

Analiza działań windykacyjnych  
podjętych w 2022 r.  
w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej  
w Piekarach Śląskich



## Czynniki warunkujące powstanie zadłużenia

Od wielu lat można zaobserwować systematycznie rosnące zadłużanie się społeczeństwa. Jest to konsekwencja konsumpcyjnego stylu życia, uleganie nachalnej reklamie, dostępnością różnorodnych luksusowych dóbr, brakiem umiejętności zarządzania budżetem domowym oraz brakiem odpowiedzialności za własne decyzje finansowe. Kierowanie się zasadą tu i teraz, mieć za wszelką cenę prowadzi do przykrych konsekwencji. Obecnie zadłużają się przede wszystkim osoby młode o stosunkowo dobrych dochodach. Dla tych osób regulowanie opłat czynszowych nie jest priorytetem na liście wydatków.

Duży wpływ na strukturę portfela wierzytelności miała pandemia. Jej konsekwencje są długofalowe i rzutować będą na wyniki windykacji jeszcze w dłuższej perspektywie czasu. Upadały firmy będące źródłem dochodów właścicieli, stanowiących możliwość zatrudnienia. W innych firmach ograniczono zatrudnienie, redukowano wymiar etatów. To wszystko również miało i ma nadal przełożenie na dochody społeczeństwa.

Innym bardzo istotnym zagadnieniem jest odpowiedzialność za powierzone mienie. Niestety mentalność mieszkańców nie ulega poprawie. W przypadkach gdy najemca otrzymuje mieszkanie „do remontu” w większości przypadków zachowuje on daleko idącą staranność w użytkowaniu lokalu jak i części wspólnych, natomiast najemcy lokali gminnych tej staranności nie przejawiają. Najczęściej w tych przypadkach można spotkać się z problemem dewastacji. Gdy lokator opuszcza mieszkanie jest ono nie tylko zadłużone, ale wymaga zainwestowania sporych nakładów w remont, który nie jest wynikiem zwykłego zużycia.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich z uwagi na zaległości najemców w opłatach nie realizuje w całości przychodów z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych. Przyczyny tego stanu rzeczy należy upatrywać:

- w pogorszeniu sytuacji finansowej najemcy, na którą ten ostatni nie miał wpływu mimo, że dokładał wszelkich starań, by sprostać regulowaniu należności. Jest to ta grupa najemców, z którymi współpraca układa się poprawnie,
- przypadki gdy najemca uporczywie nie reguluje należności mimo posiadania środków do ponoszenia opłat z tytułu najmu. Niestety praktyka podpowiada, że w tych przypadkach współpracy zwykle nie da się nawiązać.

Wyegzekwowanie zaległości w skrajnych przypadkach tj. gdy najemca nie ma perspektyw, aby jego sytuacja finansowa się poprawiła lub gdy notorycznie uchyla się od podjęcia współpracy w celu regulowania należności - wyegzekwowanie wierzytelności jest bardzo trudne, a nawet niemożliwe. Wtedy należy bezwzględnie podjąć działania w celu wyeksmitowania lokatorów, którzy nie są w stanie ponosić obciążeń czynszowych i nie rokują, aby ten stan rzeczy miał się zmienić.

Najliczniejsza grupa najemców to ci, którzy popadli w chwilowe problemy finansowe jednak są zdeterminowani by uregulować zaległości. Jest to sytuacja gdy można zastosować cały wachlarz który jest dostępny dla windykacji miękkiej i zgodny z przepisami tzn.:



- rozkładanie na raty istniejących zaległości,
- odroczenie terminu płatności zaległości czynszowych lub odsetek od nich,
- umarzanie zaległości związanych z wynajętym lokalem przy spełnieniu odpowiednich przesłanek,
- zmiana formy spłaty zadłużenia czynszowego na „odpracowanie” zadłużenia poprzez wykonaną pracę.

Powyższa działalność windykacyjna prowadzona jest w formie miękkiej / polubownej.

Windykacja w formie polubownej polega na kontakcie z dłużnikiem, ustaleniu nowego terminu spłaty. Pozwala to na uniknięcie procesu sądowego, w przypadku dłużnika – wyjście z zadłużenia, minimalizację kosztów postępowania sądowego i windykacyjnego. Ta forma windykacji jest bardzo pracochłonna jednakże przynosi wymierne skutki w postaci spłaty zadłużenia.

Działania windykacyjne rozpoczyna analiza pod kątem identyfikacji przyczyn powstania długu z uwzględnieniem takich danych jak: standard zajmowanego mieszkania, ilość członków rodziny, zdolność finansowa do realizacji opłat czynszowych.

Po dokonaniu tych ustaleń przystępuje się do działań oddłużeniowych. Jeżeli zadłużenie jest konsekwencją przejściowych trudności ekonomicznych nie wpływających w trwały sposób na ich możliwości płatnicze, proponuje się oddłużenie zgodnie z możliwościami jakie dają przepisy prawne w sprawie udzielania ulg w spłacie wierzytelności. Innym rozwiązaniem jest propozycja zamiany lokalu mieszkalnego na mniejszy i co za tym idzie tańszy lub zmiana standardu lokalu co pozwala również na obniżenie kosztów w budżecie domowym.

W następnym kroku dział windykacji wysyła wezwania, które są zaproszeniem dla dłużnika do ustalenia sposobów uregulowania zadłużenia. Wezwania, które nie doczekały się reakcji dłużnika, muszą zostać objęte windykacją twardą, której pierwszym etapem jest uzyskanie nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności. Jest to element niezbędny by sprawę skierować do Komornika Sądowego, który prowadzi postępowanie egzekucyjne zmierzające do wyegzekwowania wierzytelności. Skutkiem windykacji przymusowej są rosnące koszty obsługi zadłużenia (w tym koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego, wynagrodzenie komornika, koszty egzekucyjne itd.).

By proces windykacji przebiegał prawidłowo i przynosił pozytywne rezultaty pracownicy windykacji każdą prowadzoną sprawę muszą traktować indywidualnie. Istotne jest by działania windykacyjne były ekonomicznie uzasadnione, aby pozwoliły na odzyskanie zaległej płatności przy zaangażowaniu możliwie niskich środków finansowych przy jak najkrótszym czasie z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego, co pozwoli zapobiegnięciu pogorszenia relacji z mieszkańcami. Wnikliwa analiza, wskazanie metod naprawczych i pomoc w ramach przepisów prawnych może zapobiec generowaniu długów przyszłych i regulacji już powstałych.

Tylko taka strategia może zagwarantować zachowanie płynności finansowej na poziomie, który pozwoli w sposób sprawny funkcjonować Zakładowi.



## 1. Zestawienie wysłanych upomnień oraz wezwań do zapłaty.

### Zestawienie wysłanych upomnień

<b>ROK</b>	<b>LICZBA WYŚLANYCH UPOMNIEŃ</b>	<b>OGÓLNA KWOTA DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI BRUTTO</b>
2022	7 614	3 190 218,16 zł
2021	10 241	3 228 503,36 zł
2020	3 320	1 855 503,90 zł

### Zestawienie wysłanych wezwań do zapłaty

<b>ROK</b>	<b>LICZBA WYŚLANYCH WEZWAŃ DO ZAPŁATY</b>	<b>OGÓLNA KWOTA DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI BRUTTO</b>
2022	2 500	7 781 400,70 zł
2021	4 233	9 543 977,81 zł
2020	2 982	5 359 997,96 zł

W 2022 roku w odniesieniu do roku 2021 odnotowano spadek liczby wysłanych upomnień oraz spadek liczby wezwań do zapłaty. Przyczynę takiego stanu rzeczy należy upatrywać w sytuacji pandemicznej, która dotknęła cały kraj.

W 2020 roku pandemia spowodowała zastój w działalności ZGM-u co skutkowało spowolnieniem procesów windykacyjnych. W roku 2021 skutki pogorszonej sytuacji bytowo finansowej społeczeństwa oraz konieczność zintensyfikowania działalności windykacyjnej celem wyrównania zaległości zaowocowały znaczącym wzrostem ilości wysłanych wezwań i upomnień. W roku 2022 liczba wysłanych wezwań i upomnień spada i prawdopodobnie będzie nadal spadać aż do poziomu z przed pandemii, natomiast jednostkowa kwota prowadzonej sprawy wzrosła co jest między innymi konsekwencją rosnącej inflacji.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich prowadzi na bieżąco windykację należności z tytułu najmu lokali stanowiących własność gminy Piekary Śląskie przy zastosowaniu obowiązujących przepisów prawnych, które zmierzają do odzyskania zaległości za nieterminowe regulowanie opłat czynszowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie lokalu. W tym celu dłużnicy otrzymują upomnienia (do 3 okresów niepłacności) lub wezwanie do zapłaty (powyżej niepłacenia 3 okresów).



Dział windykacji należności podczas rozmów, korespondencji czy analizy karotek może wysnuć wnioski, że kluczowymi przyczynami powstania zadłużenia są: zbyt niskie dochody, brak pracy, zły stan zdrowia oraz wysokie naliczenia czynszowe.

## 2. Zestawienie zastosowanych ulg w spłacie wierzytelności.

ROK	LICZBA ZAWARTYCH UGÓD – ROZŁOŻENIA NA RATY	LICZBA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2022	52	102
2021	45	31
2020	47	25

ROK	KWOTA ZAWARTYCH UGÓD – ROZŁOŻENIA NA RATY	KWOTA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2022	196 728,72 zł	475 543,13 zł
2021	214 435,20 zł	194 970,43 zł
2020	363 457,76 zł	279 838,23 zł

ROK	KWOTA ZAWARTYCH UGÓD – ROZŁOŻENIA NA RATY ZALEGŁOŚCI NIEZASĄDZONE	KWOTA ZAWARTYCH UGÓD – ROZŁOŻENIA NA RATY ZALEGŁOŚCI ZASĄDZONE
2022	94 899,59 zł	101 829,13 zł
2021	42 515,82 zł	171 919,38 zł
2020	65 759,42 zł	297 698,34 zł

Odnosząc się do tabeli w pozycji „Kwota zawartych ugód– rozłożenie na raty” w 2022 roku kwota przyznanych ulg tj. 196 728,72 zł jest najniższa od trzech lat. Od roku 2020 ukazuje tendencję zniżkową biorąc pod uwagę lata ubiegłe, choć nadal kształtuje się na bardzo wysokim poziomie.

W roku 2022 roku odnotowano zwiększenie umorzeń zaległości po zgonie co jest adekwatne do wzrostu średniej liczby zgonów w kraju z powodu pandemii. Wzrosła również kwota zawartych ugód



na zaległości zasądzone co pokazuje, że lokatorzy posiadają większą skłonność do współpracy w celu uregulowania zadłużenia.

W trakcie analizy warto zwrócić uwagę na możliwość rozłożenia zaległości na raty zarówno tych niezasądzonych, jak również zasądzonych. W takim przypadku dłużnik wnosi do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wnioski o udzielenie ulgi w spłacie należności. W przypadku, gdy należność główna nie przekracza kwoty 15 000 zł udzielenie ulgi w spłacie ratalnej następuje przez Dyrektora lub Zastępcę Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Natomiast w sytuacji, gdy należność główna przekracza 15 000 zł ulgę udziela Prezydent Miasta Piekar Śląskich. Udzielone ulgi w 2022 roku w postaci rozłożenia zadłużenia na raty nie przekraczały kwoty 15 000 zł, a ich średnia wartość wynosiła 3 021,26 zł. Natomiast w latach wcześniejszych tj. 2020 roku i 2021 roku udzielone ulgi obejmowały należności większe niż 15 000 zł. Świadczy to między innymi, iż dłużnicy reagują wcześniej i nie dopuszczają do wyższych kwot zadłużenia.

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

<b>ROK</b>	<b>LICZBA SPRAW SKIEROWANYCH NA DROGĘ POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO</b>	<b>KWOTA ZADŁUŻENIA SKIEROWANA NA DROGĘ POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO</b>	<b>ŚREDNIA WARTOŚĆ ZADŁUŻENIA SKIEROWANEGO NA DROGĘ POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO</b>
2022	263	1 483 329,64 zł	5 640 zł
2021	271	1 302 332,98 zł	4 806 zł
2020	272	961 134,60 zł	3 534 zł

W analizowanych latach liczba spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego jest na porównywalnym poziomie. Aczkolwiek w 2022 roku można zauważyć znikomy spadek liczby spraw z 272 na 263 sprawy. Natomiast średnia wartość zadłużenia skierowanego na drogę postępowania sądowego zwiększyła się o 40% w stosunku do roku 2020.

<b>ROK</b>	<b>LICZBA SPRAW SKIEROWANYCH DO EGZEKUCJI KOMORNICZEJ</b>	<b>KWOTA ZADŁUŻENIA SKIEROWANA DO EGZEKUCJI KOMORNICZEJ</b>	<b>ŚREDNIA WARTOŚĆ ZADŁUŻENIA SKIEROWANEGO DO EGZEKUCJI KOMORNICZEJ</b>
2022	544	2 649 219,37 zł	4 870 zł
2021	832	4 248 832,96 zł	5 107 zł
2020	1 188	6 094 540,55 zł	5 130 zł



Na przestrzeni trzech lat można zaobserwować pokaźny spadek liczby skierowanych spraw do egzekucji komorniczej (o 54%). Nie tylko spadła liczba, ale również kwota zadłużeń skierowanych spraw do komornika, w porównaniu z 2020 rokiem spadła o 57% w stosunku do 2022 roku.

#### 4. Postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu.

ROK	LICZBA SPRAW SKIEROWANYCH DO SĄDU O EKSMISJĘ Z LOKALU	LICZBA UZYSKANYCH WYROKÓW EKSMISYJNYCH	LICZBA UZYSKANYCH WYROKÓW EKSMISYJNYCH Z LOKALEM SOCJALNYM	LICZBA UZYSKANYCH WYROKÓW EKSMISYJNYCH BEZ LOKALU SOCJALNEGO
2022	46	36	18	18
2021	63	20	7	13
2020	48	40	22	18

W 2021 roku do Sądu skierowano sprawy o uzyskanie wyroków eksmisyjnych w ilości znacząco większej, niż w 2020 roku czy 2022 roku. Na taki stan rzeczy miał wpływ obowiązujący na terenie Polski stan zagrożenia epidemicznego, wprowadzony w związku z panującą pandemią co przyczyniło się do wstrzymania eksmisji. Dział Windykacji Należności, wobec braku możliwości prowadzenia działań w terenie, przerzucił uwolnione zasoby osobowe na analizę spraw będących w toku i skupił się między innymi na kierowaniu do Sądu pozwów o eksmisję.

W 2021 roku nastąpił wzrost liczby osób, które przestały regulować należności z tytułu opłat czynszowych co było konsekwencją pogorszenia sytuacji finansowej lub utraty źródła dochodów. W 2021 roku zaobserwowano również znaczny spadek liczby uzyskanych wyroków, co wynikało z ograniczonej możliwości pracy Sądów i przeprowadzania rozpraw.

#### 5. Postępowanie egzekucyjne o eksmisję z lokalu.

ROK	LICZBA SPRAW SKIEROWANYCH DO SĄDU O EKSMISJĘ Z LOKALU	LICZBA UZYSKANYCH WYROKÓW EKSMISYJNYCH	LICZBA WYKONANYCH WYROKÓW
2022	46	36	54
2021	63	20	0
2020	48	40	0



W 2020 roku oraz 2021 roku nie wykonano żadnej eksmisji z uwagi na wspomniany już brak możliwości ich przeprowadzenia. Okres pandemii był jednak dla niektórych dłużników czasem, w którym udało im się spłacić zadłużenie oraz przywrócić tytuł prawny do lokalu, a tym samym uniknąć eksmisji.

## 6. Koszty postępowań sądowych i komorniczych.

ROK	KOSZTY SĄDOWE I KOMORNICZE – EGZEKUCJA NALEŻNOŚCI	KOSZTY SĄDOWE I KOMORNICZE – EKSMISJE Z LOKALI	KOSZTY SĄDOWE I KOMORNICZE – RAZEM
2022	309 080,63 zł	160 918,16 zł	469 998,79 zł

Z roku na rok koszty sądowe jak również komornicze związane z egzekucją należności oraz eksmisjami z lokali stale rosną. W związku z narzuconymi okresami przedawnień należności przez przepisy prawne wzrosła częstotliwość kierowania zaległości na drogę postępowania sądowego oraz na drogę postępowania egzekucyjnego.

## 7. Odszkodowania za przewlekłość postępowań.

Każda osoba ma prawo do uzyskania na drodze sądowej skutecznej ochrony prawnej w adekwatnym do prowadzonej sprawy czasie. Długi czas trwania sprawy sądowej uprawnia do odszkodowania z tytułu przewlekłości postępowania. Zgodnie z przepisami warunkiem uzyskania takiego odszkodowania jest udowodnienie, że rozwlekłość wynika z działania bądź zaniechań leżących po stronie sądu. Jeśli przyczyna występuje po stronie uczestników sporu, odszkodowanie nie będzie przyznane.

Uregulowanie tego problemu znalazło odzwierciedlenie w ustawie z dnia 17 czerwca 2004 r. o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym lub nadzorowanym przez prokuratora i postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki (Dz. U. 2004 Nr 179 poz. 1843). Zgodnie z art. 2 ust. 1:

„Strona może wnieść skargę o stwierdzenie, że w postępowaniu, którego skarga dotyczy, nastąpiło naruszenie jej prawa do rozpoznania sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki, jeżeli postępowanie zmierzające do wydania rozstrzygnięcia kończącego postępowanie w sprawie trwa dłużej niż to konieczne dla wyjaśnienia istotnych okoliczności faktycznych i prawnych albo dłużej niż to konieczne do załatwienia sprawy egzekucyjnej lub innej dotyczącej wykonania orzeczenia sądowego (przewlekłość postępowania)”.



Zbadanie przesłanek przewlekłości jak i strony, która się do niej przyczyniła nie jest proste. Jak ustalił to ustawodawca - warunkiem sine qua non dla przyjęcia odpowiedzialności przez Skarb Państwa jest zaistnienie związku przyczynowo - skutkowego między rozwlekłością postępowania sądu, a powstałą szkodą po stronie skarżącego. Przepisy nie precyzują terminu „przewlekłość”. W doktrynie prawnej przyjmuje się, że o odszkodowanie z tytułu przewlekłości postępowania sądowego można starać się po upływie 12 miesięcy od dnia złożenia pozwu w danej sprawie, jeśli sąd nie podjął żadnej czynności, a w szczególności, gdy nie wyznaczył żadnej rozprawy.

Sąd zobowiązany jest do wydania orzeczenia w terminie dwóch miesięcy, licząc od daty złożenia skargi na przewlekłość postępowania. Zgodnie z przepisami uwzględniając skargę sąd może przyznać w imieniu Skarbu Państwa, zasadną sumę pieniężną. Wysokość sumy zasądzonej przez sąd nie może przekroczyć 20 tys. zł, a wypłaty dokonuje sąd prowadzący postępowanie, w którym nastąpiła przewlekłość postępowania, ze środków własnych.

Niezależnie od tego strona, której przyznano rację w sprawie przewlekłości może dochodzić od Skarbu Państwa w odrębnym postępowaniu naprawienia szkody wynikłej ze stwierdzonej przewlekłości od Skarbu Państwa albo solidarnie od Skarbu Państwa i komornika. Postanowienie uwzględniające skargę wiąże sąd w postępowaniu cywilnym o odszkodowanie lub zadośćuczynienie.

W roku 2022 Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich uzyskał odszkodowanie za przewlekłość postępowania w 7 sprawach na kwotę 14 500 zł.

<b>ROK</b>	<b>ILOŚĆ OTRZYMANYCH ODSZKODWAŃ ZA PRZEWLEKŁOŚĆ POSTĘPOWANIA</b>	<b>KWOTA OTRZYMANYCH ODSZKODWAŃ ZA PRZEWLEKŁOŚĆ POSTĘPOWANIA</b>
2022	7	14 500 zł
2021	0	0 zł



## Podsumowanie

Zaległości, które powstają często spowodowane są świadomie i celowo, gdy mimo posiadanych środków dłużnik uporczywie nie reguluje płatności. Jednakże, w dużej części przypadków zaległości dłużników spowodowane są okolicznościami obiektywnymi – pomimo chęci nie mają możliwości zapłaty czynszu.

Z analizowanych danych wynika, iż skala problemu zadłużenia gminnego zasobu jest cały czas na wysokim poziomie. Dział Windykacji Należności zamierza nadal kontynuować dotychczas przyjętą politykę windykacyjną, która została ukierunkowana przede wszystkim na zapobieganiu tendencji wzrostowej zadłużenia jak również na odzyskaniu należności. Dodatkowo zintensyfikuje prowadzone bieżące działania prewencyjne polegające przede wszystkim na informowaniu dłużnika o występującym zadłużeniu, możliwości rozłożenia na raty oraz odpracowania, zamianie lokalu (na mniejszy) oraz pomocy socjalnej.

**Z-CA DYREKTORA**  
ds. Ekonomiczno-Administracyjnych

*mgr Martyna Kapkowska*

