



REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA w Katowicach

ul. Grabowa 3
40-172 KATOWICE

e-mail: katowice@rio.gov.pl
NIP 954 10 26 139

tel. 32 60 44 900
fax 32 60 44 901

Znak: WA-0250/78/14

Katowice, dnia 13 sierpnia 2014 r.

Pan
Mirosław Soborak
Zastępca Prezydenta Miasta
Częstochowa

W odpowiedzi na wniosek z dnia 18 lipca 2014 roku informuję, że podstawowym aktem prawnym regulującym zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150). Szczególną uwagę tutejsza Izba zwraca na treść art. 21 ust. 1, 2 i 3 ww. ustawy, w którym określone zostały uprawnienia organu stanowiącego j.s.t. w przedmiotowej sprawie.

Zdaniem Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach, ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.) nie zawiera unormowań dotyczących możliwości zamiany świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe w stosunku do należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w rozumieniu art. 56 ustawy o finansach publicznych. Wskazać przy tym należy, że art. 55 przywołanej ustawy normuje wyłącznie kwestie umarzania w całości lub w części, odraczania lub rozkładania na raty należności cywilnoprawnych. Oznacza to, że z zapisów ustawy o finansach publicznych nie można wywieść bezwzględnego zakazu stosowania do opisanego w zapytaniu stanu faktycznego unormowań kodeksu cywilnego, w sytuacji gdy źródłem zobowiązania do zapłaty czynszu jest umowa cywilnoprawna. Dodać należy, że na gruncie prawa cywilnego funkcjonuje instytucja „datio in solutum – świadczenie zamiast wykonania”, co oznacza, że jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie to zobowiązanie wygasa. Przy czym zobowiązanie wówczas wygasa tak, jakby wygasło przez zwykłe wykonanie, czyli zapłatę przewidzianej w umowie kwoty czynszu.

Ponadto, tutejsza Izba informuje, iż odpracowanie czynszu przez właściciela lokalu mieszkalnego winno być wycenione i na tej podstawie będzie możliwe dokonanie w księgach rachunkowych odpisu zaewidencjonowanych na rzecz miasta należności z tytułu zaległego czynszu.

Należy jednak zauważyć, że powyższe stanowisko Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach nie ma charakteru wiążącego.

PREZES
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Katowicach

Daniel Kołodziej

