

Prudnik, dnia 21.08.2026 r.

Or-VII.0003./115/2026

Radny Rady Miejskiej w Prudniku

Pan Łukasz Karpowicz

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego informuję co następuje:

W świetle obowiązujących przepisów prawa w tym 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 wynika, że wynajmujący jest zobowiązany do zapłaty czynszu najemcy, przy czym zapłata może być oznaczona w innego rodzaju świadczeniach niż tylko pieniądze. 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.

Tak więc gmina może zlecać zalegającym z zapłatą czynszu najmu najemcom różne proste prace do wykonania (sprzątanie, odśnieżanie, malowanie, utrzymanie zieleni itp.). Po wykonaniu na rzecz gminy pracy, dotychczasowy dłużnik gminy z uwagi na roszczenia o zapłatę z tytułu wykonanych prac staje się wierzycielem gminy. W tym momencie może dojść do rozliczenia w formie potrącenia wzajemnych wierzytelności pomiędzy gminą a najemcą. Konstrukcja prawna potrącenia (kompensaty) została uregulowana w kodeksie cywilnym od art. 498 do art. 505.

Wszelkie formy spłaty zaległości za użytkowanie lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy są dla dłużnika obojętne podatkowo, a tym samym świadczenie rzeczowe zastępujące płatność pieniężną nie stanowi źródła przychodów, a zatem płatnik nie ma obowiązku poboru z tego tytułu zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych. Odpracowanie przez dłużnika zaległych opłat w formie różnego rodzaju prac na rzecz gminy (czyli świadczenie zamiast wykonania), nie będzie skutkowało powstaniem u dłużnika przychodu podlegającego opodatkowaniu, a gmina nie będzie

miała obowiązku poboru z tego tytułu zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych.

W celu zmniejszenia zaległości czynszowych Gmina Prudnik zamierza wprowadzić program, który pozwoli osobom fizycznym znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej na odpracowanie zaległości czynszowych oraz opłat niezależnych od właściciela z tytułu najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oraz zaległości z tytułu bezumownego korzystania z lokali będących własnością gminy (po wygaśnięciu tytułu prawnego lub po rozwiązaniu umowy najmu).

Program zakładałby możliwość pomocy osobom u których pogłębia się zadłużenie. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu użytkowania lokalu komunalnego gmina zawierałaby umowę w sprawie odpracowania zaległości w formie świadczenia rzeczowego, polegającego na świadczeniu na rzecz Gminy różnego rodzaju prac porządkowych, usługowych i remontowych. W przedmiotowej umowie ustalony byłby rodzaj pracy termin jej wykonania oraz wysokość zadłużenia jaka w wyniku świadczenia pracy zostałaby odpracowana.

Istotną przeszkodą wdrożenia programu może być kwestia interpretacji prawnej umów na podstawie których mogłoby dojść do kompensaty wierzytelności w tym umowy zlecenia, czy też umowy o dzieło.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 r. zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych posiada 1129 osób, a zobowiązania z tytułu należności głównej wynosi 1 936 651,70 zł.

W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia formy świadczenia czynszu w innej formie niż pieniądz innego rodzaju Przygotowanie założeń do projektu nastąpi do końca br., a uchwalenie programu winno nastąpić do końca I kwartału 2027r.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej w Prudniku
3. WMG i GP a/a

MP

Zastępca Burmistrza
dr inż. Wiesław Kopterski