

A N A L I Z A

DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W 2014 R.

W ZAKŁADZIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

W PIEKARACH ŚLĄSKICH

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich administruje komunalnym zasobem Gminy Piekary Śląskie, który tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie i lokale będące współwłasnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina Piekary Śląskie w 2014r. w swoim zasobie posiadała **3 980** lokali mieszkalnych i **161** lokali użytkowych. 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 2014 roku przychody z najmu i dzierżawy wyniosły **10 751 tys. zł.** *tym:*

♦ <i>najem lokali mieszkalnych</i>	<i>8 707 tys. zł.</i>
♦ <i>odszkodowanie za zajmowanie lokalu</i>	<i>902 tys. zł.</i>
♦ <i>najem lokali użytkowych</i>	<i>844 tys. zł.</i>
♦ <i>dzierżawa terenu – targowisko</i>	<i>114 tys. zł.</i>
♦ <i>pozostałe (garaże, parking, Ziętka 60)</i>	<i>184 tys. zł.</i>

Wraz z czynszem najemcy i dzierżawcy zobowiązani są do zapłaty za dostarczane do lokalu ciepło, wodę, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości. W 2014 roku łączne przychody z tych tytułów wyniosły **7 577 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 utraty własnych dochodów. Problem zalegania z opłatami za lokale dotyczy zasobów komunalnych od wielu lat. W 2014r. wzrosły zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w porównaniu z rokiem poprzednim. Zmieniła się jednak struktura należności gdyż zmniejszyły się należności z bieżących opłat, a znacznie wzrosły należności zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej. Jest to efekt sprawnej windykacji prowadzonej przez administrację Zakładu i działań windykacji we współpracy z kancelarią prawną.

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.

Według stanu na dzień **31.12.2014r.** **2 519** lokali komunalnych zalega z opłatami, co stanowi 63,3 % lokali ogółem. **Należności bieżące** z tytułu najmu lokali wynoszą **4 373 tys. zł**, w tym odsetki **1 023** tys. zł. Wszystkie zaległości z tytułu najmu i dzierżawy łącznie z roszczeniami sądowymi, nakazami zapłaty i zajęciami komorniczymi wynoszą **17 349 274 zł.**

Tabela. Wierzytelności wobec ZGM, wg danych do sprawozdania finansowego na 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Zmiana
Stan należności ogółem w złotych:	15 375 835	17 349 274	1 973 439
1/ z tytułu opłat czynszowych	4 509 248	3 350 919	- 1 158 329
2/ z tytułu odsetek za zwłokę	1 287 057	1 022 555	- 264 502
3/ z tytułu roszczeń i nakazów sądowych	3 035 444	4 558 705	1 523 261
4/ z tytułu egzekucji komorniczych	6 544 086	8 417 095	1 873 009
z Ogółem zaległości skierowane do sądów , uzyskane sądowe nakazy zapłaty oraz tytuły egzekucyjne w tym:	9 579 530	12 975 800	3 396 269
a/ należność główna	5 773 981	7 692 413	1 918 432
b/ odsetki	2 994 934	4 200 456	1 205 521
c/ koszty procesu	717 102	974 532	257 430
d/ koszty adwokackie	93 513	108 399	14 886
z Ogółem:			
a/ przeciętna kwota zaległości / lokal komunalny (4.214 lokali w 2013) i (4.141 lokali w 2014)	3 648,75 zł	4 189,63 zł	540,88 zł
b/ przeciętna kwota zaległości / 1 m ² powierzchni użytkowej (189 312 m ² w 2013) i (187 334 m ² w 2014)	81,22 zł	92,61 zł	11,39 zł
Stan zaległości z tytułu opłat czynszowych ogółem :			
1/ liczba umów w zasobie komunalnym	2 466	2 519	53
2/ wartość łączna w złotych	4 509 248	4 510 504	1 256
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	26,86	23,49	- 3,37
z Ogółem zaległości do 3 miesięcy :			
a/ liczba umów ogółem	1 343	1 200	-143
b/ wartość łączna w złotych	358 470	319 762	-38 708
c/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	2,10	1,71	- 0,39
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy :			
a/ liczba umów ogółem	658	689	31
b/ wartość łączna w złotych	2 890 142	2 237 193	-652 949
c/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	17,00	11,97	- 5,03
z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy			
a/ przeciętna kwota zaległości / lokal komunalny zadłużony	4 392,31 zł	3 247,01 zł	- 1 145,30 zł

Pomimo prowadzenia wzmoczonych działań windykacyjnych w 2014r. w Zakładzie wystąpił wzrost zadłużenia ogółem o **1 973 439** zł. W tym okresie liczba zalegających z opłatami do 3 miesięcy zmniejszyła się o 143 dłużników, natomiast zwiększyła o 31 dłużników liczba zalegających z opłatami powyżej 12 miesięcy. Wartość zaległości poniżej 3 miesięcy zmniejszyła się o 38 708zł. a wartość zaległości powyżej 12 miesięcy zmniejszyła się o 652 949 zł. / bez zaległości pozostałych / . Jak wynika z przedstawionej tabeli zaległości z bieżących opłat wraz z odsetkami zmniejszyły się o 1 423 tys. zł., a wzrosły aż o 3 396 tys. zł. zaległości sądowe i komornicze . Dział windykacji sukcesywnie podejmował działania mające na celu poprawę skuteczności windykacji . Kładziono duży nacisk na przeprowadzenie postępowań spadkowych po zmarłych najemcach. Wdrożono procedurę pozyskania Europejskich Tytułów Egzekucyjnych , co pozwoli na prowadzenie postępowania egzekucyjnego z klientem zagranicznym.

Działania windykacyjne podejmowane w 2014 r.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej kolejny rok z rzędu podejmował intensywne działania windykacyjne w celu ściągnięcia zaległości od najemców . Poniżej zestawiono wyniki tych działań za 2013 i 2014 rok.

1. Wysłane upomnienia i wezwania do zapłaty

ROK	LICZBA WYŚLANYCH UPOMNIENI, WEZWAŃ DO ZAPŁATY	OGÓLNA WARTOŚĆ BRUTTO DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI
2014	2 958	9 583 803,52 zł
2013	3 085	9 047 093,85 zł
%	95,88	106

W 2014 roku liczba wysłanych upomnień i wezwań do zapłaty dla najemców i dzierżawców zmniejszyła się o 4,12 % w stosunku do wystosowanych w roku poprzednim, natomiast wartość dochodzonych należności brutto zwiększyła się o 6 % w stosunku do 2013 roku .

2. Zastosowane ulgi w spłacie wierzytelności

ROK	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW ROZŁOŻENIA NA RATY	LICZBA ODROCZEŃ TERMINU ZAPŁATY	LICZBA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2014	126	1	67
2013	57	0	52
%	221	100	129

ROK	WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI ROZŁOŻONYCH NA RATY	WARTOŚĆ ODROCZEŃ TERMINU ZAPŁATY	WARTOŚĆ UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2014	579 117 zł	4 015 zł	35 378 zł
2013	282 728 zł	0 zł	9 087 zł
%	204,8	100	389,3

W 2014r. zdecydowanie wzrosła , bo o 121 % ilość zawartych umów o rozłożenie na raty i zwiększyła się liczba umorzonych zadłużeń. Wzrost liczby umorzonych zadłużeń wynika głównie z zakończenia w 2014 r. działań w przypadkach odzyskania lokali po zgonach .

3. Odpracowanie zadłużenia

ROK	LICZBA DŁUŻNIKÓW , KTÓRA ODPRACOWAŁA ZADŁUŻENIE	WARTOŚĆ ODPRACOWANYCH ZADŁUŻEŃ
2014	9	8 910 zł.
2013	30	14 668,00 zł.
%	30,0	60,7

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. 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. W ubiegłym roku z tej formy oddłużenia skorzystało zaledwie 9 dłużników, a wartość odpracowanego zadłużenia wyniosła 8 910,00 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
2014	610	3 903 029 zł	6 398 zł
2013	339	2 056 390 zł	6 066 zł
%	180,0	189,80	105,5

Liczba i wartość spraw skierowanych do sądów o zapłatę należności jest znacznie wyższa niż w 2013 r., lecz nieznacznie wystąpił wzrost średniej wartości sprawy sądowej o 332,00 zł. Zwiększono liczbę wniosków kierowanych na drogę postępowania sądowego dążąc do odzyskiwania należności w coraz mniejszych kwotach, co zwiększa realną szansę na spłatę zadłużenia. Dążeniem ZGM jako zarządcy i administratora nieruchomości jest doprowadzenie skuteczności windykacji do poziomu jednego roku.

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
2014	327	2 072 577 zł	6 338 zł
2013	317	2 157 795 zł	6 807 zł
%	103,2	96,0	108,0

Liczba i wartość spraw skierowanych o egzekucję zasądzonych należności utrzymywała poziom z ubiegłego roku. Liczba spraw kierowanych do komornika ograniczona jest koniecznością ponoszenia coraz wyższych kosztów egzekucyjnych.

6. Postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu

ROK	Liczba spraw skierowanych do sądu o eksmisję z lokalu	Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych	Liczba wykonanych wyroków
2014	22	60	15
2013	96	48	17
%	22,9	125,0	88,2

Nie wywiązywanie się najemców lokali ze swoich zobowiązań finansowych spowodowało, że w 2014 roku skierowano 22 pozwy sądowe o eksmisję z lokalu komunalnego, natomiast 60

spraw zakończyło się orzeczeniem o eksmisję , z czego 47 wyroków z prawem do lokalu socjalnego , a 13 wyroków bez prawa do lokalu socjalnego . Priorytetem dla ZGM w 2014 roku było uzyskanie maksymalnej ilości nakazów zapłaty celem wyegzekwowania należności jak wykazano w punkcie 4.

7. Postępowanie egzekucyjne o eksmisję z lokalu

ROK	Liczba wyroków skierowanych do komornika	Liczba przeprowadzonych egzekucji komorniczych
2014	20	15
2013	23	21
%	87,0	71,4

Na koniec 2014r. pozostało do wykonania 137 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz 13 wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego . Liczba przeprowadzonych eksmisji stanowi wciąż niewielki odsetek pozwanych lokatorów , ze względu na konieczność ponoszenia wysokich kosztów eksmisji i brak lokali socjalnych w gminie . W 2014 roku odzyskano 15 lokali mieszkalnych po wykonaniu wyroku eksmisyjnego . Poprawa wykonalności zasądzonych wyroków o eksmisję zależy też od liczby uzyskanych mieszkań z tzw. odzysku w zasobach mieszkaniowych gminy .

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)
2014	162 880	94 444	257 324
2013	180 127	123 996	304 123
%	90	76	85

Występowanie z roszczeniami na drogę cywilną i egzekucyjną wiąże się zawsze z poniesieniem kosztów przez wierzyciela . Koszty te zmniejszyły się o 15 % w stosunku do roku 2013 .

ZESTAWIENIE WSKAŹNIKÓW ŚCIĄGALNOŚCI W LATACH 2013 - 2014

1. Lokale mieszkalne

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIĄGALNOŚĆ (w %)
2014	17 224 729	15 316 247	- 1 908 482	88,92
2013	15 752 406	14 269 682	- 1 482 724	90,59

2. Lokale użytkowe

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIĄGALNOŚĆ (w %)
2014	1 288 950	1 232 436	- 56 514	95,62
2013	1 254 610	1 171 292	+ 83 318	93,36

3. Targowisko

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIĄGALNOŚĆ (w %)
2014	154 414	152 661	- 1 753	98,86
2013	147 567	127 086	- 20 481	86,12

4. Garaże

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIĄGALNOŚĆ (w %)
2014	20 717	20 686	- 31	99,85
2013	20 264	19 918	- 346	98,29

5. ZGM – Ogółem

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIĄGALNOŚĆ (w %)
2014	18 688 811	16 722 030	- 1 966 781	89,48
2013	17 174 848	15 587 978	- 1 586 870	90,76

6. Zajęcia komornicze

ROK	Wartość zajęć komorniczych w roku	Wpłaty (w zł)	Różnica (w zł)	Ściągalność (w %)	Ściągalność ogółem łącznie z wpłatami komorniczymi (w %)
2014	3 537 028	1 487 173	2 049 855	42,05	97,43
2013	4 296 618	922 797	3 373 821	21,48	95,65

Zadłużenie ogólne komunalnego zasobu Gminy Piekary Śląskie na koniec 2014 roku wyniosło 17,3 mln. zł. i zbliży się do równowartości rocznego przypisu należności (18,7 mln. w 2014 r.), co wskazuje jak ważnym dla utrzymania płynności finansowej **Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej** jest odzyskanie zamrożonych środków finansowych w należnościach dla celów utrzymania właściwego stanu technicznego administrowanych budynków. Opisane w analizie działania windykacyjne w skuteczny sposób utrzymały wskaźniki ściągalności czynszów i opłat w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Piekary Śląskie na lata 2012-2016, jednak zgodnie z pkt VIII Programu podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z czynszów za użytkowanie lokali, które powinny w 2016 roku zbliżyć się do poziomu prognozowanego.

opracowała mgr Małgorzata Pradelok

mgr Wioletta Bielawska

Dyrektor
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Piekarach Śląskich