



ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ

I MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.

ul. Dąbrowszczaków 18, 78-200 Białogard

NIP 6722080052

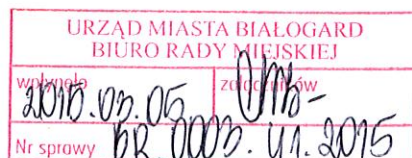
tel. (094) 312 89 85

REGON 321558297

fax. (094) 312 84 45

L.dz/ 464 /2015

Białogard, dnia 25.02.2015r.



Urząd Miasta Białogard
Biuro Rady Miejskiej
ul. 1 Maja 18
78-200 Białogard

W odpowiedzi na pismo sygn. GK.710.4.2015 z dnia 12.02.2015r. w zakresie udzielenia odpowiedzi na pytania Radnego Rady Miejskiej w Białogardzie Pana Tomasza Strząbały, w części dotyczącej udzielenia informacji o zadłużeniu najemców, uprzejmie informuję:

Wysokość zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Białogard, według stanu na dzień 31 stycznia 2015r. wynosiła 4.689.336,47 zł.

Powyższa zaległość obejmuje zaległości z tytułu:

- czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela (media) w przypadku lokali objętych umowami najmu
- odszkodowań oraz opłat niezależnych od właściciela w przypadku lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.

W wyżej wymienionej kwocie zaległości ujęte są również należności niewymagalne, tzn. objęte zawartymi i realizowanymi porozumieniami o udzielenie ulgi w spłacie należności.

Znaczną część zaległości składających się na kwotę zadłużenia stanowią należności zasądzone na rzecz Miasta Białogard prawomocnymi wyrokami sądowymi.

Wysokość zaległości z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2014 przedstawiała się następująco:

Rok	Kwota zaległości powstała w danym roku w zł	Kwota zaległości narastająco na koniec roku w zł
2010	342.189,09	3.238.301,49
2011	493.091,53	3.731.393,02
2012	258.600,58	3.989.993,60
2013	379.858,56	4.369.852,16
2014	266.836,29	4.636.688,45

BIP: bip.zgkim.bialogard.info

Nr KRS 0000519808

Wysokość kapitału

email: zgkim@bialogard.info

Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym

zakładowego:

zamowienia.zgkim@bialogard.info

w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy

5000,00 zł



ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ

I MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.

ul. Dąbrowszczaków 18, 78-200 Białogard

NIP 6722080052

tel. (094) 312 89 85

REGON 321558297

fax. (094) 312 84 45

Ściągalność czynszów w latach 2010 -2014 (wg stanu na koniec każdego roku)

Rok	Przypis czynszowy roczny w zł	Wpłaty	Ściągalność opłat czynszowych (wpłaty/przypis w %)
2010	3.639.380,89	3.266.047,97	89,74
2011	3.714.074,14	3.226.109,17	86,86
2012	3.727.005,43	3.368.346,28	90,38
2013	3.944.018,65	3.493.753,58	88,58
2014	4.152.441,94	3.732.913,49	89,90

Odnosząc się do drugiej części zapytania Pana Radnego w przedmiocie przedstawienia prognozy egzekucji powyższych zobowiązań oraz udzielenia odpowiedzi czy beneficjentami są jedynie prawnicy i komornicy prowadzący postępowania egzekucyjne, uprzejmie informuję:

Egzekwowanie należności związanych z gospodarką mieszkaniową Miasta Białogard realizowane jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.. Prowadzone są intensywne działania windykacyjne, obejmujące między innymi bezpośredni kontakt z dłużnikami, realizowany poprzez rozmowy telefoniczne, umówione spotkania, docieranie do dłużników w miejscu ich zamieszkania oraz wysyłkę wezwań do zapłaty. W ramach tych działań od dnia 1 stycznia 2014r. do dnia 31 grudnia 2014r. wysłanych zostało łącznie 1523 wezwań do zapłaty. Ponadto w ramach działań windykacyjnych dłużnicy czynszowi wpisywani są do rejestru dłużników prowadzonego przez BIG Infomonitor.

W oparciu o zapisy uchwały Rady Miejskiej Białogardu w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Białogard lub jego jednostkom podległym oraz wskazania organu i osób uprawnionych do udzielania tych ulg, Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. prowadzi także działania windykacyjne, polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności na dogodnych dla dłużników warunkach. Mając na uwadze minimalizację kosztów w zakresie wykonywanych czynności, jak również wzmocnienie efektu przedsądowych czynności windykacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w okresie od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. zawarto łącznie 53 porozumienia, na podstawie których udzielono w różnym zakresie ulgi (rozłożenie na raty, umorzenia) na łączną kwotę zaległości 362.734,00 zł.

Obowiązujące w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. regulacje przewidują szereg działań, które mają wspomóc zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z gminnych lokali mieszkalnych, m.in.:

- uświadamianie najemcom zagrożeń z tego tytułu dla nich samych oraz dla ich rodzin (możliwość eksmisji), jak również apelowanie do poczucia obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania zajmowanych mieszkań i odpowiedzialności za własne zobowiązania,

- szerokie i wyczerpujące informowanie dłużników o wszelkich dostępnych dla nich formach pomocy w spłacie zadłużenia realizowanych przez Miasto tj. o możliwości ubiegania się o dodatki

BIP: bip.zgkim.bialogard.info

Nr KRS 0000519808

Wysokość kapitału

email: zgkim@bialogard.info

Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym

zakładowego:

zamowienia.zgkim@bialogard.info

w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy

5000,00 zł



ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ

I MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.

ul. Dąbrowszczaków 18, 78-200 Białogard

NIP 6722080052

tel. (094) 312 89 85

REGON 321558297

fax. (094) 312 84 45

mieszkańców, o możliwości ubiegania się o udzielenie ulgi w spłacie zobowiązań czynszowych, o pomoc w formie świadczeń pieniężnych wypłacanych przez MOPS,

- inicjowanie zamian mieszkań, które pozwolą na lepsze dostosowanie standardu i powierzchni mieszkań do możliwości finansowych najemców,

- umożliwianie odpracowania zaległości czynszowych przez lokatorów, poprzez zawieranie z dłużnikami umów - porozumień na wykonanie przez nich świadczenia zamiennego w postaci wykonywanej pracy.

Powyższy system windykacji stanowi spójny zespół elementów, które mają na celu minimalizowanie zaległości osób korzystających z gminnych lokali komunalnych, a tym samym ochronę przed ich bezdomnością bądź wykluczeniem społecznym lub zawodowym.

W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowych. W sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, a przypadki dobrowolnego oddania lokalu w praktyce nie występują, do sądu kierowany jest pozew o eksmisję. Ze względu na fakt, iż w większości wyroków sądowych o eksmisję orzeczone jest jednocześnie uprawnienie do lokalu socjalnego, z uwagi na brak takich lokali, ostatecznie tylko w niewielkim zakresie kierowane są wnioski do egzekucji komorniczej o fizyczne wykonanie eksmisji. Brak wystarczającej liczby lokali socjalnych powoduje sytuację, iż w większości przypadków, dłużnicy pomimo, iż mają wyroki eksmisyjne, w dalszym ciągu zajmują dotychczasowe lokale, nie opłacając za nie czynszu, generując tym samym rosnące zadłużenie.

W przeciwieństwie do niewielkiej skali postępowań eksmisyjnych, praktycznie w każdym przypadku orzeczenia sądu o zapłatę, kierowany jest stosowny wniosek o egzekucję komorniczą należności pieniężnych. Lecz również i w tym przypadku, skuteczność działań windykacyjnych jest mocno ograniczona z uwagi na nieściągalność dłużników.

Pomimo niezadawalającej skuteczności komorniczych postępowań windykacyjnych, nie można z nich rezygnować, ponieważ dochody czynszowe są dochodami publicznymi i istnieje prawny obowiązek ich windykacji. Niezależnie od powyższego, odstąpienie od działań windykacyjnych zwiększałoby u dłużników przekonanie o ich całkowitej bezkarności, demotywuując ich do podejmowania jakichkolwiek inicjatyw czy szukania rozwiązań uregulowania lub chociażby zmniejszenia swojego zadłużenia. Jednocześnie ewentualna bezczynność w tym zakresie, miałaby również negatywny wpływ na pozostałych najemców, z trudem pokrywających swoje zobowiązania czynszowe, a którzy w poczuciu niesprawiedliwości mogliby również stać się dłużnikami.

Biorąc powyższe pod uwagę nie można się zgodzić na uproszczoną tezę sugerowaną przez radnego, że jedynymi beneficjentami postępowania windykacyjnego są wyłącznie prawnicy i komornicy. Są oni wprawdzie istotnym i ważnym elementem postępowania windykacyjnego, ale to pracownicy spółki wykonują większość czynności windykacyjnych, o których była mowa powyżej. Do prawników i komorników trafiają tylko sprawy i czynności, które są zastrzeżone do ich wyłącznej właściwości np. postępowanie sądowe, procedura eksmisyjna czy egzekucja komornicza należności pieniężnych. Pozwy sądowe czy wnioski komornicze mają miejsce tylko w sytuacji, gdy kończą się jakiejkolwiek możliwości windykacyjne ze strony pracowników spółki. Chciałbym w tym miejscu również podkreślić, że o ile postępowanie sądowe o zapłatę i eksmisję czy postępowanie komornicze nie jest wystarczająco skuteczne, to

BIP: bip.zgkim.bialogard.info

Nr KRS 0000519808

Wysokość kapitału

email: zgkim@bialogard.info

Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym

zakładowego:

zamowienia.zgkim@bialogard.info

w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy

5000,00 zł



ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ

I MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.

ul. Dąbrowszczaków 18, 78-200 Białogard

NIP 6722080052

REGON 321558297

tel. (094) 312 89 85

fax. (094) 312 84 45

nie można powiedzieć, że nie jest skuteczne w ogóle. Wielu dłużników decyduje się na uregulowanie swojego zadłużenia dopiero po otrzymaniu wezwania na rozprawę sądową lub po otrzymaniu komorniczego wezwania do zapłaty bądź zajęcia rachunku bankowego czy wynagrodzenia.

Skuteczność procedur windykacyjnych w stosunku do najemców lokali komunalnych zalegających z opłatami czynszowymi determinowana jest przez szereg czynników obiektywnych, zupełnie niezależnych od spółki. Najemcy mieszkań komunalnych funkcjonują w określonym otoczeniu gospodarczym, społecznym, kulturowym, instytucjonalno-prawnym itp. które mają bezpośredni lub pośredni wpływ na jakość i poziom ich życia w ogóle, w tym na ich status materialny, determinując tym samym możliwości pokrywania przez nich m.in. zobowiązań czynszowych.

W swojej większości najemcami lokali komunalnych są rodziny, bądź osoby o najniższych dochodach, najczęściej bez stałego zatrudnienia, niezaradne życiowo, słabo wykształcone, często wykluczone społecznie i zawodowo, żyjące z zasiłków socjalnych bądź z prac dorywczych. Znaczny odsetek najemców lokali komunalnych stanowią rozbite wielodzietne rodziny dotknięte patologią lub skrajnym ubóstwem. Możliwości zaspokajania ich potrzeb życiowych, w tym potrzeb mieszkaniowych, jest szczególnie uzależniona od poziomu rozwoju cywilizacyjnego kraju, prężności gospodarki narodowej, poziomu bezrobocia, racjonalnej polityki, zarówno na szczeblu krajowym jak i lokalnym, w zakresie pomocy społecznej, edukacji czy mieszkalnictwa komunalnego. Możliwość uzyskania zatrudnienia, efektywne kształcenie, pośrednictwo pracy i doradztwo zawodowe przygotowujące młodzież i osoby bezrobotne do sprostania wymogom rynku pracy, zmiana przepisów prawnych nadmiernie chroniących najemców lokali mieszkalnych, w tym również dłużników, rozwój mieszkalnictwa socjalnego oraz racjonalne i skuteczne kierowanie pomocy społecznej dla najbiedniejszych rodzin, to zewnętrzne, niezależne od spółki, elementy mające wpływ na poziom dochodów najemców lokali komunalnych i ich zdolności do pokrywania zobowiązań czynszowych. Czynniki te w głównej mierze decydują również o szansach i skuteczności wszelkich działań w ramach samej spółki zmierzających do poprawy bieżącej ściągalności czynszów oraz zmniejszania ogólnego zadłużenia czynszowego.

Z uwagi na wielość czynników determinujących sytuację bytową, społeczną czy zawodową najemców komunalnych, trudno jest oszacować skalę wpływu planowanych działań i zamierzeń windykacyjnych na wzrost ściągalności czynszów, a tym bardziej ich wpływu na ogólną wysokość zadłużenia czynszowego. W przypadku aktywnej polityki czynszowej, z jaką mamy do czynienia w naszym Mieście, zakładającej stopniowy, ale stały wzrost wysokości czynszów komunalnych, zwiększenie efektywności i skuteczności procedur windykacyjnych nie musi się bezpośrednio przełożyć na zmniejszenie ogólnego zadłużenia. Uzyskane wymierne efekty w postaci zwiększonej ściągalności czynszów u jednych najemców mogą być kompensowane zarówno zwiększaniem się liczby osób, których nie będzie stać w przyszłości na płacenie rosnących czynszów, jak również szybciej rosnącym zadłużeniem, u osób już wcześniej czynszów niepłacących. Jeżeli w najbliższej perspektywie czasu nie ulegnie poprawa całego otoczenia społeczno-gospodarczego i nie zmienią się przepisy umożliwiające lepsze i racjonalne gospodarowanie posiadany już przez Gminy potencjałem mieszkaniowym (np. przywrócenie eksmisji na „bruk” rodzin patologicznych, weryfikacja dochodów najemców komunalnych, itd.), problem zadłużeniowy z jakim mamy obecnie do czynienia może być złagodzony strukturalnie głównie poprzez realizację budownictwa socjalnego. Lokale socjalne, będące z reguły lokalami o obniżonym standardzie, niewielkim

BIP: bip.zgkim.bialogard.info

email: zgkim@bialogard.info

zamowienia.zgkim@bialogard.info

Nr KRS 0000519808

Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym

w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy

Wysokość kapitału

zakładowego:

5000,00 zł



ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ

I MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.

ul. Dąbrowszczaków 18, 78-200 Białogard

NIP 6722080052

REGON 321558297

tel. (094) 312 89 85

fax. (094) 312 84 45

metrażu i niskim czynszu:

- umożliwią realizację wyroków eksmisyjnych z orzeczonymi uprawnieniami do lokali socjalnych - realizacja takich wyroków zdecydowanie poprawiła by sytuację życiową najbiedniejszych rodzin, które najczęściej mając już wyrok eksmisyjny z tytułu zaległości czynszowych, dalej zajmują lokale, których nie są w stanie finansowo utrzymać, generując tym samym dalszy wzrost zadłużenia czynszowego,
- będą realną szansą na zaspokojenie elementarnych potrzeb mieszkaniowych dla młodych rodzin, których nie stać na wynajem mieszkań na wolnym rynku, dla matek samotnie wychowujących dzieci oraz dla wielu innych bezradnych życiowo osób,
- stworzą warunki do wyeliminowania lokatorów, którzy z premedytacją nie płacą czynszu w poczuciu pewnej bezkarności, zdając sobie sprawę, że Miasto nie ma ich gdzie eksmitować - wg własnych szacunków lokatorzy tacy stanowią ok. 3% wszystkich dłużników.

Uwzględniając różne uwarunkowania, dylematy i skrajne emocje towarzyszące problematyce mieszkań socjalnych, uzasadnieniem społecznym i ekonomicznym dla budownictwa socjalnego będzie przyjęcie zasady, że ustawowe zadanie zapewniania potrzeb mieszkaniowych dla osób o najniższych dochodach, a tym samym przeciwdziałanie eskalacji patologii i wykluczenia społecznego, będzie realizowane przy jednoczesnym zapewnieniu tylko minimalnych, ale cywilizowanych, standardów mieszkań.

Wyrażam nadzieję, że podane informacje stanowią wyczerpujące omówienie złożonych zapytań w interpelacji Radnego.

Z poważaniem

PREZES Zarządu
mgr inż. Andrzej Nowak

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Gospodarki Komunalnej
3. a/a

BIP: bip.zgkim.bialogard.info

email: zgkim@bialogard.info

zamowienia.zgkim@bialogard.info

Nr KRS 0000519808

Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym

w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy

Wysokość kapitału

zakładowego:

5000,00 zł