie z Porozumieniem, nieprzekraczające 14 dni kalendarzowych, liczonych od daty

wymagalności zapłaty danej należności, nie stanowi uchybienia w wykonywaniu Porozumienia.

3. Niewywiązanie się dłużnika z warunków Porozumienia upoważnia Spółkę do rozwiązania Porozumienia w drodze pisemnego jednostronnego oświadczenia i powoduje wymagalność całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami za opóźnienie, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Spółka może wyrazić zgodę na kontynuację przez dłużnika realizacji Porozumienia, pod warunkiem wykazania zdarzenia losowego, uniemożliwiającego terminowe lub w niepełnej wysokości regulowanie należności. Dłużnik powinien wskazać i uzasadnić przyczynę opóźnienia w terminie 2 miesięcy od wystąpienia opóźnienia.

§ 7

Od zadłużenia, którego płatność rozłożono na raty, nie pobiera się odsetek za opóźnienie za okres od dnia złożenia wniosku o restrukturyzację, włącznie z tym dniem, do dnia upływu terminu spłaty wynikającego z Porozumienia.

§ 8

Spółka może również dokonać umorzenia zadłużenia z urzędu w przypadku, gdy dłużnik nie zajmuje już lokalu, z którym związane jest zadłużenie, z wyłączeniem dłużników prowadzących działalność gospodarczą w tym lokalu wg stanu na 31 grudnia 2020 r., o ile w stosunku do tego zadłużenia nie toczy się aktualnie postępowanie egzekucyjne, a egzekucja komornicza okazała się bezskuteczna co najmniej 3-krotnie lub prowadzenie działań egzekucyjnych jest niemożliwe.

§ 9

Umorzenia zadłużenia, po spełnieniu przesłanek do jego zastosowania określonych w Programie restrukturyzacji, dokonuje się w drodze pisemnego jednostronnego oświadczenia woli.

§ 10

Prezes TBS Lokum sp. z o.o. zobowiązany jest w terminie do dnia 31 stycznia przedłożyć Zgromadzeniu Wspólników coroczne sprawozdanie z realizacji Programu restrukturyzacji.

§ 11

Postanowienia końcowe

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1: wniosek o restrukturyzację zadłużenia,
- 2) Załącznik nr 2: umowa o przystąpieniu do Programu restrukturyzacji zadłużenia (dot. umorzenia 100% należności),
- 3) Załącznik nr 3: umowa o przystąpieniu do Programu restrukturyzacji zadłużenia (dot. umorzenia 60% należności),
- 4) Załącznik nr 4: umowa o przystąpieniu do Programu restrukturyzacji zadłużenia (dot. umorzenia 40% należności),
- 5) Załącznik nr 5: umowa o przystąpieniu do Programu restrukturyzacji zadłużenia (dot. dłużników solidarnych).