

**ANALIZA DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH
W 2017 ROKU W ZAKŁADZIE
GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
W PIEKARACH ŚLĄSKICH**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej od przeszło 27 lat prowadzi działalności w zakresie zarządu i administracji nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi stanowiącymi własność lub współwłasność gminy Piekary Śląskie oraz nieruchomościami będącymi w samoistnym posiadaniu gminy. Występując w roli zarządcy gminnego zasobu mieszkaniowego w tym wspólnot mieszkaniowych, prowadzi szeroko rozbudowaną windykację należności z tytułu najmu/odszkodowania i użytkowania lokali stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie.

Zarządzanie procesem windykacji należności ma bardzo istotny wpływ na funkcjonowanie całego przedsiębiorstwa. Sukces windykacji należności polega na odzyskaniu zaległych płatności po możliwie najniższym koszcie oraz bez negatywnego wpływu na przyszłe relacje z mieszkańcami. Obejmuje ogół czynności wykonywanych przez wierzyciela celem odzyskania wymagalnych należności od dłużnika w jak najkrótszym czasie. Efektem tak przyjętej strategii jest gwarancja zachowania odpowiedniego poziomu płynności finansowej, co pozwala na prawidłowe funkcjonowanie przedsiębiorstwa.

W procesie windykacji należności wyróżnić można dwa etapy: windykacja niesformalizowana zwana inaczej polubowną lub miękką i sformalizowana, obejmująca szereg czynności podejmowanych przez wierzyciela bez konieczności występowania na drogę sądową lub egzekucyjną.

Statystycznie największą skuteczność windykacji należności notuje się na etapie polubownym

Dział Windykacji Należności prowadzi dużą intensywność działań na tym etapie, do których zalicza się min:

kontakt telefoniczny z dłużnikiem



czynności terenowe w miejscu zamieszkania dłużników

**wysyłanie upomnień
wysyłanie wezwań do zapłaty**

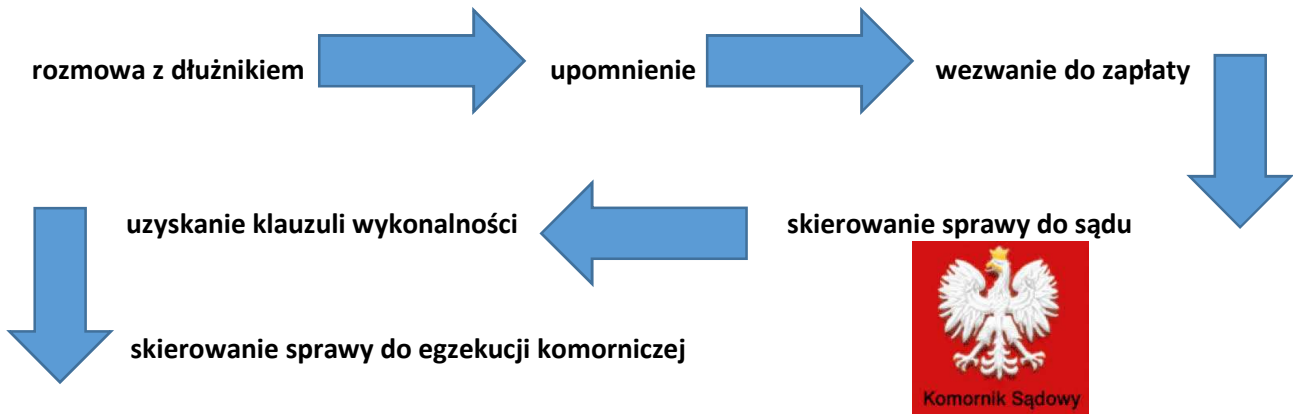


podpisanie ugody celem rozłożenia długu na raty

uświadamianie dłużnika o jego sytuacji formalno-prawnej



Z kolei windykacja przymusowa dotyczy przypadków, kiedy dłużnik nie wyraża żadnej chęci współpracy z wierzycielem i sprowadza się do jak najszybszego uzyskania sądowego nakazu zapłaty, który następnie opatrzony klauzulą wykonalności stanowi podstawę do egzekucji komorniczej. Konsekwencjami przymusowej windykacji należności z punktu widzenia wierzyciela i dłużnika są przede wszystkim konsekwencje finansowe tj poniesione koszty, takie jak: sądowe, adwokackie, inne sądowe, egzekucyjne, wynagrodzenia komornika i pozostałe niezależne opłaty.



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w 2017 roku zarządzał **3 850** lokalami komunalnymi w tym **1 154** administrowanych przez ADM-1 i **2 696** 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. Przyjmuje się, że rocznie od 25-50 mieszkańców składa wnioski o wykup mieszkań. W zasobach administrowanych przez ADM-1 znajduje się 55 lokali własnościowych, natomiast w zasobach ADM-2 znajduje się 709.

W przypadku zbywania nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego osobom fizycznym możliwość ich nabycia przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Zasady wykupu mieszkań komunalnych określają uchwały rady gminy w danej miejscowości, które wydawane są na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mieszkania w budynkach mających do 20 lat nie podlegają wykupowi. W budynkach liczących od 21 do 50 lat mieszkańcy mogą wykupić z bonifikatą 30-procentową. W budynkach starszych niż 50 lat obowiązuje bonifikata nawet do 50 procent. W przypadku, gdy wszyscy mieszkańcy zdecydują się na wykup swoich mieszkań w jednym terminie, bonifikata może sięgnąć nawet 90 procent. O tym lokator dostanie pozytywną decyzję o wykupie i na jakich warunkach, decyduje ostatecznie prezydent miasta do niego należy też decyzja o wysokości bonifikaty.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pobiera 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 2017 roku przychody z najmu i dzierżawy wyniosły **11 516 112,58 zł**

	PLANOWANE	WYKONANE		
Przychody z najmu i dzierżawy	11 657 000,00	11 516 112,58	98,79%	-140 887,42
Czynsz za lokale mieszkalne	9 900 000,00	9 726 086,21	98,24%	-173 913,79
Czynsz za lokale użytkowe	750 000,00	762 806,07	101,71%	12 806,07
Garaże A-1	17 000,00	16 258,89	95,64%	-741,11
Dzierżawa terenu - Targowisko	110 000,00	98 063,59	89,15%	-11 936,41
Najem lokali w budynku przy Ziętka 60	60 000,00	23 480,69	39,13%	-36 519,31
Odszkodowania za zajmowanie lokalu	820 000,00	889 417,13	108,47%	69 417,13

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 2017 roku łączne przychody z tych tytułów wyniosły **7 885 904,67 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 uporczywie 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 umarzanie, 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 2017 r.

➤ Udzielenie ulgi w spłacie należności

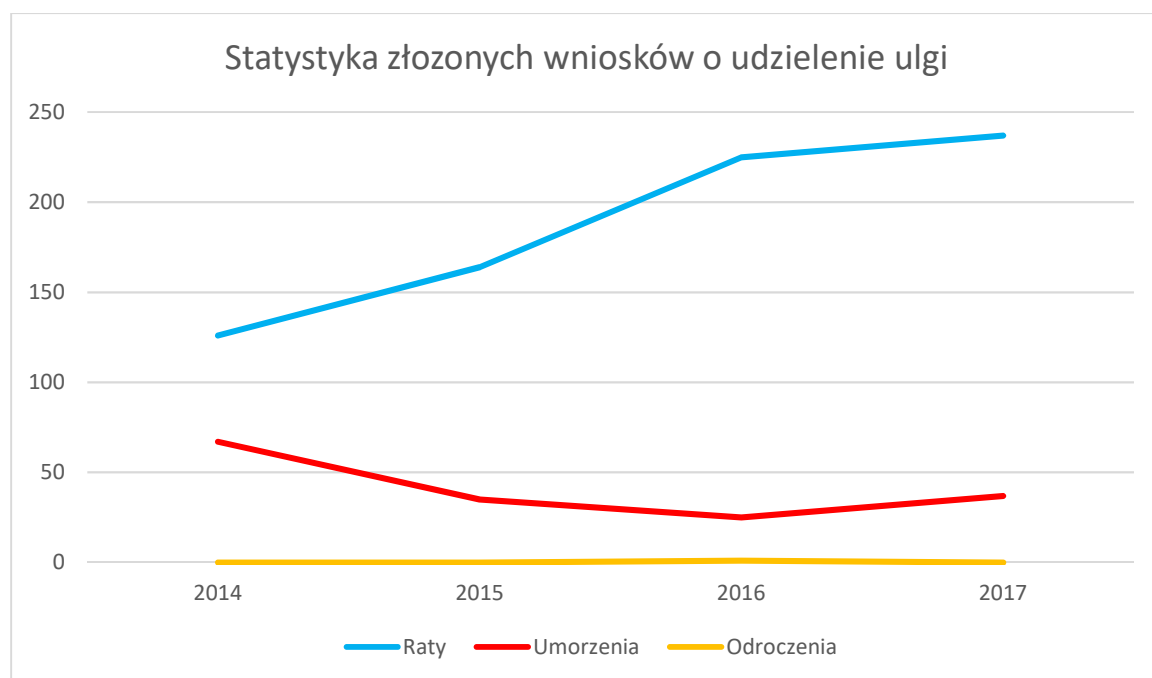
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej podejmuje szereg czynności windykacyjnych mających na celu odzyskanie należności. Czynności prowadzone są etapowo, poprzedzone szczegółową weryfikacją.

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.

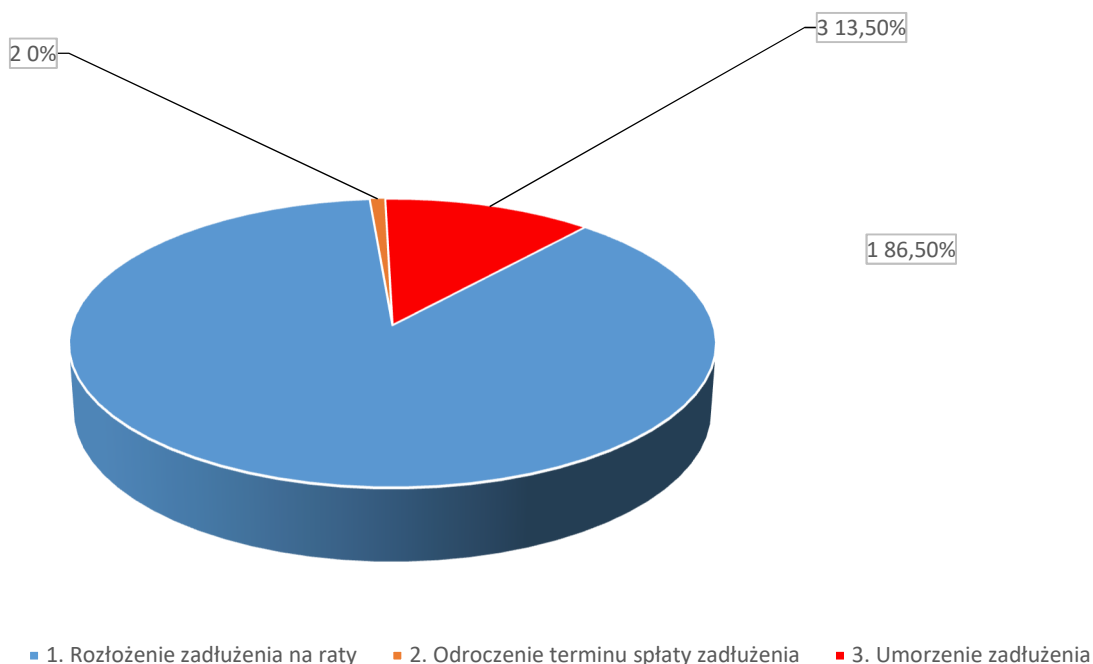
Skutecznym narzędziem windykacyjnym jest zawieranie ugód o rozłożenie należności na raty, gdzie dłużnik w uznaniu długu potwierdza jego istnienie, co w konsekwencji przerywa nam bieg przedawnienia, a co za tym idzie bieg przedawnienia rozpoczyna się na nowo. Taki dowód jest koronny w przypadku skierowania 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 2017 roku wpłynęło 274 wniosków o udzielenie ulgi, z czego 237 wniosków dotyczyło rozłożenia zadłużenia na raty. Od wielu lat widać mocną tendencję zwyżkową tak, więc w porównaniu do roku ubiegłego wpłynęło o 49 wniosków o rozłożenie należności na raty więcej. Mieszkańcy najchętniej korzystają z tej formy pomocy wyjścia z zadłużenia.



Lata	Raty	Umorzenia	Odroczenia
2014	126	67	0
2015	164	35	0
2016	225	25	1
2017	237	37	0

Wnioski o udzielenie ulgi w spłacie należności - 2017 rok



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 umarzone, 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.

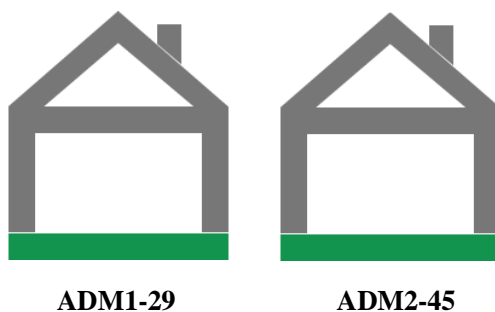
Zachęcanie lokatorów do korzystania z tej formy pomocy jest niezwykle korzystne dla obu stron. Zarówno strona pozostająca w zwłoce z płatnościami nie ponosi dodatkowych kosztów jak i wierzyciel.

Samo złożenie wniosku nie powoduje jeszcze skutku otrzymania pozytywnej decyzji. Aby rozłożyć należność na raty przede wszystkim należy terminowo uiszczać opłaty czynszowe oraz dokonać wszelkich formalności.

Prawie 30% wniosków, które wpłynęły w 2017 roku zostało rozpatrzonych negatywnie, natomiast aż 70% wnioskujących dostało pozytywną decyzję i podpisało z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej ugodę na spłacanie zadłużenia w ratach. W roku poprzednim statystyka była podobna.

Najczęściej wnioski nie zostają rozpatrzonych z powodu:

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



W 2017 roku zerwaliśmy łącznie 74 ugody z tytułu niedotrzymania warunków umowy. 29 ugód zerwano z lokatorami z administracji domów mieszkalnych nr 1 a 45 ugód z administracji domów mieszkalnych nr 2. Zakład chce w ten sposób zmienić mentalność naszych lokatorów, ponieważ duża część osób płacąc ugodę myśli, że jak zapłaci w danym miesiącu tylko czynsz lub odszkodowanie, to może pominąć ratę ugody, „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 ugody jest skierowanie sprawy do sądu bądź komornika i wówczas dłużnicy, aby uniknąć dodatkowych kosztów często spłacają całość zadłużenia objętego ugodą. Wysnuć 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.

➤ **Program 500 +**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej administrując nieruchomościami gminnymi podejmuje działania inicjujące aktywność najemców lokali dla podniesienia zarówno komfortu mieszkania w a zasobach a poprzez szerzenie świadomości mieszkańców, z którymi ma kontakt dla polepszenia ich komfortu i bezpieczeństwa domowego miru.

Mając na uwadze powyższe ZGM podjął inicjatywę w zakresie aktywizacji środków przekazywanych mieszkańcom w ramach „Programu 500 plus” na spłatę należności czynszowych i innych opłat związanych z najmem lokali z zasobu gminy. Inicjatywa ta jest uzasadniona troską o byt małoletnich dzieci i realizacją ogólnych założeń, jakie ma spełniać program 500 plus, to jest zabezpieczeniu finansowym rodzin z dziećmi. Przez co należy również zapewnienie dzieciom domu, w którym będą mogły prawidłowo się rozwijać.

Inicjatywa ta oparta jest na środkach z programu 500 Plus a jednocześnie na dobrowolności ich przekazywaniu przez uprawnione do ich pobierania osoby. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich zakłada, że osoby pobierające świadczenie skorzystają z szansy zabezpieczenia bytu rodziny w należytych warunkach mieszkaniowych.

Realizacja przedstawionej inicjatywy jest od miesiąca marca 2017 roku poprzez rozesłanie oświadczeń o możliwości przekazywania środków z programu 500 Plus na spłatę należności względem ZGM. Dział Windykacji Należności od czasu uruchomienia programu przesłał już przeszło 100 oświadczeń do osób uprawnionych do pobierania świadczenia, które mają nieuregulowane należności względem ZGM.

Inicjatywa rozpropagowania programu wzięła się z konieczności wdrożenia nowych sposobów odzyskania należności. Z uwagi na dobrowolność przekazywania środków z programu 500+ o sukcesie można mówić wraz z każdą przekazaną złotówką.

Kwota deklaracji	Ilość oświadczeń
Deklaracja potrąceń po 2 000 zł	1 oświadczenie
Deklaracja potrąceń po 1 000 zł	1 oświadczenie
Deklaracja potrąceń po 500 zł	4 oświadczenia
Deklaracja potrąceń po 410 zł	1 oświadczenie
Deklaracja potrąceń po 300 zł	3 oświadczenia
Deklaracja potrąceń po 250 zł	2 oświadczenia
Deklaracja potrąceń po 150 zł	1 oświadczenie
Deklaracja potrąceń po 100 zł	2 oświadczenia

Łącznie 15 mieszkańców zdecydowało się na przekazywanie dobrowolnie środków pieniężnych, aby sukcesywnie odnotowywać spadek zadłużenia.

➤ Świadczenie rzeczowe

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.0050.543.2017 Prezydent Miasta Piekary Śląskie z dnia 27 lipca 2017 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 by 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 zamiennie nadal nie cieszy się popularnością i trudno jest zachęcić dłużników do skorzystania z tej formy zapłaty

➤ Droga sądowa

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.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w pierwszej kolejności kieruje pozew do e-sądu w elektronicznym postępowaniu upominawczym (w skrócie EPU). Jest to łatwy i prosty sposób na windykację należności. W tym trybie dochodzimy konkretnej sumy pieniężnej, której istnienie ani wysokość nie budzą

wątpliwości, a w konsekwencji nie wymagają przeprowadzenia postępowania dowodowego. Elektroniczne Postępowanie Upominawcze (EPU), jak sama nazwa wskazuje, jest postępowaniem elektronicznym, co oznacza, że powód wszystkich czynności dokonuje za pośrednictwem Internetu. Choć e-Sąd ma swoją siedzibę w Lublinie, to jest właściwy dla wszystkich spraw o zapłatę. Tak, więc można w ten sposób ściągać należności bez względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę powoda - jedynym warunkiem jest posiadanie przez pozwanego miejsca zamieszkania, siedziby lub adresu do doręczeń w dowolnym miejscu na terenie Polski. Elektroniczne Postępowanie Upominawcze (EPU), w porównaniu do postępowania przed sądem stacjonarnym, niewątpliwie jest opcją pozwalającą zaoszczędzić zarówno czas, jak i pieniądze. Wynika to z faktu, że opłata sądowa stanowi ¼ opłaty wnoszonej od pisma procesowego w sądzie stacjonarnym. Dodatkowym ułatwieniem jest to, że wszystkie pisma wnoszone do e-Sądu polegają na wypełnieniu gotowych formularzy, co niweluje ryzyko błędu w ich sporządzaniu. W porównaniu do postępowania przed zwykłym sądem, EPU jest atrakcyjną alternatywą w egzekwowaniu długu, ponieważ oprócz gotowych formularzy, do składanego pozwu nie załącza się dowodów, a jedynie przytacza. Jeśli sąd nie widzi podstaw do wydania nakazu zapłaty w EPU przekazuje sprawę do Sądu Rejonowego wg właściwości ogólnej.

➤ **Postępowanie egzekucyjne**

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

Wyróżniamy dwa podstawowe rodzaje egzekucji ze względu na charakter egzekwowanego świadczenia:

1. egzekucję świadczeń pieniężnych
2. egzekucję świadczeń niepieniężnych

Egzekucja świadczeń pieniężnych dzieli się ze względu na sposób jej przeprowadzenia na egzekucję min z: ruchomości, wynagrodzenia za pracę, rachunku bankowego, innych wierzytelności i innych praw majątkowych, nieruchomości. Najbardziej skutecznym sposobem odzyskania należności jest wszczęcie egzekucji z nieruchomości, jednakże ZGM sięga po ten środek, jako ostateczność.

Egzekucja świadczeń niepieniężnych dotyczy przede wszystkim odzyskiwania lokali mieszkalnych w drodze eksmisji. Najczęstszą przyczyną eksmisji jest zaleganie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. Jeśli lokator zalega z płatnościami, co najmniej trzy pełne okresy rozliczeniowe, właściciel ma prawo pisemnie powiadomić go o zamiarze wypowiedzenia najmu, przy czym ma obowiązek wyznaczyć dodatkowy termin do uregulowania zaległości.

Dodatkowo wypowiedzenie umowy grozi w sytuacji rozporządzania mieszkaniem bez zgody właściciela, tj. dochodzi do wynajęcia, podnajęcia lub oddania do bezpłatnego używania lokalu osobom trzecim. W ciągu ostatnich lat tylko kilkakrotnie zdarzył się przypadek wypowiedzenia z uwagi na podnajem.

➤ **Licytacje nieruchomości**

ZGM po wykorzystaniu wszystkich możliwości odzyskania wierzytelności występuje z wnioskiem o licytację lokalu mieszkalnego. Te czynności podejmowane są niezwykle rzadko jednakże odnoszą praktycznie zawsze pożądany skutek. W 2017r toczyły się 3 sprawy o sprzedaż nieruchomości w trybie licytacji.

Licytacja nieruchomości to rodzaj publicznej sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w której może uczestniczyć każdy zainteresowany. Licytacje zawsze prowadzi komornik pod nadzorem sędziego z sądu właściwego dla miejsca położenia licytowanej nieruchomości. Procedura licytacji składa się z kilku etapów. Pierwszym etapem w przygotowaniu licytacji jest zajęcie. Zajmując nieruchomość



komornik równocześnie wzywa dłużnika do uregulowania zadłużenia w ciągu 2 tygodni od dnia otrzymania przez dłużnika wezwania do zapłaty. Jeśli dłużnik nie wywiąże się z dwutygodniowego terminu uregulowania zadłużenia, wierzyciel może wystąpić do komornika o sporządzenie opisu nieruchomości przeznaczonej do licytacji oraz oszacowanie jej wartości przez biegłego. Nadzorujący postępowanie sąd, ogłaszają termin przeprowadzenia licytacji. Licytacja może odbyć się najwcześniej po upływie dwóch tygodni od uprawomocnieniu się opisu i oszacowania nieruchomości. Licytacja jest publiczna, a informacja o niej musi zostać ogłoszona na dwa tygodnie przed jej terminem w budynku sądowym, w budynku organu gminy, w której znajduje się nieruchomość oraz w lokalnym dzienniku. Wygraną licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, potwierdza sąd jest to tzw. przybicie. Po uprawomocnieniu się postanowienia sądu o przybiciu i wpłaceniu należnej kwoty przez nabywcę sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności. Jest to równoznaczne z przeniesieniem własności na nowego właściciela.

➤ Eksmisja z lokalu mieszkalnego



Zgodnie z treścią artykułu 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego umowę najmu lokatora wypowiedzieć można z wymienionych w nim powodów np jeśli lokator dewastuje lokal lub urządzenia wspólne w budynku mieszkalnym bądź podnajął lokal bez wymaganej zgody właściciela. Najczęstszą przyczyną wypowiedzania umów najmu przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jest zwłoka z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia jego opróżnienia, co miesiąc uiszczać odszkodowanie równe wysokości czynszu. Po wypowiedzeniu przychodzi moment na złożenie pozwu do sądu o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Najczęściej nasi mieszkańcy reagują w chwili już otrzymania wezwania do zapłaty z zamiarem wypowiedzenia. Wówczas w terminie miesiąca spłacają wszystkie zaległe opłaty. Jeśli na tym etapie brak jest reakcji to wydanie przez sąd wyroku orzekającego eksmisję z lokalu mieszkalnego skutecznie zmusza naszych dłużników do działania. Jest również grupa „ryzykantów”, którzy z zapłatą całości zadłużenia a są to zwykle kwoty powyżej 15 tys zł czeka do dnia wyznaczenia eksmisji przez komornika. ZGM jednorazowo największe należności odzyskuje właśnie przez działania eksmisyjne. Z roku na rok kwota prognozy wypowiedzeń maleje starając się tym zmienić mentalność mieszkańców i reagować najszybciej jak się da na piętrzące się zaległości.

Wykaz czynności windykacyjnych w 2017r.



1. Wysłane upomnienia i wezwania do zapłaty

ROK	LICZBA WYŚLANYCH UPOMNIENI, WEZWAŃ DO ZAPŁATY	OGÓLNA WARTOŚĆ BRUTTO DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI
2016	2 060	6 952 919,82 zł
2017	10 223 	13 673 933,40 zł 



2. Zastosowane ulgi w spłacie wierzytelności- ilościowe.

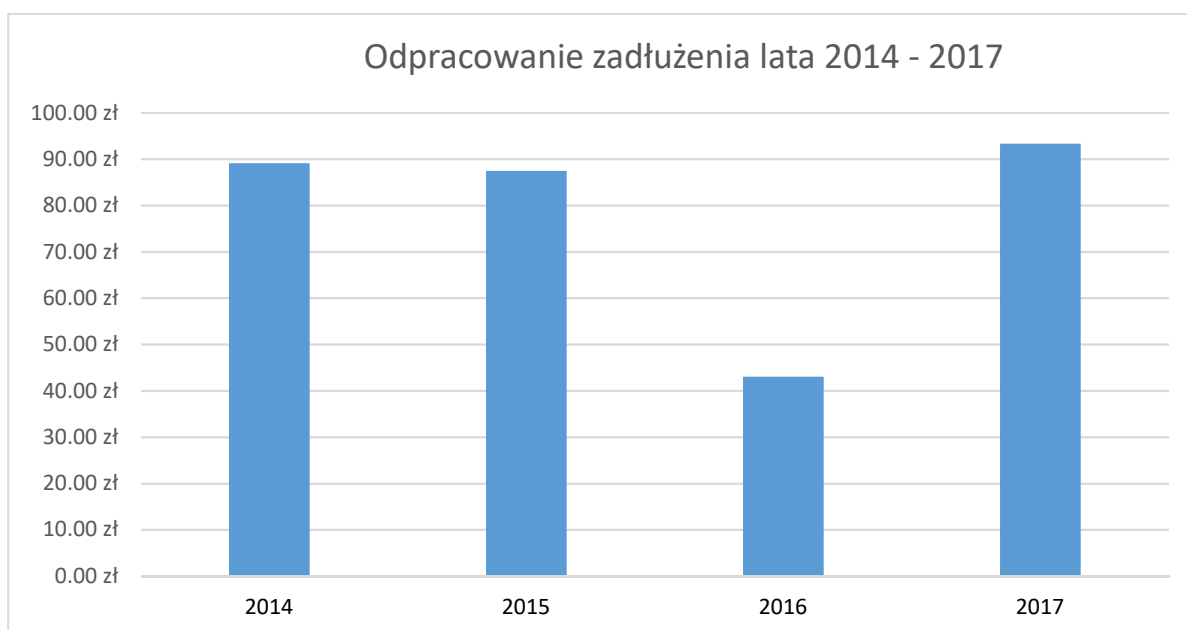
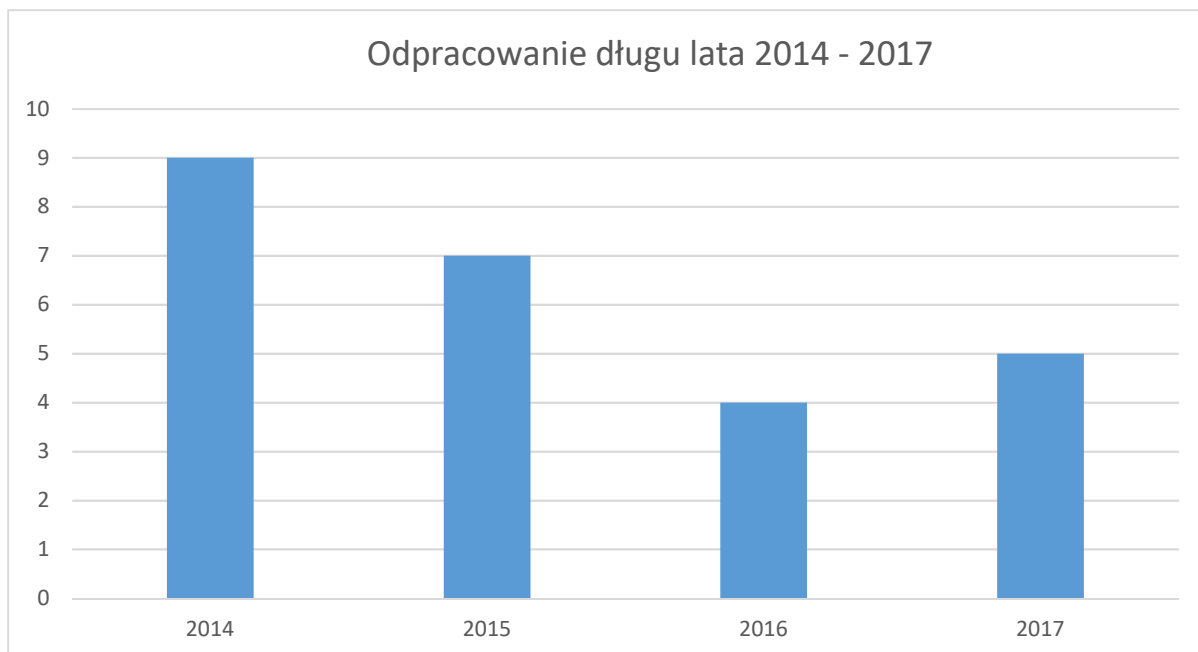
ROK	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW ROZŁOŻENIA NA RATY	LICZBA ODROCZEŃ TERMINU ZAPŁATY	LICZBA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2016	154	0	55
2017	167 	0	103 

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
2017	856 998,57 zł 	0 zł	584 773,19 zł 

4. Odpracowanie zadłużenia

ROK	LICZBA DŁUŻNIKÓW, KTÓRA ODPRACOWAŁA ZADŁUŻENIE	WARTOŚĆ ODPRACOWANYCH ZADŁUŻEŃ
2016	4	4 302,00 zł
2017	5 	9 330,00 zł 



Powyższe wykresy pokazują niewielką tendencję zwyżkową przy odpracowywaniu długu. Jednakże w dalszym ciągu ilość osób chętnych na skorzystanie z tej ulgi jest niezadawalająca. Małe zainteresowanie odrabianiem zaległości czynszowe spowodowane jest między innymi:

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
2017	440 ↓	1 559 270,92 zł ↓	≈ 3 544 ↓

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
2017	316 ↓	1 429 572,45 zł ↓	≈ 4 523 ↓




7. Postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu

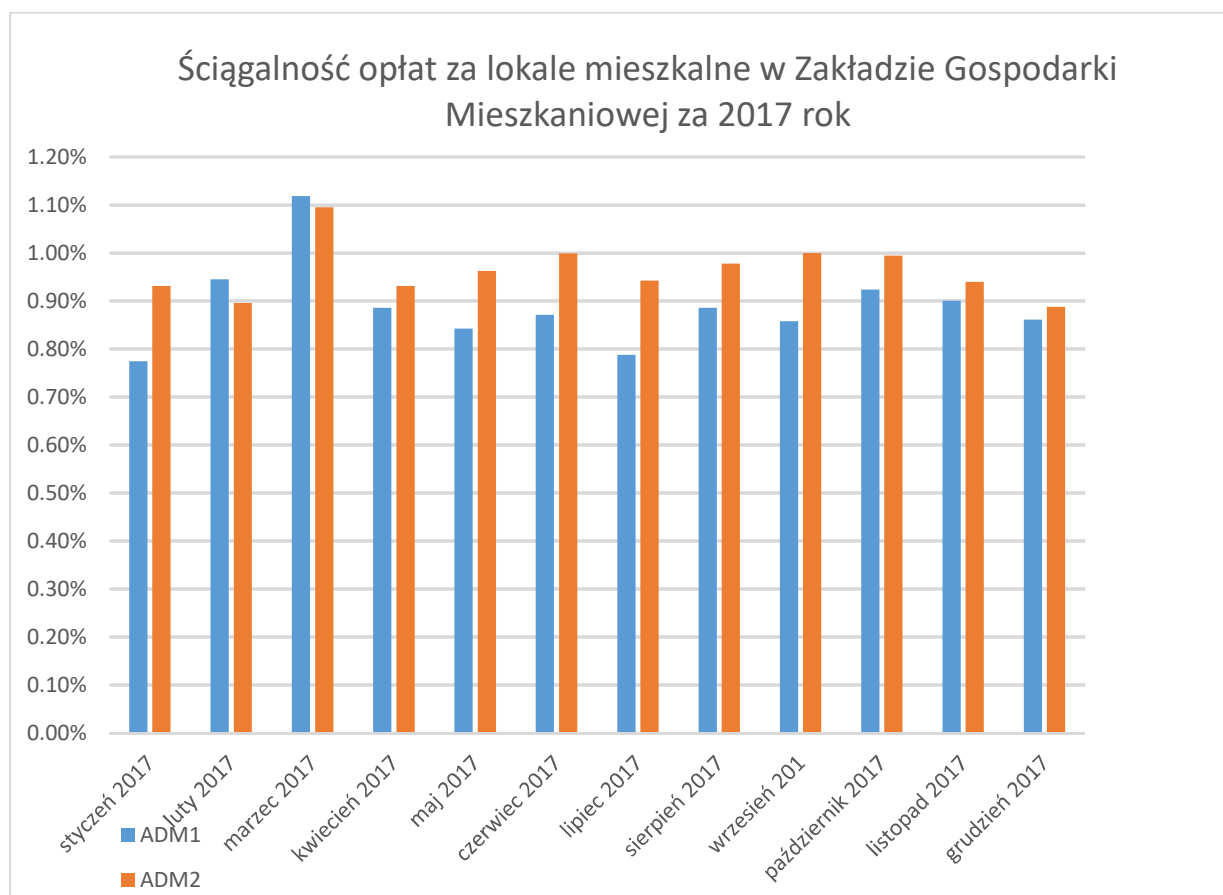
ROK	Liczba spraw skierowanych do sądu o eksmisję z lokalu	Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych
2016	48	37
2017	113 ↑	36 ↓

8. Postępowanie egzekucyjne o eksmisję z lokalu

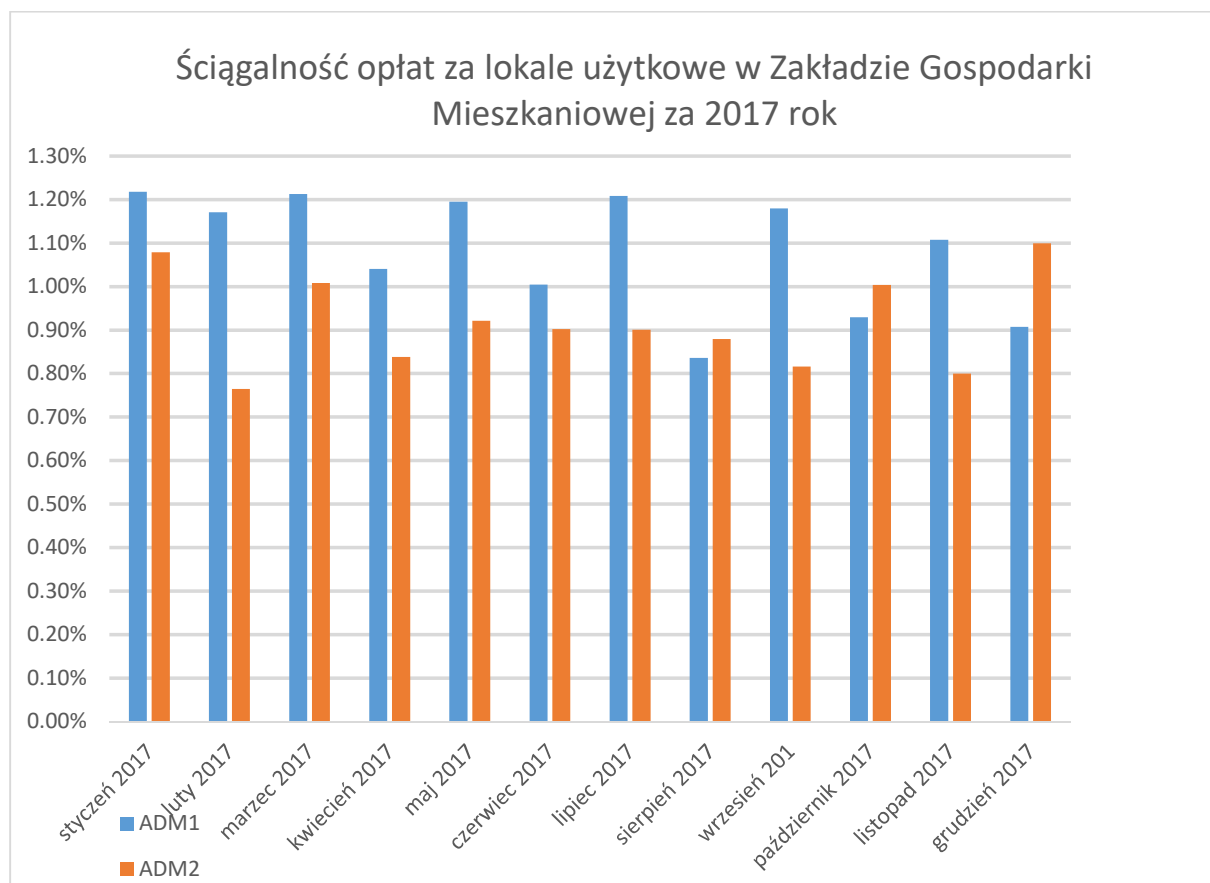
ROK	Liczba wyroków skierowanych do komornika
2016	21
2017	16 ↓

9. Koszty postępowań sądowych i komorniczych

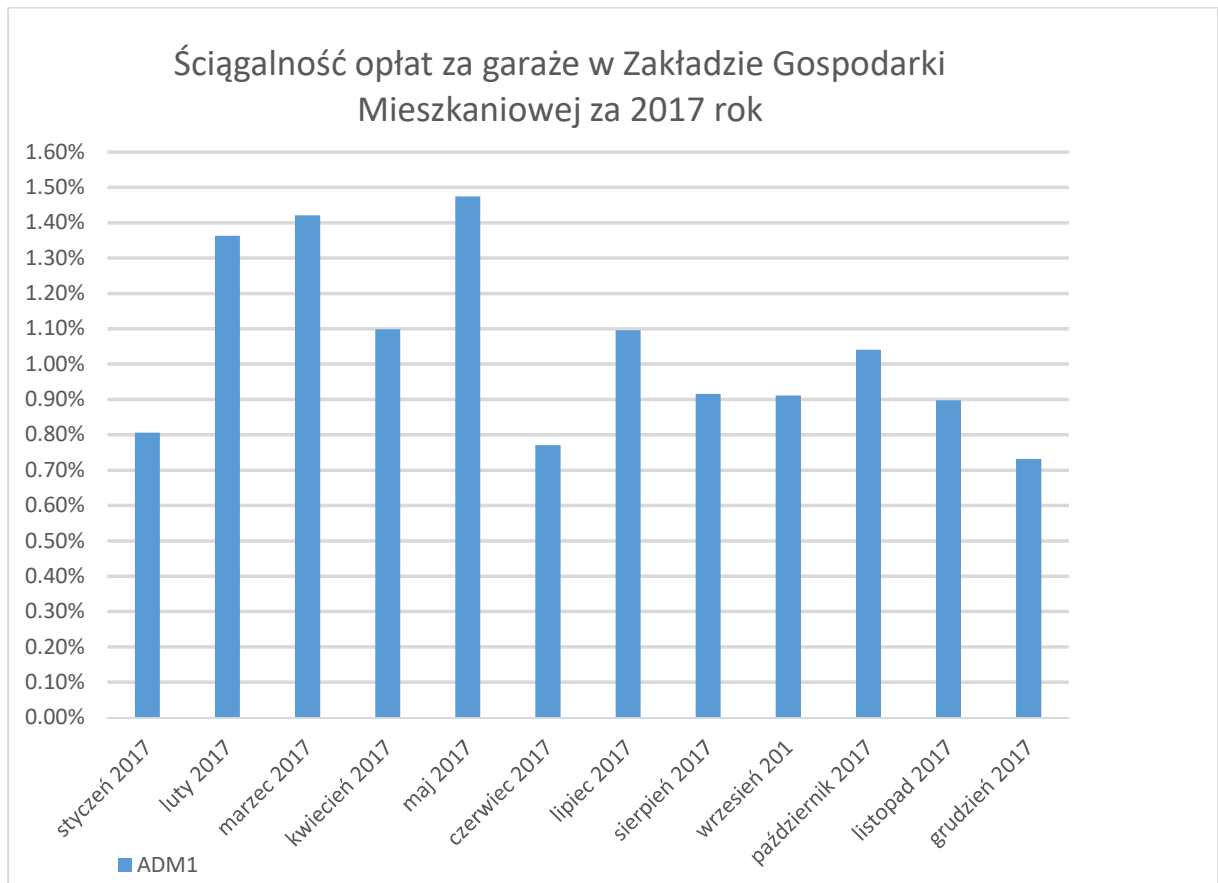
Rok	Koszty sądowe i komornicze – egzekucja należności (w zł)	Koszty sądowe i komornicze – eksmisje z lokali (w zł)	Koszty sądowe i komornicze – razem (w zł)
2016	115 450,40 zł	130 991,54 zł	246 441,94 zł
2017	172 370,82 zł 	179 887,94 zł 	352 258,76 zł 



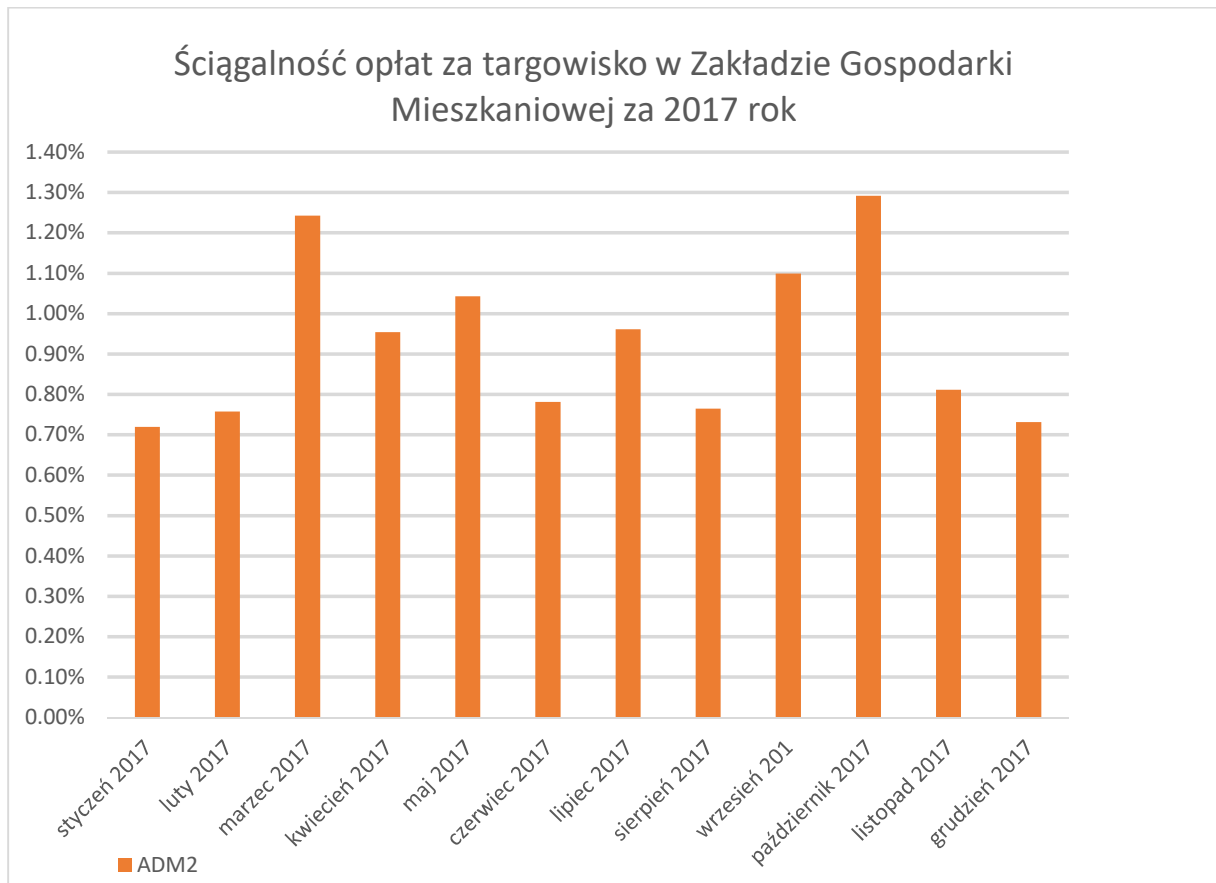
MC	ADM1	ADM2
styczeń 2017	77,41%	93,11%
luty 2017	94,50%	89,56%
marzec 2017	111,87%	109,53%
kwiecień 2017	88,54%	93,13%
maj 2017	84,21%	96,21%
czerwiec 2017	87,07%	99,89%
lipiec 2017	78,73%	94,26%
sierpień 2017	88,58%	97,76%
wrzesień 201	85,74%	99,94%
październik 2017	92,34%	99,45%
listopad 2017	90,01%	93,99%
grudzień 2017	86,11%	88,74%



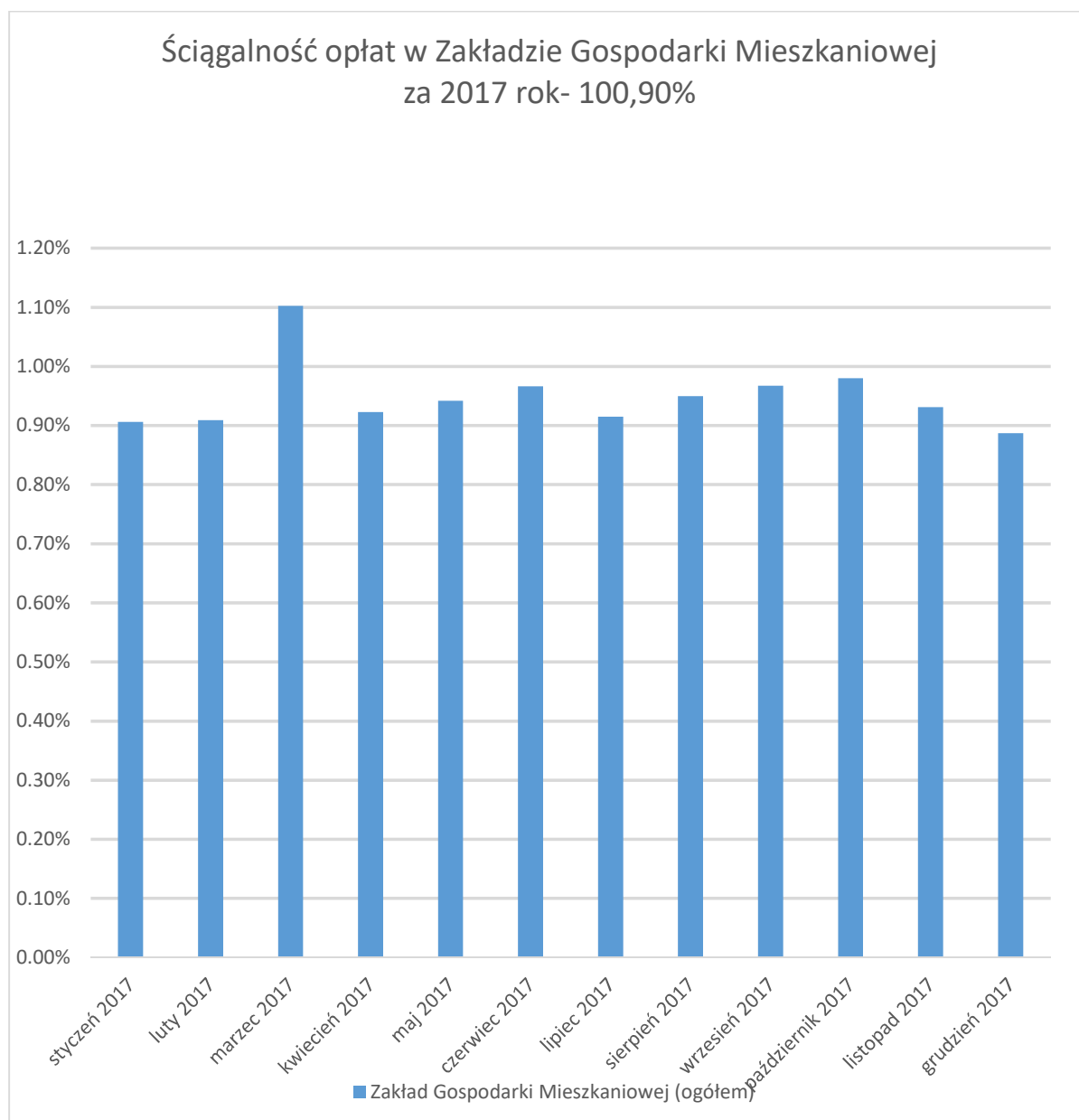
MC	ADM1	ADM2
styczeń 2017	121,74%	107,87%
luty 2017	117,07%	76,46%
marzec 2017	121,27%	100,75%
kwiecień 2017	104,04%	83,76%
maj 2017	119,45%	92,08%
czerwiec 2017	100,43%	90,16%
lipiec 2017	120,83%	90,04%
sierpień 2017	83,53%	87,90%
wrzesień 201	117,91%	81,56%
październik 2017	92,89%	100,34%
listopad 2017	110,75%	79,98%
grudzień 2017	90,73%	109,93%



MC	ADM1
styczeń 2017	80,55%
luty 2017	136,24%
marzec 2017	142,10%
kwiecień 2017	109,80%
maj 2017	147,42%
czerwiec 2017	77,02%
lipiec 2017	109,51%
sierpień 2017	91,54%
wrzesień 201	91,09%
październik 2017	104,07%
listopad 2017	89,73%
grudzień 2017	73,10%



MC	ADM2
styczeń 2017	71,96%
luty 2017	75,76%
marzec 2017	124,20%
kwiecień 2017	95,36%
maj 2017	104,25%
czerwiec 2017	78,09%
lipiec 2017	96,08%
sierpień 2017	76,48%
wrzesień 2017	109,88%
październik 2017	129,13%
listopad 2017	81,14%
grudzień 2017	73,14%



MC	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ogółem)
styczeń 2017	90,60%
luty 2017	90,88%
marzec 2017	110,23%
kwiecień 2017	92,25%
maj 2017	94,15%
czerwiec 2017	96,61%
lipiec 2017	91,45%
sierpień 2017	94,93%
wrzesień 2017	96,70%
październik 2017	97,99%
listopad 2017	93,09%
grudzień 2017	88,66%

W związku z pogłębiającym się zjawiskiem zalegania z opłatami czynszowymi przez najemców i użytkowników gminnych lokali mieszkalnych zachodzi potrzeba wzmocnionych działań windykacyjnych. Konieczne jest uświadomienie 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.

DYREKTOR
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Piekarach Śląskich
mgr Wioletta Bielawska