

**A N A L I Z A**  
**DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W 2015 R.**  
**W ZAKŁADZIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**  
**W PIEKARACH ŚLĄSKICH**

4

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich administruje komunalnym zasobem Gminy Piekary Śląskie, oraz lokalami będącymi współwłasnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych .

Zarządzanie mieniem Gminy Piekary Śląskie przez Zakład polega między innymi na:

- 1) podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu: utrzymanie mienia w stanie nie pogorszonym, zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej mienia, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji mienia, bieżące administrowanie mieniem oraz uzasadnione inwestowanie w mienie.
- 2) prowadzeniu obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej mienia,
- 3) prowadzeniu zadań inwestycyjnych, remontów kapitalnych i bieżących oraz usług związanych z utrzymaniem w należytym stanie użytkowanych obiektów
- 4) zawieraniu umów z wykonawcami w zakresie robót budowlanych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego mienia oraz nadzór nad ich realizacją.
- 5) utrzymaniu porządku na terenach zieleni osiedlowej, w szczególności poprzez koszenie trawników, grabienie liści, prace pielęgnacyjne w koronach drzew i ich wycinka, a także utrzymaniu dróg wewnątrzosiedlowych.
- 6) zapewnieniu bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu.
- 7) przeprowadzaniu okresowych inwentaryzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 8) dokonywaniu okresowych odpisów umorzeniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) zapobieganiu dekapitalizacji poprzez utrzymanie właściwej proporcji pomiędzy wielkością umorzenia a nakładami na remonty i odtwarzania majątku.
- 10) prowadzeniu księgowości zarządzanych nieruchomości , windykacji oraz kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego
- 11) wykonywaniu innych zadań przekazanych do realizacji przez Prezydenta Miasta Piekary Śląskie

Zakład Gospodarki Mieszkaniowych w 2015r zarządzał **3 948** lokalami mieszkalnymi i **147** lokalami użytkowymi .

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 2015 roku przychody z najmu i dzierżawy wyniosły **10 582 tyś zł. tym:**

♦ najem lokali mieszkalnych	8 674 tys. zł.
♦ odszkodowanie za zajmowanie lokalu	839 tys. zł.
♦ najem lokali użytkowych	825 tys. zł.
♦ dzierżawa terenu – targowisko	108 tys. zł.
♦ pozostałe (garaże, parking, Ziętka 60)	136 tys. zł.

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 2015 roku łączne przychody z tych tytułów wyniosły **8 970 tys. zł.**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie uzyskuje 100 % naliczonych przychodów w związku z nieregularnym wnoszeniem opłat lub niepłaceniem należności przez część najemców . Powodem często są okoliczności obiektywne, gdy sytuacja życiowa najemcy staje się trudna z powodu braku płynności finansowej. Problem zalegania z opłatami za lokale mieszkalne dotyczy nie tylko Gminy Piekary Śląskie, ale jest zjawiskiem powszechnym. Dlatego Zakład przykłada wysoką wagę do działań windykacyjnych, aby zapobiegać takim sytuacjom, w których lokator przestaje płacić za czynsz. Takie działania mają przynieść wypracowanie swojej pozycji w dziedzinie zarządzania należnościami, dbającego o prawidłowe relacje pomiędzy mieszkańcami a podmiotem zarządzającym. Windykacja rozpoczyna się od procedury tzw. Windykacji miękkiej gdzie regularnie informujemy o konieczności regularnego opłacania czynszu, korzyściach z tego płynących dla mieszkańców, o konsekwencjach i sankcjach jakie mogą zostać uruchomione na skutek zalegania z opłatami.

Działalność windykacyjna prowadzona w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej to:

- windykacja przedsądowa obejmująca rozmowy z dłużnikami, czynności terenowe, wysyłanie upomnień, wezwań do zapłaty, wyjaśnianie stanu płatności, rozkładanie należności na raty bądź jej umarzanie, a także umożliwienie spłaty zadłużenia w formie spełnienia świadczenia rzeczowego - „odpracowania zadłużenia”;
- windykacja sądowa obejmująca skierowanie pozwu do sądu , w celu uzyskania nakazu zapłaty bądź wyroku eksmisyjnego;
- egzekucja należności obejmująca kierowanie prawomocnych nakazów zapłaty oraz wyroków eksmisyjnych do egzekucji komorniczej .

## Działania windykacyjne podejmowane w 2015 r.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej kolejny rok z rzędu podejmował intensywne działania windykacyjne w celu ściągnięcia zaległości od najemców .

Poniżej zestawiono wyniki tych działań za 2015 rok.

### 1. Wysłane upomnienia i wezwania do zapłaty

ROK	LICZBA WYŚLANYCH UPOMNIENI, WEZWAŃ DO ZAPŁATY	OGÓLNA WARTOŚĆ BRUTTO DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI
2015	3 256	12 873 736,28 zł
2014	2 958	9 583 803,52 zł

### 2. Zastosowane ulgi w spłacie wierzytelności

ROK	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW ROZŁOŻENIA NA RATY	LICZBA ODROCZEŃ TERMINU ZAPŁATY	LICZBA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2015	164	0	35
2014	126	1	67

ROK	WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI ROZŁOŻONYCH NA RATY	WARTOŚĆ ODROCZEŃ TERMINU ZAPŁATY	WARTOŚĆ UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2015	1 011 650 zł	0 zł	154 995 zł
2014	579 117 zł	4 015 zł	35 378 zł

### 3. Odpracowanie zadłużenia

ROK	LICZBA DŁUŻNIKÓW , KTÓRA ODPRACOWAŁA ZADŁUŻENIE	WARTOŚĆ ODPRACOWANYCH ZADŁUŻEŃ
2015	7	8 744 zł
2014	9	8 910 zł.

Na podstawie art. 453 oraz art. 659 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 1964r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.) oraz w ramach szczególnych form zapłaty Zarządzeniem Nr ORo.0050.25.2012 Prezydent Miasta Piekary Śląskie z dnia 19 stycznia 2012 roku w sprawie

ustalenia formy spłaty zadłużenia czynszowego umożliwił spłatę zadłużenia czynszowego poprzez spełnienie świadczenia innego rodzaju.

Odpracowanie długu to tak zwane świadczenie rzeczowe zastępcze, które polega na wykonywaniu drobnych prac porządkowych ( sprzątanie budynków i terenów zewnętrznych, odśnieżanie, grabienie liści ) oraz wykonywaniu prac remontowo – budowlanych za które to czynności wyznaczona jest stawka godzinowa.

Odpracowanie może dotyczyć tylko zaległości, co stanowi, że bieżące opłaty muszą być wnoszone w całej wysokości. Odpracowanie jest uzupełnieniem innych form pomocy. takich jak możliwość rozłożenia długu na raty lub odroczenie terminu spłaty zadłużenia.

Odpracowanie długu w tej formie nie ma znaczenia przy przyznawaniu lokatorom świadczeń w formie pomocy społecznej, zasiłków dla bezrobotnych ani dodatków mieszkaniowych.

Świadczenie rzeczowe, jako spłatę zadłużenia czynszowego wykonywać może każda osoba pełnoletnia zobowiązana do zapłaty czynszu lub odszkodowania zamieszkująca w zadłużonym lokalu. Możliwość odpracowania zadłużenia nie jest alternatywą do płacenia czynszu a ma na celu ułatwienie spłaty zadłużenia najemcom komunalnych lokali mieszkalnych, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej. Niestety świadczenie zamienne nadal nie cieszy się popularnością i trudno jest zachęcić dłużników do skorzystania z tej formy zapłaty. Z roku na rok jest coraz mniej osób chętnych do złożenia wniosku. W ubiegłym roku z oddłużenia skorzystało zaledwie 7 dłużników, a wartość odpracowanego zadłużenia wyniosła 8 744,00 zł. Dla porównania w roku ubiegłym była to kwota 8 910,00 zł tak, więc z roku na rok tendencja jest nieznacznie spadkowa..

#### 4. Postępowanie sądowe o zapłatę należności

ROK	Liczba spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego	Wartość zadłużenia skierowanego na drogę postępowania sądowego	Średnia wartość zadłużenia skierowanego na drogę post. sądowego
2015	694	3 448 613 zł	4 969 zł
2014	610	3 903 029 zł	6 398 zł

#### 5. Postępowanie komornicze o egzekucję należności

ROK	Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	Wartość zadłużenia skierowanego do egzekucji komorniczej	Średnia wartość zadłużenia skierowanego na drogę egz. komorniczej
2015	651	3 541 565 zł	544 zł
2014	327	2 072 577 zł	6 338 zł

## 6. Postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu

ROK	Liczba spraw skierowanych do sądu o eksmisję z lokalu	Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych	Liczba wykonanych wyroków
2015	59	33	29
2014	22	60	15

## 7. Postępowanie egzekucyjne o eksmisję z lokalu

ROK	Liczba wyroków skierowanych do komornika	Liczba przeprowadzonych egzekucji komorniczych
2015	29	29
2014	20	15

## 8. 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)
2015	160 802	165 637	326 439
2014	162 880	94 444	257 324

## ZESTAWIENIE WSKAŹNIKÓW ŚCIAĞALNOŚCI W LATACH 2014 - 2015

### 1. Lokale mieszkalne

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIAĞALNOŚĆ (w %)
2015	16 219 484	15 262 375	- 957 109	94,10
2014	17 224 729	15 316 247	- 1 908 482	88,92

### 2. Lokale użytkowe

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIAĞALNOŚĆ (w %)
2015	1 248 962	1 274 090	+ 25 128	102
2014	1 288 950	1 232 436	- 56 514	95,62

### 3. Targowisko

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIAĞALNOŚĆ (w %)
2015	145 008	141 695	- 3313	97,72
2014	154 414	152 661	- 1 753	98,86

#### 4. Garaże

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLĄTY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIAĞALNOŚĆ (w %)
2015	20 230	18 683	1 547	92,35
2014	20 717	20 686	- 31	99,85

#### 5. ZGM – Ogółem

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLĄTY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIAĞALNOŚĆ (w %)
2015	17 633 684	16 696 844	- 936 840	94,69
2014	18 688 811	16 722 030	- 1 966 781	89,48

#### 6. Zajęcia komornicze

ROK	Wartość zajęć komorniczych w roku	Wpłaty (w zł)	Różnica (w zł)	Ściągłość (w %)	Ściągłość ogółem łącznie z wpłatami komorniczymi (w %)
2015	3 541 565	1 172 583	2 368 982	33,11	101,34
2014	3 537 028	1 487 173	2 049 855	42,05	97,43

W związku z pogłębiającym się zjawiskiem zalegania z opłatami czynszowymi przez najemców i użytkowników gminnych lokali mieszkalnych zachodzi potrzeba wzmocnionych działań windykacyjnych. Konieczne jest uświadamianie 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 dąży do zmniejszenia tendencji wzrostowej zadłużenia.

Stan należności w opłatach od najemców gminnego zasobu komunalnego w Piekarach Śląskich na dzień 31.12.2015r wyniósł 17 461 988,53 zł w porównaniu do grudnia 2014r wzrósł o 112 714,55 zł. Odnotowano, więc bardzo niewielką tendencję wzrostową.

Z uwagi na wzmoczone kierowanie spraw do sądu zmniejszyły się należności w bieżących opłatach a znacznie zwiększyły należności zasądzone wyrokami sądu.

Dyrektor  
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Piekarach Śląskich

DYREKTOR  
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Piekarach Śląskich  
mgr Wioletta Bielawska