

A N A L I Z A

DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W 2011 ROKU W ZAKŁADZIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W PIEKARACH ŚLĄSKICH

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich nie uzyskuje pożądaných przychodów z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych z uwagi na zaległości najemców w opłatach. Często jest to spowodowane okolicznościami obiektywnymi, kiedy sytuacja życiowa najemcy staje się tak trudna, że nawet mimo chęci nie jest w stanie płacić czynszu. Kiedy indziej są to działania świadome, gdy mimo posiadanych środków najemca uporczywie nie reguluje należności z tytułu najmu. Wyegzekwowanie takich zaległości jest bardzo utrudnione, a niejednokrotnie prawie niemożliwe. Rozważenia wymaga, czy korzystniejsze dla gminy jest utrzymywanie w nieskończoność lokatorów, którzy nie są w stanie ponosić obciążeń czynszowych, czy może występowanie na drogę sądową o eksmisję nierzetelnych najemców. **Dewastacje to kolejny potężny problem w zasobach mieszkaniowych.** Gdy taki lokator opuszcza mieszkanie, jest ono nie tylko zadłużone, ale w jego remont trzeba zainwestować nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych.

Podstawowymi formami radzenia sobie z zaległościami czynszowymi najemców są:

- rozkładanie na raty istniejących zaległości,
- odroczenie terminu płatności zaległości czynszowych lub odsetek od nich,
- umarzanie zaległości związanych z wynajętym lokalem przy spełnieniu odpowiednich przesłanek.

Ponadto w ramach prowadzonych działań windykacyjnych zmierzających do spłaty zaległości stosuje się:

- wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty,
- ciągle monitorowanie stanu zadłużenia,
- wywieszanie na kłatach schodowych stanu zadłużenia mieszkańców danej klatki,
- postępowanie przedsądowe, sądowe oraz egzekucyjne,
- wypowiedzenie umowy najmu,
- kierowanie nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej,
- składanie pozwów o eksmisję,
- przeprowadzanie eksmisji z lokali mieszkalnych,
- współpracę z Krajowym Rejestrem Długów i stosowanie pieczęci prewencyjnej,
- w ramach szczególnych form zapłaty w 2011 roku zawnioskowano do Prezydenta Miasta o wdrożenie zasad odpracowywania przez dłużników swojego zadłużenia.

Uporanie się z problemem oddłużenia lokatorów jest jednym z większych wyzwań, z którym muszą zmierzyć się dyrekcja i pracownicy zakładu. Analiza działań zaczyna się 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 możliwości materialnych oraz ich kultury osobistej i sposobu użytkowania lokalu.

Wówczas przystępuje się do bezpośrednich działań ukierunkowanych na zmniejszenie zadłużenia proponując zamianę lokalu mieszkalnego na mniejszy i tańszy. Jeżeli zadłużenie jest konsekwencją przejściowych trudności ekonomicznych dotyczących rodziny i nie wpływających w trwały sposób na ich możliwości płatnicze, proponuje się oddłużenie zgodnie z możliwościami jakie dają nam przepisy prawne w sprawie udzielania ulg w spłacie wierzytelności. Rozgraniczenie zasobu lokali komunalnych i lokali socjalnych – w powiązaniu ze zróżnicowaniem ich standardu daje możliwość przeniesienia niepłacących lokatorów do mieszkań socjalnych o niższym czynszu.

Zestawienie wierzytelności wobec Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich według danych do sprawozdania RB 30s na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2011	Zmiana
Stan należności ogółem w złotych:	8 862 762	10 619 215	1 756 453
1/ z tytułu opłat czynszowych	4 963 258	3 999 697	- 963 561
2/ z tytułu odsetek za zwłokę	1 210 223	1 072 721	- 137 502
3/ z tytułu roszczeń i nakazów sądowych	614 064	2 427 181	+1 813 117
4/ z tytułu egzekucji komorniczych	2 075 217	3 119 616	+ 1 044 399
Stan zaległości z tytułu opłat czynszowych ogółem			
1/ liczba umów w zasobie komunalnym ogółem	3 038	2980	-58
2/ wartość łączna w złotych	4 963 258	3 999 697	- 963 561
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	29,25	21,90	-7,35
z Ogółem w zasobie lokali socjalnych w zł.:			
1/ liczba umów lokali socjalnych	278	302	24
2/ wartość łączna w złotych	670 988	584 046	- 86 942
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	76,40	67,36	-9,04
z Ogółem w zasobie lokali mieszkalnych w zł.:			
1/ liczba umów lokali mieszkalnych	2 363	2 123	-240
2/ wartość łączna w złotych	2 510 477	2 304 649	- 205 828
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	18,43	17,90	-0,53
z Ogółem o statusie odszkodowania w zł.:			
1/ liczba kartotek z odszkodowaniem	233	386	153
2/ wartość łączna w złotych	1 431 389	878 974	- 552 415
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	141,75	80,97	-60,78
z Ogółem w zasobie lokali użytkowych w zł.:			
1/ liczba umów lokali użytkowych	88	82	-6
2/ wartość łączna w złotych	201 320	238 470	37 150
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	18,43	18,70	0,27
z Ogółem - targowisko w zł.:			
1/ liczba umów targowisko	54	59	5
2/ wartość łączna w złotych	25 039	34 305	9 266
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	15,40	19,50	4,10
z Ogółem - garaże w zł.:			
1/ liczba umów garaże	22	28	6
2/ wartość łączna w złotych	2 919	4 356	1 437
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	12,30	18,40	6,10
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy			
a/ liczba umów ogółem	1 866	1 636	-230
b/ wartość łączna w złotych	461 051	369 361	-91 690
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy - socjalne			
a/ liczba umów	48	57	9
b/ wartość łączna w złotych	7 267	15 097	7 830
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy - mieszkalne			
a/ liczba umów	1 668	1 416	-252
b/ wartość łączna w złotych	382 590	295 411	-87 179
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy - odszkodowanie			
a/ liczba umów	28	44	16
b/ wartość łączna w złotych	15 534	17 826	2 292
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – użytkowe			
a/ liczba umów	64	55	-9
b/ wartość łączna w złotych	47 597	34 432	-13 165

z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – targowisko			
a/ liczba umów	41	40	-1
b/ wartość łączna w złotych	7 485	5 692	-1 793
Z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – garaże			
a/ liczba umów	17	24	7
b/ wartość łączna w złotych	608	903	295
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy			
a/ liczba umów ogółem	675	721	46
b/ wartość łączna w złotych	3 336 576	2 344 408	- 992 168
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy - socjalne			
a/ liczba umów	168	154	-14
b/ wartość łączna w złotych	599 915	480 594	-119 321
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy - mieszkalne			
a/ liczba umów	333	321	-12
b/ wartość łączna w złotych	1 389 512	1 134 009	-255 503
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy odszkodow.			
a/ liczba umów	154	222	68
b/ wartość łączna w złotych	1 239 306	601 793	-637 513
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – użytkowe			
a/ liczba umów	14	14	0
b/ wartość łączna w złotych	100 045	111 165	11 120
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – targowisko			
a/ liczba umów	4	8	4
b/ wartość łączna w złotych	7 780	15 975	8 195
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – garaże			
a/ liczba umów	2	2	0
b/ wartość łączna w złotych	18	872	854
z Ogółem zaległości z nakazów sądowych i zajęć komorniczych, w tym:	2 689 281	5 546 797	2 857 516
a/ należność główna	1 868 078	4 087 820	2 219 742
b/ odsetki	561 270	1 038 327	477 057
c/ koszty procesu	240 716	397 701	156 985
d/ koszty adwokackie	19 217	22 949	3 732
z Ogółem:			
a/ przeciętna kwota zaległości na lokal	1 787,93 zł.	2 224,85 zł.	436,92 zł.
b/ największa kwota zaległości	46 652 zł	47 000 zł.	
c/ kwota zaległości ogółem na 1 m ² powierzchni komunalnej	43,10 zł.	51,91 zł.	8,81 zł.

W zasobie gminnym wystąpiły duże zaległości w opłatach wnoszonych przez najemców. Odsetek dłużników zalegających w opłatach do 3 miesięcy utrzymuje się na podobnym poziomie jak to miało miejsce w 2010 r. z tendencją malejącą, natomiast odsetek dłużników zalegających w opłatach powyżej 12 miesięcy rośnie. Kwota zaległości czynszowej powyżej 12 miesięcy zmniejszyła się o 30 % z powodu aktywności pracowników sekcji windykacji i masowego przekazania spraw do postępowania sądowego i egzekucji komorniczej. Na tym etapie wystąpił wzrost należności o 2 857 516 zł, który poważnie przyczynił się do wzrostu zobowiązań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Analiza działań windykacyjnych podjętych w 2011 r. w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich

1. Zestawienie wysłanych upomnień i wezwań do zapłaty

LATA	LICZBA WYŚLANYCH UPOMNIĘĆ, WEZWAŃ DO ZAPŁATY	OGÓLNA KWOTA DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI BRUTTO
2011	2 209	10 619 214,99 zł
2010	1 036	8 862 761,63 zł
%	213,22	119,82

W 2011 roku dwukrotnie wzrosła liczba wysłanych upomnień i wezwań do zapłaty do najemców lokali i dzierżawców targowiska. Kwota dochodzonych należności brutto wzrosła o 19,82 % w stosunku do 2010 roku.

2. Zestawienie zastosowanych w latach 2010-2011 ulg w spłacie wierzytelności.

LATA	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW-ROZŁOŻENIA NA RATY	LICZBA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2011	124	150
2010	94	2

LATA	WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH Z ODSETKAMI	KWOTA NALEŻNOŚCI ROZŁOŻONA NA RATY DO 36 MIESIĘCY	KWOTA ZADŁUŻEŃ UMORZOYCH
2011	4 795 214,79 zł	499 693,68 zł	206 582,04 zł
2010	5 941 227,93 zł	319 533,10 zł	7 222,70 zł
%	80,71	156,38	2860

Z przedstawionego zestawienia wynika, iż w 2011 roku zawarto o 30 umów rozłożenia na raty więcej niż w roku poprzednim, na wartość większą o 56,38%. Niestety około 40% najemców nie wywiązuje się z ich realizacji. Umorzenia należności w 2011 r. wzrosły porażająco w stosunku do roku poprzedniego. Główną przyczyną były zgony najemców bez pozostawienia spadkobierców i majątku ruchomego do zaspokojenia długów, ciężka sytuacja zdrowotna i majątkowo – finansowa stanowiące przesłanki umożliwiające podjęcie decyzji.

3. Zaległości czynszowe skierowane na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej

LATA	LICZBA SPRAW SKIEROWANYCH DO EGZEKUCJI KOMORNICZEJ	KWOTA ZADŁUŻENIA SKIEROWANA DO EGZEKUCJI KOMORNICZEJ	LICZBA SPRAW SKIEROWANYCH NA DROGĘ POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO	KWOTA ZADŁUŻENIA SKIEROWANA NA DROGĘ POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO
2011	185	1 271 031,32 zł	552	3 430 947,77 zł
2010	252	1 595 282,31 zł	152	1 165 422,00 zł
%	73,41	79,67	363,16	294,40

Drastyczny wzrost liczby spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej w porównaniu do **2010** roku potwierdza fakt pogłębiania się problemu i skali zadłużonych lokatorów zamieszkujących w gminnym zasobie komunalnym oraz generuje poważne trudności zakładu z odzyskiwaniem swoich wierzytelności. Wagę problemu odzwierciedla również analiza poniżej przedstawionych wskaźników ściągальności środków pieniężnych z zajęć komorniczych.

ZESTAWIENIE WSKAŹNIKÓW WINDYKACYJNYCH ZGM ZA LATA 2010-2011

1. Lokale mieszkalne:

LATA	ROCZNY PRZYPIS w zł	WPŁATY w zł	RÓŻNICA w zł	ŚCIĄGALNOŚĆ w %
2011	16 795 357	15 052 038	- 1 743 319	89,62
2010	15 498 126	14 083 236	- 1 414 889	90,87

2. Lokale użytkowe:

2011	1 271 298	1 225 123	- 46 175	96,37
2010	1 308 174	1 246 612	- 61 562	95,29

3. Targowisko:

2011	175 758	158 993	- 16 765	90,46
2010	167 263	150 104	- 17 159	89,74

4. ZGM – Ogółem:

2011	18 266 135	16 457 983	- 1 808 152	90,10
2010	16 997 562	15 503 438	- 1 494 124	91,20

5. Zajęcia komornicze:

	KWOTA ZAJĘĆ KOMORNICZYCH	WPLATY w zł	RÓŻNICA w zł	ŚCIĄGALNOŚĆ w %
2011	3 685 578	483 345	- 3 202 233	13,11
2010	3 411 791	1 336 573	- 2 075 218	39,18

6. Sprawy skierowane o eksmisję:

	Ilość spraw o eksmisję z lokali	Ilość uzyskanych wyroków sądowych	Ilość odzyskanych lokali mieszkalnych	Ilość spłaconych wyroków
2011	88	66	44	9
2010	50	9	37	5

W 2011 roku wskaźniki ściągłości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych utrzymują się na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego z tendencją malejącą. Pomimo dużej aktywności zakładu w odzyskiwaniu należności z tytułu nieuiszczonych wpłat czynszu nie osiągnięto spowolnienia tempa wzrostu zadłużenia. Wdrożono 88 postępowań o eksmisję z lokali, z czego odzyskano 44 lokale mieszkalne. Groźba utraty mieszkania spowodowała, że spłacono 9 wyroków eksmisyjnych w całości na kwotę 83 927,98 zł.

96 lokatorów ma zasądzone wyroki eksmisyjne, a ich realizacja będzie uzależniona od ilości lokali socjalnych.

Niewystarczająca wysokość środków finansowych uzyskanych z najmu lokali będąca konsekwencją istnienia zadłużenia jest powodem ograniczenia prac remontowych w lokalach i budynkach komunalnych oraz zmniejszenia wysokości środków przeznaczonych na techniczne utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych.

Należy podkreślić, że mimo występujących zaległości Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie zalega z płatnościami wobec dostawców, pracowników, Urzędu Skarbowego i ZUS. Zobowiązania występują jednak na rzecz wspólnot mieszkaniowych Gminy Piekary Śląskie.

/ - / mgr inż. Maciej Treła

Dyrektor
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Piekarach Śląskich

Sporządziła:
Małgorzata Pradelok