

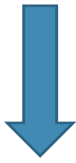
**ANALIZA DZIAŁAŃ
WINDYKACYJNYCH
W 2016 ROKU
W ZAKŁADZIE
GOSPODARKI
MIESZKANIOWEJ
W PIEKARACH
ŚLĄSKICH**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej działając, jako zarządca gminnego zasobu mieszkaniowego w tym wspólnot mieszkaniowych, prowadzi na bieżąco windykację należności z tytułu najmu/użytkowania lokali stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie.

Za pomocą narzędzi określonych w obowiązujących przepisach prawa, podejmuje czynności faktyczne i prawne, mające na celu efektywne odzyskiwanie wierzytelności.

Dla prawidłowego funkcjonowania każdego przedsiębiorstwa, konieczne jest skuteczne dochodzenie wierzytelności. W ramach procesu windykacyjnego możemy, zatem wyróżnić trzy następujące po sobie etapy oraz egzekucję roszczeń niepieniężnych:

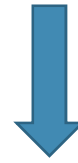
Windykację przedsądową



procedurę upominawczą

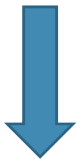


procedurę negocjacyjną



procedurę ugodową

Windykację sądową



pozew w postępowaniu
nakazowym



pozew w postępowaniu
upominawczym



pozew w postępowaniu
elektronicznym

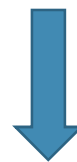


pozew w postępowaniu
zwykłym

Windykację egzekucyjną



wniosek do komornika sądowego



ogłoszenie upadłości dłużnika

Egzekucję roszczeń niepieniężnych



protokolarne zdanie lokalu mieszkalnego



wniosek do komornika sądowego o eksmisję

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w 2016 roku zarządzał **3 888** lokalami komunalnymi w tym **1 158** administrowanych przez ADM-1 i **2 730** administrowanych przez ADM-2. Ilość lokali stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie z roku na rok maleje w związku z dużym zainteresowaniem wykupu mieszkań przez najemców.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pobierał przychody z czynszu z tytułu zawartych umów najmu na lokale oraz odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z lokalu z najmu garaży, z dzierżawy terenu targowiska miejskiego i parkingu. W 2016 roku przychody z najmu i dzierżawy wyniosły **9 310 618,31 zł**

	PLANOWANE	WYKONANE		
Przychody z najmu i dzierżawy	12 000 000,00	11 586 201,21	96,55%	-413 798,79
Czynsz za lokale mieszkalne	9 982 550,00	9 791 125,36	98,08%	-191 424,64
Czynsz za lokale użytkowe	830 000,00	763 472,26	91,98%	-66 527,74
Garaże A-1	17 000,00	16 352,64	96,19%	-647,36
Dzierżawa terenu - Targowisko	118 000,00	105 462,50	89,38%	-12 537,50
Parking	33 500,00	6 026,88	17,99%	-27 473,12
Najem lokali w budynku przy Ziętka 60	108 350,00	69 682,00	64,31%	-38 668,00
Odszkodowania za zajmowanie lokalu	910 600,00	834 079,57	91,60%	-76 520,43
Przychody z usług	10 230 000,00	9 310 618,31	91,01%	-919 381,69

Wraz z czynszem najemcy i dzierżawcy zobowiązani są do terminowego uiszczania opłat za media tj. za dostarczane do lokalu ciepło, wodę, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości W 2016 roku łączne przychody z tych tytułów wyniosły **1 105 628,06 zł**.

Analizę działań windykacyjnych należy zacząć od ustalenia przyczyn zaistniałego stanu, zwłaszcza pod kątem identyfikacji ryzyk systemu zarządzania zasobem komunalnym skutkującym niepłaceniem czynszu oraz zdiagnozowania przyczyn powstania długu z powodu niedostosowania standardu zajmowanych mieszkań do wielkości rodzin, ich sytuacji finansowych oraz kultury osobistej i sposobu użytkowania lokalu, czy też lekceważącej postawy wobec piętrzących się długów mieszkaniowych,

w tym brak aktywności i samodzielności w procesie wyjścia z zadłużenia i braku umiejętności rozporządzania rodzinnym budżetem.

Przyczyna powstałych zaległości często jest wielowymiarowa, począwszy od sytuacji losowych, kiedy sytuacja finansowa rodziny staje się na tyle trudna, że pomimo szczerych chęci najemcy nie są w stanie opłacać czynszu, po celowe działanie gdzie pomimo posiadanych środków finansowych najemcy uparczywie nie regulują należności.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pomimo prowadzenia wzmożonych działań windykacyjnych nie jest w stanie uzyskać 100 % naliczonych przychodów w związku z nieregularnym wnoszeniem opłat lub niepłaceniem należności przez część najemców.

Działalność windykacyjna prowadzona w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje:

1. windykację przedsądową obejmującą rozmowy z dłużnikami, czynności terenowe, wysyłanie upomnień, wezwań do zapłaty, wyjaśnianie stanu płatności, rozkładanie należności na raty bądź jej umarzenie, a także umożliwienie spłaty zadłużenia w formie spełnienia świadczenia rzeczowego - „odpracowania zadłużenia”;
2. windykację sądową obejmującą skierowanie pozwu do sądu , w celu uzyskania nakazu zapłaty bądź wyroku eksmisyjnego;
3. egzekucję należności obejmującą kierowanie prawomocnych nakazów zapłaty oraz wyroków eksmisyjnych do egzekucji komorniczej .

Działania windykacyjne podejmowane w 2016 r.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej podejmuje szereg czynności windykacyjnych mających na celu odzyskanie należności. Czynności prowadzone są etapowo, poprzedzone szczegółową weryfikacją.

W I etapie podejmowane są działania polubowne obejmujące dział windykacji przedsądowej.

Kluczowym elementem jest stały kontakt z dłużnikiem, który w efekcie powinien doprowadzić do spłaty zadłużenia. W tym celu pracownicy ZGM wykonują czynności terenowe oraz skłaniają mieszkańców do rozkładania należności na raty w ramach możliwości uzyskania ulgi.

Skutecznym narzędziem windykacyjnym jest zawieranie ugód o rozłożenie należności na raty, gdzie dłużnik w uznaniu długu potwierdza jego istnienie, co w konsekwencji przerywa nam bieg przedawnienia, a co za tym idzie bieg przedawnienia rozpoczyna się na nowo. Taki dowód jest koronny w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, jeśli dłużnik obowiązku by nie wykonał. Uгода wraz z wezwaniem do zapłaty stanowi podstawę do wydania przez sąd nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym. Znacznie obniża to koszty sądowe dochodzenia należności z uwagi na fakt, iż w tym postępowaniu pobiera się tylko ¼ opłaty sądowej.

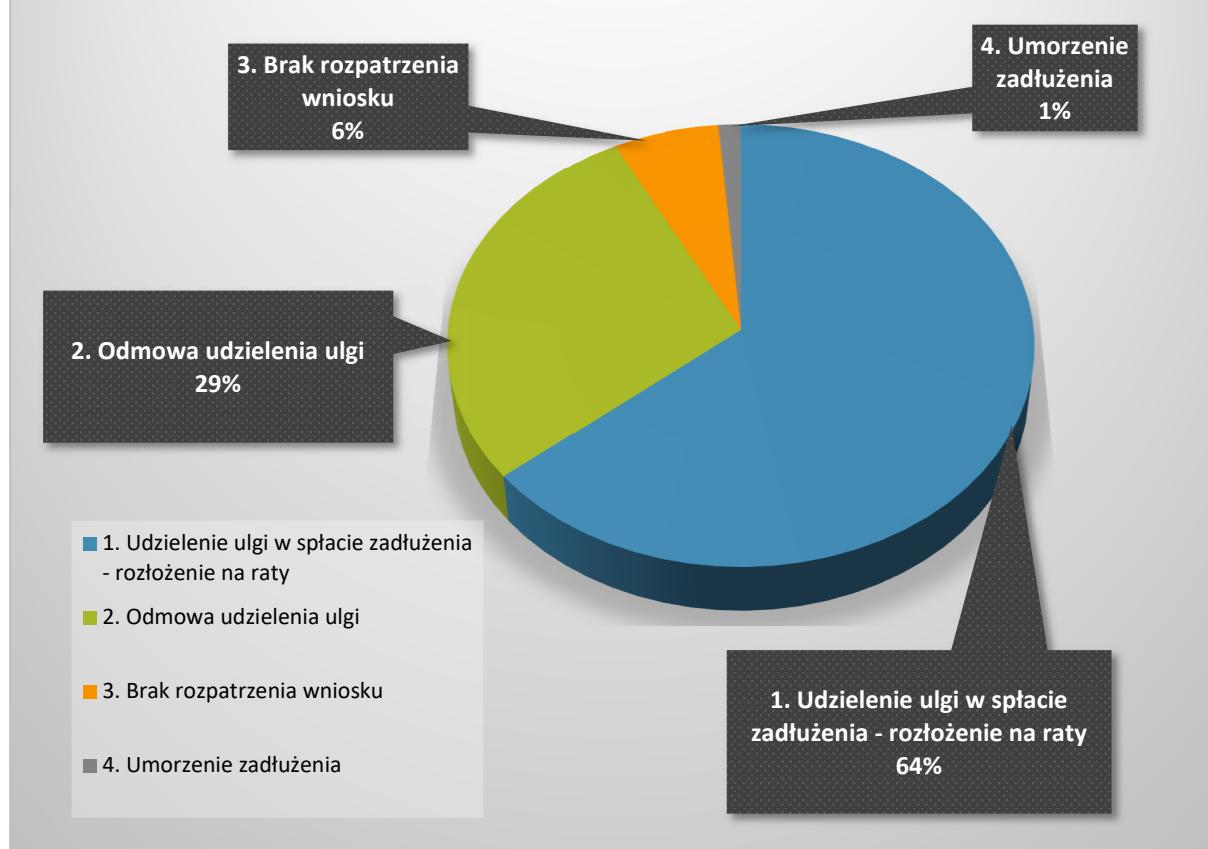
W 2016 roku wpłynęło 225 wniosków o udzielenie ulgi, z czego 97% wniosków dotyczyło rozłożenia zadłużenia na raty.



Ulga w spłacie należności- W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne, do których nie stosuje się ustawy Ordynacja podatkowa, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom organizacyjnym mogą być umarżane, odraczane lub rozkładane na raty na zasadach określonych przez organ stanowiący. Aby można było dokonać umorzenia, organ stanowiący podejmuje właściwą uchwałę, w której określone powinny być szczegółowe zasady i tryb udzielania ulg oraz wskazany organ lub osoby do tego uprawnione. Warunkiem udzielenia ulgi w spłacie w przypadku należności cywilnoprawnych powinien być ważny interes dłużnika lub interes publiczny.

Zachęcanie lokatorów do korzystania z tej formy pomocy jest niezwykle korzystne dla obu stron. Zarówno strona pozostająca w zwłoce z płatnościami nie ponosi dodatkowych kosztów jak i wierzyciel.

Rozpatrzenie wniosków o udzielenie ulgi w spłacie należności - 2016 rok



Prawie 30% wniosków, które wpłynęły w 2016 roku zostało rozpatrzonych negatywnie, natomiast aż 64% wnioskujących dostało pozytywną decyzję i podpisało z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej ugodę na spłacanie zadłużenia w ratach.

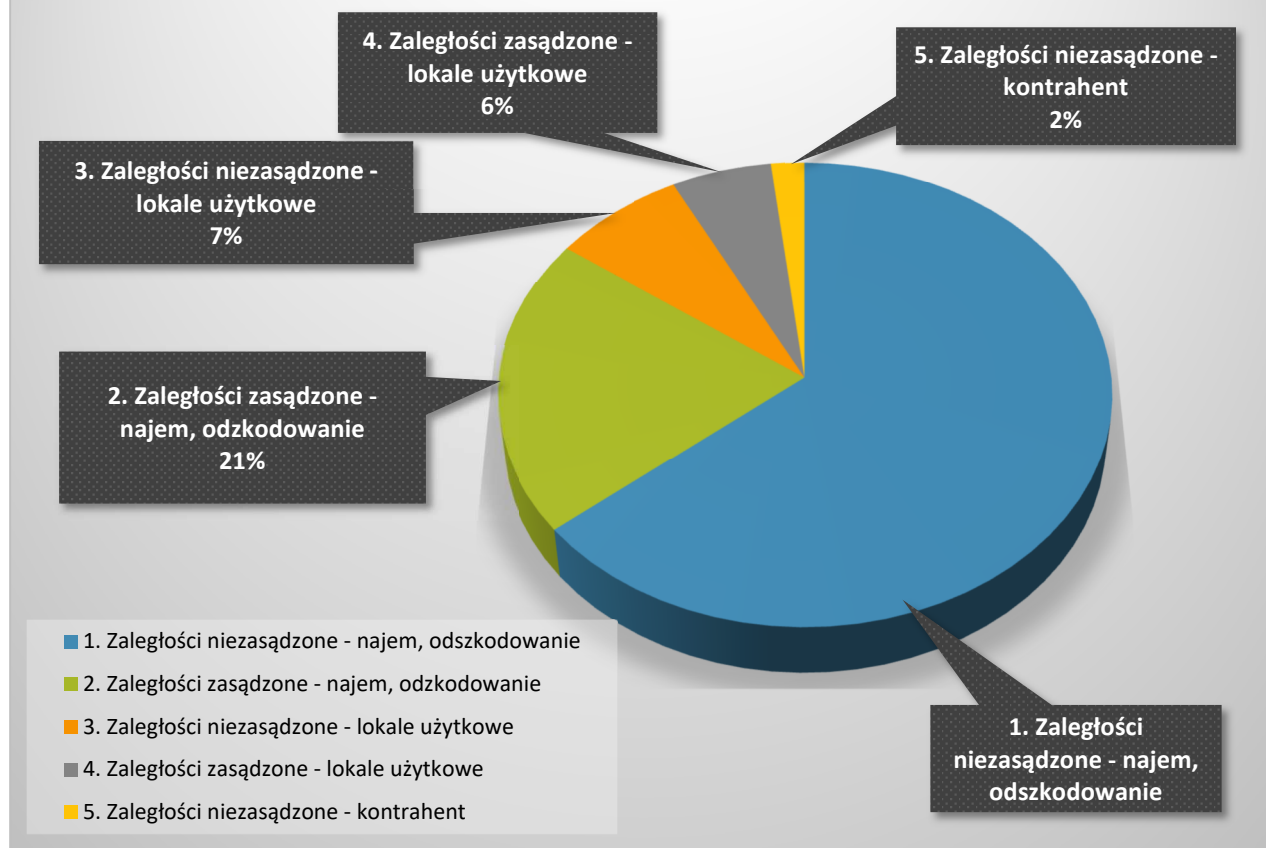
6% wniosków nie zostało rozpatrzonych z powodu:

1. braku uzupełnienia wniosków przez osobę składającą wniosek,
2. wcześniejszego spłacenia zadłużenia,
3. rezygnacji przez osobę składającą ze złożonego wniosku.

Pomimo rozłożenia długu na raty, nie zawsze daje to gwarancję odzyskania bez kosztowo należności.

Poniższy diagram wykazuje procentowo, jaki jest odsetek zerwania umów w latach 2015r i 2016r

Ugody, których warunki nie zostały dotrzymane - zerwania 2015 rok



Ugody, których warunki nie zostały dotrzymane - zerwania 2016 rok



W 2016 roku zerwaliśmy więcej ugód zawartych z lokatorami niż w 2015 roku. Jest to spowodowane tym, iż bardziej rygorystycznie sprawdzamy płatności naszych lokatorów. Zakład chce w ten sposób zmienić mentalność naszych lokatorów, ponieważ duża część osób płacąc umowę myśli, że jak zapłaci w danym miesiącu tylko czynsz lub odszkodowanie, to może pominąć ratę umowy, „bo nie starczy im pieniędzy” lub odwrotnie wpłacane są raty natomiast już niewpłacane są bieżące opłaty. Powoduje to tylko przeciąganie się procedury windykacyjnej co niekorzystanie wpływa na dalsze poczynania najemcy, którzy widząc brak podjęcia radykalnych środków w dalszym ciągu nieregularnie dokonują opłat. Natychmiastowe zrywanie ugód przynosi więcej korzyści niż przeciąganie procedury z uwagi, iż konsekwencją zerwania umowy jest skierowanie sprawy do sądu bądź komornika i wówczas dłużnicy, aby uniknąć dodatkowych kosztów często spłacają całość zadłużenia objętego umową. Wysznuć można z tego gorzkie wnioski, że dłużnicy niejednokrotnie posiadają środki finansowe na spłatę zaległości jednakże w hierarchii płatności, opłaty czynszowe w dalszym ciągu są na samym końcu. Problem zalegania z opłatami za lokale mieszkalne nie dotyczy tylko Gminy Piekary Śląskie, ale jest zjawiskiem powszechnym, z którym niezwykle trudno walczyć.

Jeśli działania polubowne nie przynoszą zamierzonych skutków Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przeprowadza windykację sądową stanowiącą II etap. Skierowanie sprawy do sądu powszechnego ma na celu pozyskanie nakazu zapłaty bądź wyroku, który opatrzony w klauzule wykonalności stanowi podstawę do prowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Ostatnim III etapem windykacyjnym jest zastosowanie najbardziej restrykcyjnych środków tj. skierowanie sprawy do komornika sądowego.

Poniżej znajduje się wykaz ilościowy czynności windykacyjnych wykonanych w 2016r.

1. Wysłane upomnienia i wezwania do zapłaty

ROK	LICZBA WYŚŁANYCH UPOMNIENI, WEZWAŃ DO ZAPŁATY	OGÓLNA WARTOŚĆ BRUTTO DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI
2016	2 060	6 952 919,82 zł

2. Zastosowane ulgi w spłacie wierzytelności- ilościowe.

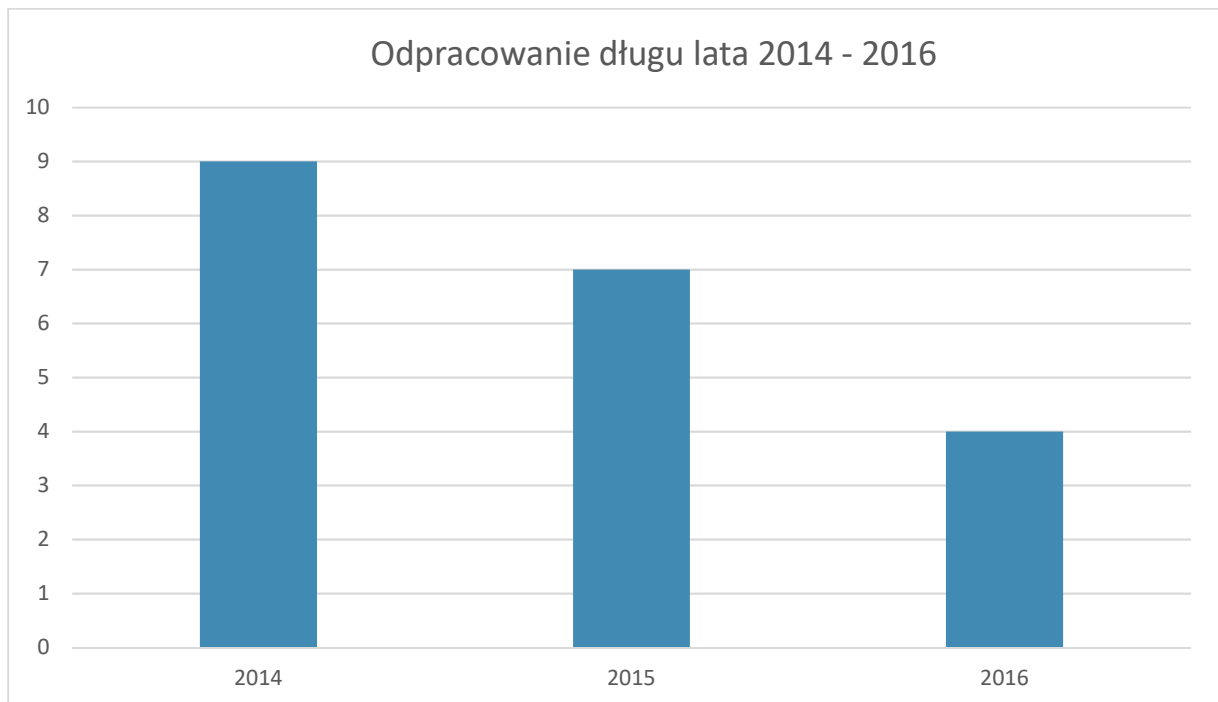
ROK	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW ROZŁOŻENIA NA RATY	LICZBA ODROCZEŃ TERMINU ZAPŁATY	LICZBA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2016	154	0	55

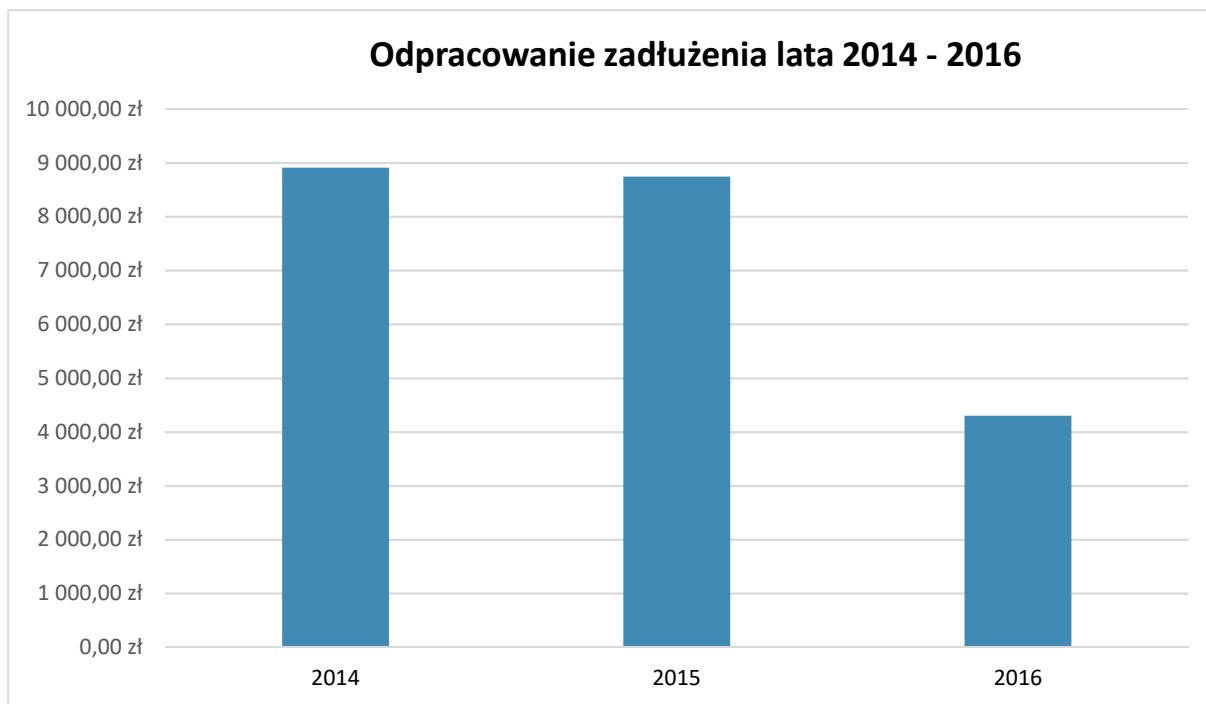
3. Zastosowane ulgi w spłacie wierzytelności- kwotowe.

ROK	WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI ROZŁOŻONYCH NA RATY	WARTOŚĆ ODROCZEŃ TERMINU ZAPŁATY	WARTOŚĆ UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2016	714 785,82 zł	0 zł	73 120,87 zł

4. Odpracowanie zadłużenia

ROK	LICZBA DŁUŻNIKÓW, KTÓRA ODPRACOWAŁA ZADŁUŻENIE	WARTOŚĆ ODPRACOWANYCH ZADŁUŻEŃ
2016	4	4 302,00 zł





Powyższe wykresy pokazują tendencję spadkową przy odpracowywaniu długu. Spowodowane jest to trzema czynnikami:

1. brakiem zainteresowania osób zadłużonych (nieopłacalne finansowo),
2. chętni do odpracowania nie mają środków pieniężnych, żeby wpłacić trzy należności, aby ich wniosek mógł zostać pozytywnie rozpatrzony,
3. problem ze zorganizowaniem pracy pod względem odpowiedzialności pracy.

5. Postępowanie sądowe o zapłatę należności

ROK	Liczba wniosków przekazana prawnikowi	Wartość zadłużenia skierowanego na drogę postępowania sądowego	Średnia wartość zadłużenia skierowanego na drogę post. sądowego
2016	502	1 968 713,95 zł	≈ 3 921

6. Postępowanie komornicze o egzekucję należności

ROK	Liczba wniosków skierowanych do egzekucji komorniczej	Wartość zadłużenia skierowanego do egzekucji komorniczej	Średnia wartość zadłużenia skierowanego na drogę egz. komorniczej
2016	445	2 152 293,33 zł	≈ 4 836

7. Postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu

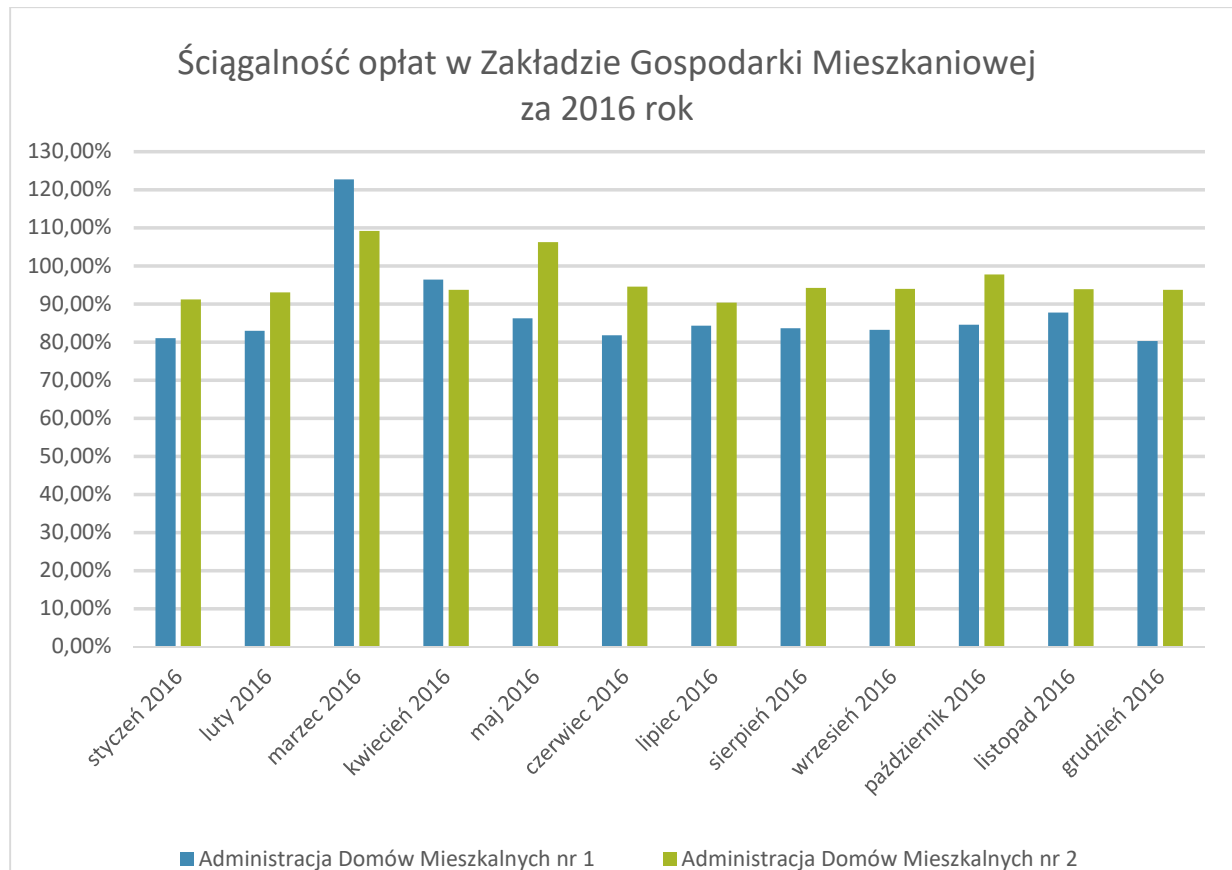
ROK	Liczba spraw skierowanych do sądu o eksmisję z lokalu	Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych
2016	48	37

8. Postępowanie egzekucyjne o eksmisję z lokalu

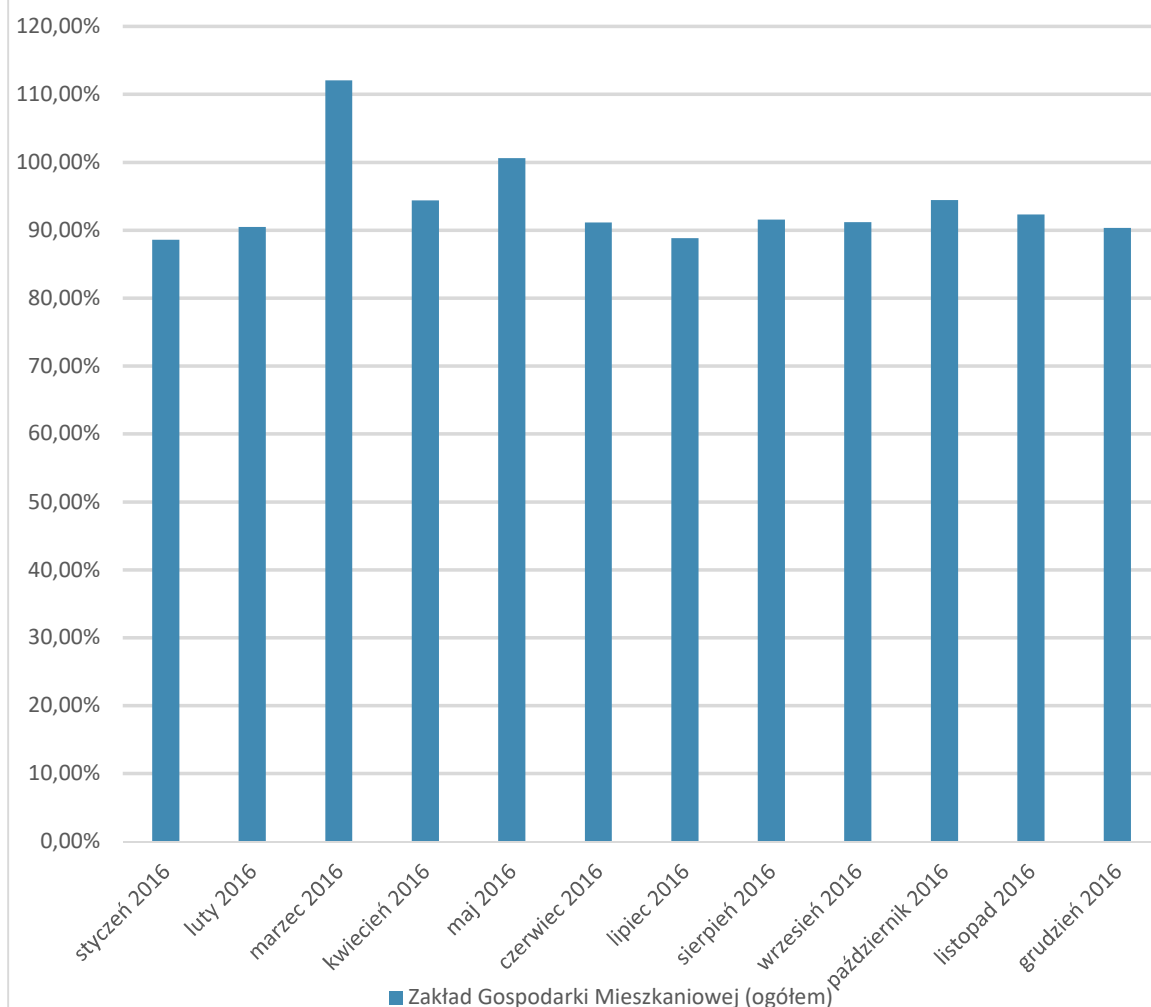
ROK	Liczba wyroków skierowanych do komornika
2016	21

9. Koszty postępowań sądowych i komorniczych

Rok	Koszty sądowe i komornicze – egzekucja należności (w zł)	Koszty sądowe i komornicze – eksmisje z lokali (w zł)	Koszty sądowe i komornicze – razem (w zł)
2016	115 450,40 zł	130 991,54 zł	246 441,94 zł



Ściągalność opłat w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej za 2016 rok



W związku z pogłębiającym się zjawiskiem zalegania z opłatami czynszowymi przez najemców i użytkowników gminnych lokali mieszkalnych zachodzi potrzeba wzmoczonych działań windykacyjnych. Konieczne jest uświadamianiu lokatorów, że podstawowym obowiązkiem każdej osoby korzystającej z mieszkania regulowanie opłat czynszowych, aby zabezpieczyć podstawowe potrzeby życiowe.

W wyniku stosowania różnych narzędzi windykacyjnych oraz bieżącemu monitoringowi stanu zadłużenia, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sukcesywnie dąży do zmniejszenia tendencji wzrostowej zadłużenia która jest zjawiskiem z roku na rok pogłębiającym.