

A N A L I Z A

DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W 2012 R.

W ZAKŁADZIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

W PIEKARACH ŚLĄSKICH

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich administruje mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie, który tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Piekary Śląskie i lokale będące własnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wg stanu na dzień 31.12.2012 r. Gmina w swoim zasobie posiadała **4.111** mieszkań zajmowanych na podstawie umowy najmu lokalu komunalnego, socjalnego oraz bez tytułu prawnego. Z tego tytułu Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pobiera przychody z czynszu (umowy najmu lokali) oraz odszkodowań (bez tytułu prawnego).

Ponadto Zakład pobiera czynsze za wynajmowane lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawę terenu na targowisku miejskim, parkingu, a także za najem lokali w budynku przy ul. Ziętka 60.

W 2012 roku przychody z najmu i dzierżawy wyniosły 11.980.305,31 zł, tym:

- najem lokali mieszkalnych 9.189.026,94 zł;
- odszkodowanie za zajmowanie lokalu 1.381.060,61 zł;
- najem lokali użytkowych 963.589,45 zł;
- dzierżawa terenu – targowisko 128.498,23 zł;
- pozostałe (garaże, parking, Ziętka 60) 318.130,08 zł.

Wraz z pow. opłatami najemcy i dzierżawcy zobowiązani są do zapłaty za dostarczane do lokalu ciepło, wodę, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych. W 2012 roku łączne przychody z tych tytułów wyniosły 6.946.238,81 zł.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie uzyskuje pełnej kwoty naliczonych przychodów w związku z nieregularnym wnoszeniem opłat lub niepłaceniem należności przez część osób zajmujących lokale. Powodem często są okoliczności obiektywne, gdy 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, a w trakcie egzekucji komorniczej ukrywa dochody i majątek. Wyegzekwowanie takich zaległości jest bardzo utrudnione, a niejednokrotnie wręcz niemożliwe.

Działalność windykacyjna prowadzona w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej, to:

- windykacja przedsądowa, obejmująca wysyłanie upomnień, wezwań do zapłaty, wyjaśnianie stanu płatności, rozkładanie należności na raty bądź jej umarzanie, a także umożliwienie „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.

W swojej działalności Zakład współpracuje z Krajowym Rejestrem Długów, stosując pieczęć prewencyjną oraz wpisując dłużników do bazy KRD.

Według stanu na dzień 31.12.2012 r., **2.554 lokatorów** mieszkań komunalnych i socjalnych zalega z czynszem, co stanowi 62,12%. **Należności bieżące** z tytułu najmu lokali mieszkalnych wynoszą **4.983.850,41 zł**, w tym odsetki 1.055.034,76 zł. Ogółem należności z tytułu najmu i dzierżawy wraz z zasądzonymi nakazami zapłaty wynoszą **12.949.693 zł**. Szczegółowa analiza umieszczona jest poniższej w tabeli.

Tabela. Wierzytelności wobec ZGM, wg danych do sprawozdania finansowego na 31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2012	Zmiana
Stan należności ogółem w złotych:	10 619 215	12 949 693	2 330 478
1/ z tytułu opłat czynszowych	3 999 697	4 154 190	154 493
2/ z tytułu odsetek za zwłokę	1 072 721	1 107 429	34 708
3/ z tytułu roszczeń i nakazów sądowych	2 427 181	3 075 092	647 911
4/ z tytułu egzekucji komorniczych	3 119 616	4 612 982	1 493 366
Stan zaległości z tytułu opłat czynszowych ogółem			
1/ liczba umów w zasobie komunalnym ogółem	2980	2 738	- 242
2/ wartość łączna w złotych	3 999 697	4 154 190	154 493
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	21,90	22,10	0,2
z Ogółem w zasobie lokali socjalnych w zł.:			
1/ liczba umów lokali socjalnych	302	316	14
2/ wartość łączna w złotych	584 046	480 124	- 103 922
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	67,36	53,80	-13,56
z Ogółem w zasobie lokali mieszkalnych w zł.:			
1/ liczba umów lokali mieszkalnych	2 123	1 709	- 414
2/ wartość łączna w złotych	2 304 649	1 775 344	- 529 305
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	17,90	19,30	1,4
z Ogółem o statusie odszkodowania w zł.:			
1/ liczba kartotek z odszkodowaniem	386	529	143
2/ wartość łączna w złotych	878 974	1 651 801	772 827
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	80,97	121,30	40,33
z Ogółem w zasobie lokali użytkowych w zł.:			
1/ liczba umów lokali użytkowych	82	106	24
2/ wartość łączna w złotych	238 470	126 960	- 111 510
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	18,70	13,20	5,5
z Ogółem - targowisko w zł.:			
1/ liczba umów targowisko	59	55	- 4
2/ wartość łączna w złotych	34 305	30 373	- 3 932
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	19,50	23,6	4,10
z Ogółem - garaże w zł.:			
1/ liczba umów garaże	28	23	- 5
2/ wartość łączna w złotych	4 356	3 911	- 445
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	18,40	21,3	2,9
z Ogółem zaległości z odsetkami do 3 miesięcy			
a/ liczba umów ogółem	1 636	1 343	-293
b/ wartość łączna w złotych	369 361	358 470	-10 891
z Ogółem zaległości wraz do 3 miesięcy - socjalne			
a/ liczba umów	57	54	-3
b/ wartość łączna w złotych	15 097	13 228	- 1 869
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy - mieszkalne			
a/ liczba umów	1 416	1 098	- 318
b/ wartość łączna w złotych	295 411	292 305	- 3 106
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy -odszkodowanie			
a/ liczba umów	44	57	13
b/ wartość łączna w złotych	17 826	21 709	3 883

z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – użytkowe			
a/ liczba umów	55	73	18
b/ wartość łączna w złotych	34 432	26 115	- 8 317
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – targowisko			
a/ liczba umów	40	45	5
b/ wartość łączna w złotych	5 692	4 632	-1 060
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – garaże			
a/ liczba umów	24	16	- 8
b/ wartość łączna w złotych	903	481	- 422
z Ogółem zaległości z odsetkami powyżej 12 miesięcy			
a/ liczba umów ogółem	721	451	- 270
b/ wartość łączna w złotych	2 344 408	2 405 282	60 874
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy - socjalne			
a/ liczba umów	154	102	-52
b/ wartość łączna w złotych	480 594	327 345	- 153 249
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy - mieszkalne			
a/ liczba umów	321	101	- 220
b/ wartość łączna w złotych	1 134 009	515 828	- 618 181
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy odszkodow.			
a/ liczba umów	222	236	14
b/ wartość łączna w złotych	601 793	1 533 893	932 100
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – użytkowe			
a/ liczba umów	14	5	- 9
b/ wartość łączna w złotych	111 165	12 354	- 98 811
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – targowisko			
a/ liczba umów	8	6	- 2
b/ wartość łączna w złotych	15 975	14 199	- 1 776
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – garaże			
a/ liczba umów	2	1	-1
b/ wartość łączna w złotych	872	1 663	791
z Ogółem zaległości z nakazów sądowych i zajęć komorniczych, w tym:	5 546 797	6 506 235	959 438
a/ należność główna	4 087 820	4 484 268	396 448
b/ odsetki	1 038 327	1 120 212	81 885
c/ koszty procesu	397 701	777 669	379 968
d/ koszty adwokackie	22 949	124 086	101 137
z Ogółem:			
a/ przeciętna kwota zaległości na lokal (4.258 lokali)	2 224,85 zł	3 041,26 zł	816,41 zł
b/ największa kwota zaległości	47 000 zł	65 590 zł	
c/ kwota zaległości ogółem na 1 m ² p.u. mieszkalnej (180.896 m ²)	51,91 zł	71,59 zł	19,68 zł

W mieszkaniowym zasobie Gminy Piekary Śląskie występują coraz większe zaległości we wnoszonych przez lokatorów opłatach. Pomimo prowadzenia wzmożonych działań windykacyjnych w 2012 r. nastąpił wzrost zadłużenia ogółem o 2.330.478 zł.

W tym czasie liczba zalegających z opłatami do 3 miesięcy zmniejszyła się o 293 dłużników, a o 270 dłużników zmniejszyła się liczba zalegających z opłatami powyżej 12 miesięcy. Wartość zaległości powyżej 12 miesięcy zmniejszyła się o 37%. Jest to efekt masowego przekazania spraw do postępowania sądowego (możliwe dzięki wykorzystaniu elektronicznego postępowania upominawczego) i egzekucji komorniczej.

Działania windykacyjne podejmowane w 2012 r.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej kolejny rok z rządu podejmował intensywne działania w celu odzyskania należnych opłat czynszowych. Poniżej zestawiono dane za 2011 i 2012 rok.

1. Wysłane upomnień i wezwań do zapłaty

ROK	LICZBA WYŚLANYCH UPOMNIENI, WEZWAŃ DO ZAPŁATY	OGÓLNA WARTOŚĆ BRUTTO DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI
2012	2 089	12 949 692,51 zł
2011	2 209	10 619 214,99 zł
%	94,6	122

W 2012 roku liczba wysłanych upomnień i wezwań do zapłaty dla najemców i dzierżawców o zapłatę należności bieżących była zbliżona do liczby wystosowanych w roku poprzednim, natomiast wartość dochodzonych należności brutto wzrosła o 22% w stosunku do 2011 roku.

2. Zastosowane ulgi w spłacie wierzytelności

ROK	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW ROZŁOŻENIA NA RATY	LICZBA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2012	44	75
2011	124	150

Znacznemu zmniejszeniu uległa liczba zawartych umów rozłożenia na raty oraz umorzonych zadłużeń. Jest to efekt wniosków z analiz poprzednich lat, gdy zaczęła spadać liczba umów-ugód spłacanych przez lokatorów. Wprowadzony dodatkowy wymóg regularnego opłacania należności bieżących w okresie 3 miesięcy spowodował zmniejszenie liczby zawieranych ugód - o 80 mniej niż w 2011 r. Mniejsza liczba umorzonych zadłużeń wynika z zakończenia w 2011 r. działań w przypadkach odzyskania lokalu po zgonie najemcy.

ROK	WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI ROZŁOŻONYCH NA RATY	WARTOŚĆ UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2012	140 041 zł	10 123 zł
2011	499 694 zł	206 582 zł
%	28,0	4,9

Z zawartych w 2012 roku 44 umów o rozłożenie spłaty należności na raty w 9 przypadkach lokatorzy całkowicie spłacili zadłużenie, w 11 przypadkach nie dotrzymali warunków ugody (brak spłaty). W tych przypadkach skierowano do sądu wnioski o nakaz zapłaty.

3. Odpracowanie zadłużenia

W ramach szczególnych form zapłaty od 2012 roku Zarządzeniem Nr ORo.005025.2012 Prezydent Miasta Piekary Śląskie umożliwił spłatę zadłużenia czynszowego poprzez spełnienie świadczenia innego rodzaju. Świadczenie rzeczowe jako spłatę zadłużenia czynszowego wykonywać może każda osoba pełnoletnia zobowiązana do zapłaty czynszu lub odszkodowania

zamieszkująca w zadłużonym lokalu. W ubiegłym roku z tej formy oddłużenia skorzystało 13 dłużników, a wartość odpracowane zadłużenia wyniosła 8.148,35 zł.

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
2012	447	2 625 693 zł	5 874 zł
2011	555	3 430 948 zł	6 182 zł
%	81,0	76,5	95,0

Liczba spraw skierowanych do sądów o zapłatę należności jest niższa niż w 2011 r., lecz pozostaje wysoka w porównaniu do lat wcześniejszych (2010 r. – 152, 2009 r. – 221). Zauważalny jest spadek średniej wartości sprawy sądowej (w 2009 r. – 7.667 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
2012	175	1 101 667 zł	6 295 zł
2011	185	1 271 031 zł	6 870 zł
%	94,6	86,7	91,6

Liczba spraw skierowanych o egzekucję zasądzonych należności utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Liczba spraw kierowanych do komornika ograniczona jest koniecznością ponoszenia coraz wyższych kosztów. W grudniu 2012 r., część prawomocnych nakazów zapłaty nie została skierowana do egzekucji, z uwagi na brak środków na zapłatę kosztów komorniczych.

6. Postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu

ROK	Liczba spraw skierowanych do sądu o eksmisję z lokalu	Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych	Liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych
2012	60	45	130
2011	88	66	98

W 2012 roku skierowano do sądu 60 pozwów o eksmisję z lokalu, uzyskano 45 wyroków. Na koniec roku do wykonania pozostało 108 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego i 22 wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego.

7. Postępowanie egzekucyjne o eksmisję z lokalu

ROK	Liczba wyroków skierowanych do komornika	Liczba przeprowadzonych egzekucji komorniczych	Liczba lokali odzyskanych bez udziału komornika	Liczba lokali ze spłaconym zadłużeniem
2012	27	15	12	2
2011	35	17	18	9

W 2012 roku odzyskano 27 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal użytkowy, po wyroku uzyskaniu eksmisyjnego, ponadto groźba utraty mieszkania spowodowała, że spłacono w całości zadłużenie 2 lokali z wyrokiem eksmisyjnym, na kwotę 26.103,47 zł.

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)
2 0 1 2	122 600	69 996	192 566
2 0 1 1	90 096	74 109	164 205
%	136,21	94,45	117,27

Pomimo zmniejszenia liczby spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej, koszty sądowe i komornicze postępowań wzrosły. W przypadku egzekucji należności o 36,21%, na skutek kierowania do egzekucji komorniczej nakazów zapłaty, gdzie za powstałe długi solidarnie odpowiada większa liczba osób. Ogółem koszty postępowań ponoszone przez ZGM wzrosły o 17,27%.

Podsumowanie

Zadłużenie najemców, dzierżawców, osób bezumownie korzystających z lokali, głównie lokatorów mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie jest coraz większe, na koniec 2012 roku wyniosło 13 mln. zł, czyli przekroczyło równowartość rocznego przychodu z najmu i dzierżawa (12 mln. w 2012 r.), co wskazuje jak ważnym dla utrzymania płynności finansowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz utrzymania właściwego stanu technicznego administrowanych budynków, jest szybkie i skuteczne windykowanie należności.

Opisane w analizie działania windykacyjne w skuteczny sposób utrzymały wskaźniki ściągальności czynszów i opłat na dobrym poziomie, tj. blisko 90% (wskaźniku zakładanym w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Piekary Śląskie na lata 2012-2016), jednak liczba dłużników oraz wartość zadłużenia wymaga wprowadzenia nowych rozwiązań, które pozwolą na osiągnięcie coraz większej skuteczności. A należy uwzględnić, iż pogarszająca się sytuacja finansowa mieszkańców, eksmitowanie do zasobu zadłużonych lokatorów innych zasobów (SRK, SM, inni), sprzedaż lokali komunalnych oraz brak możliwości wykonania zasądzonych wyroków eksmisyjnych, są istotnymi przesłankami, wskazującymi na dalsze, ciągłe narastanie zadłużenia mieszkańców.

/ - / mgr inż. Maciej Trela

Dyrektor
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Piekarach Śląskich

ZESTAWIENIE WSKAŹNIKÓW ŚCİĄGALNOŚCI W LATACH 2011 - 2012

1. Lokale mieszkalne

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLĄTY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCİĄGALNOŚĆ (w %)
2012	17 203 779	15 104 092	- 2 099 687	87,80
2011	16 795 357	15 052 038	- 1 743 319	89,62

2. Lokale użytkowe

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLĄTY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCİĄGALNOŚĆ (w %)
2012	1 378 614	1 384 117	+ 5 503	100,40
2011	1 271 298	1 225 123	- 46 175	96,37

3. Targowisko

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLĄTY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCİĄGALNOŚĆ (w %)
2012	174 048	169 456	- 4 592	97,36
2011	175 758	158 993	- 16 765	90,46

4. Garaże

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLĄTY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCİĄGALNOŚĆ (w %)
2012	22 387	22 596	+ 209	100,9
2011	23 722	21 829	- 1 893	92,00

5. ZGM – Ogółem

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLĄTY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCİĄGALNOŚĆ (w %)
2012	18 778 828	16 680 261	- 2 098 567	88,80
2011	18 266 135	16 457 983	- 1 808 152	90,10

6. Zajęcia komornicze

ROK	Wartość zajęć komorniczych w roku	Wpłaty (w zł)	Różnica (w zł)	Ściągłość (w %)
2012	2 169 283	675 916	- 1 493 367	31,16
2011	1 610 362	483 345	- 1 127 017	30,01