

I. Wynajem lokali użytkowych.

Wynajem lokali użytkowych odbywa się zgodnie z Regulaminem wynajmu lokali użytkowych oraz garaży znajdujących się w zasobach Gminy Sosnowiec i zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, który stanowi załącznik do Zarządzenia nr 498 Prezydenta Miasta Sosnowca z dnia 15 września 2020 roku.

Wybór najemców odbywa się w trybie przetargu nieograniczonego bądź w trybie bezprzetargowym. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa, powoływana zarządzeniem przez Dyrektora Zakładu, której zadaniem jest wyłonienie najemcy oferującego najkorzystniejszą stawkę czynszową. Lokale użytkowe oraz garaże, na wynajem których w dwukrotnym postępowaniu przetargowym nie zostanie skutecznie złożona żadna oferta przetargowa, mogą być udostępniane w trybie bezprzetargowym.

Wysokość stawki wywoławczej za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego lub garażu ustalana jest z uwzględnieniem stawek rynkowych oraz stanu technicznego lokalu lub garażu. Oddanie lokalu w najem może nastąpić wyłącznie na rzecz podmiotów nieposiadających jakiegokolwiek zadłużenia wobec Gminy Sosnowiec.

Umowy najmu na lokale użytkowe oraz garaże zawierane są na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

Zabezpieczeniem umowy najmu jest kaucja w wysokości trzymiesięcznego czynszu, powiększonego o podatek VAT, oraz weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową. Na wniosek oferenta, zabezpieczenie umowy w postaci weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową, może zostać zmienione na oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku poz. 1805 z późniejszymi zmianami).

W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe oraz garaże, w tym lokale biurowe, mogą być oddawane w najem w pierwszej kolejności podmiotom wskazanym przez Prezydenta Miasta Sosnowca, jeżeli jest to zasadne z punktu widzenia interesu Gminy Sosnowiec lub lokalnego interesu społecznego. Każdorazowo zastosowanie niniejszego trybu przez Prezydenta Miasta Sosnowca skutkuje obowiązkiem sporządzenia pisemnego uzasadnienia, wskazującego na istnienie podstaw do jego stosowania.

Jednostki organizacyjne gminy oraz stowarzyszenia i organizacje utrzymujące się ze składek członkowskich, którym wynajęto lokale w trybie wskazania przez Prezydenta Miasta Sosnowca, zobowiązane są do uiszczania czynszu w wysokości kosztów utrzymania 1 m² powierzchni budynku, wraz z kosztami amortyzacji.

Ponadto organizacje realizujące zadania statutowe na rzecz mieszkańców Sosnowca powyżej 2 lat mogą, na podstawie Zarządzenia nr 1307 Prezydenta Miasta Sosnowca z dnia 31 października 2012 roku, wynajmować lokale użytkowe na preferencyjnych warunkach. Czynsz za najem lokalu użytkowego naliczany jest w wysokości kosztów utrzymania 1 m² powierzchni budynku, wraz z kosztami amortyzacji z zastosowaniem do 30 m² powierzchni użytkowej lokalu bonifikaty w wysokości 50 %.

Decyzję o przyznaniu lokalu użytkowego na preferencyjnych warunkach podejmuje Prezydent Miasta Sosnowca po wcześniejszym zaopiniowaniu wniosku przez komisję. Umowa najmu zawierana jest na okres 12 miesięcy lub na okres realizacji zadania. Po upływie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy lub upływie okresu realizacji zadania organizacja zobowiązana jest do złożenia sprawozdania z działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu.

Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu zarządza 560 lokalami użytkowymi, w tym 402 w budynkach stanowiących własność gminy, 137 we wspólnotach mieszkaniowych i 21 w budynkach prywatnych oraz 193 garażami, w tym 62 w budynkach stanowiących własność gminy, 124 we wspólnotach mieszkaniowych i 7 w budynkach prywatnych. Zakład obecnie dysponuje 45 lokalami użytkowymi do wynajęcia poza przetargiem oraz 3 lokalami użytkowymi, 1 garażem i 2 boksami garażowymi wystawionymi do przetargu.

W 2021 roku Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu zawarł łącznie 122 umowy najmu na lokale użytkowe i garaże.

II. Ściągalność zaległych należności za lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Gminy Sosnowiec.

Czynności windykacyjne w Miejskim Zakładzie Zasobów Lokalowych w Sosnowcu prowadzone są zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku poz. 611 z późniejszymi zmianami) oraz obowiązującą w Zakładzie Procedurą windykacji należności – stanowiącą załącznik do zarządzenia Dyrektora Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu nr 66/2021 z 3 września 2021 roku w sprawie przyjęcia Procedury windykacji należności w Miejskim Zakładzie Zasobów Lokalowych w Sosnowcu.

Proces windykacji w Miejskim Zakładzie Zasobów Lokalowych w Sosnowcu przebiega według poniższego schematu:

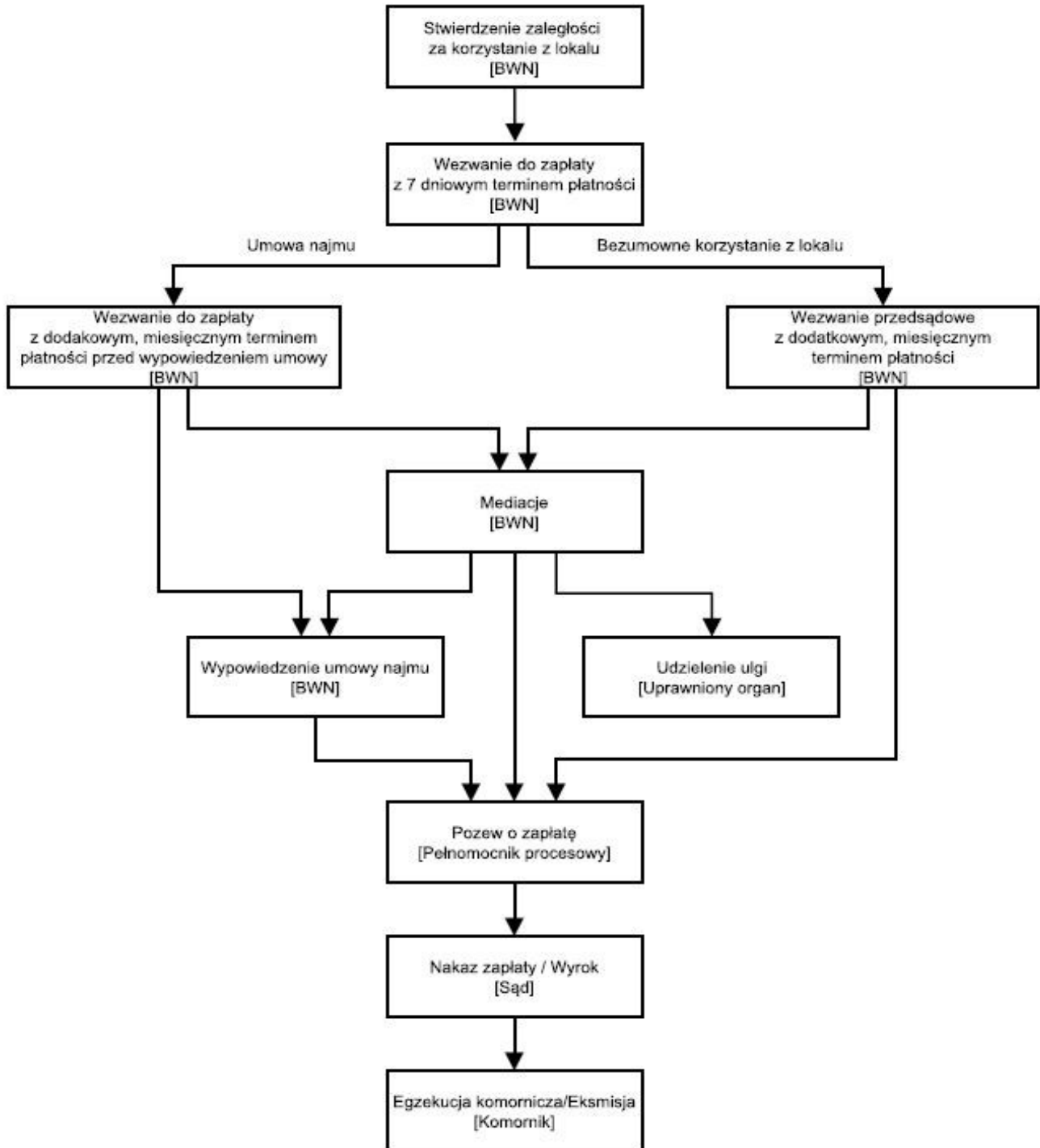


Tabela nr 1 Struktura zadłużenia.*

Rodzaj zaległości (lokale mieszkalne i użytkowe)	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021 r.
Zaległości nieobjęte postępowaniem sądowym	15 361 645,56 zł	14 126 366,75 zł	13 983 500,71 zł
Zaległości objęte porozumieniami	8 759 431,50 zł	8 474 290,90 zł	7 187 647,57 zł
Zaległości objęte postępowaniem sądowym	96 061 838,21 zł	103 067 103,22 zł	110 145 727,79 zł
OGÓŁEM	120 182 915,27	125 667 760,87	131 316 876,07 zł

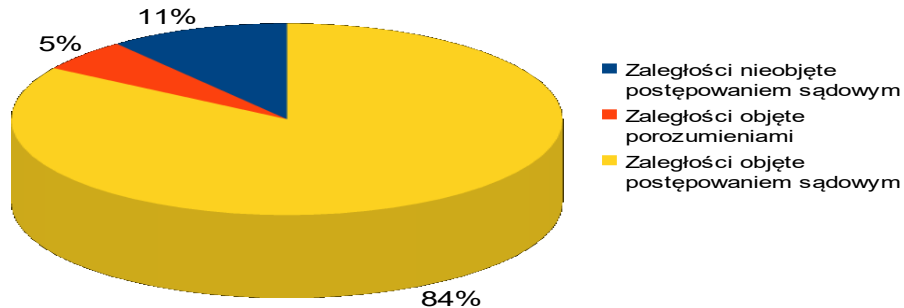
*Zaległości obejmują: zaległości z tytułu najmu lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec.

Tabela nr 2 Zestawienie zaległości z podziałem na tytuły na 31 grudnia 2021 roku.

LOKALE MIESZKALNE	
należność główna	8 394 706,21 zł
odsetki	3 765 491,48 zł
koszty upomnienia	24 781,92 zł
LOKALE UŻYTKOWE	
należność główna	1 151 550,02 zł
odsetki	568 166,18 zł
raty „COVID-19”	6 135,91 zł
GARAŻE	
należność główna	43 544,91 zł
odsetki	35 092,51 zł
koszty upomnienia (lokale użytkowe + garaże)	167,48 zł
POROZUMIENIA	
należność główna do spłaty w ratach	3 886 296,08 zł
odsetki do spłaty w ratach	163 548,89 zł
należność główna do umorzenia	1 403 994,38 zł
odsetki do umorzenia	1 727 672,31 zł
POZEW	
należność główna	5 155 765,74 zł
odsetki	1 600 205,52 zł
koszty upomnienia	6 519,25 zł
NALEŻNOŚCI ZASĄDZONE	
należność główna	54 049 853,52 zł
odsetki zasądzone	5 164 335,07 zł
odsetki	34 959 064,99 zł
koszty zastępstwa procesowego	5 927 053,41 zł
odsetki koszty zastępstwa procesowego (od 2020 roku)	32 260,38 zł
koszty sądowe	1 265 923,50 zł
odsetki koszty sądowe (od 2020)	5 569,53 zł
koszty egzekucji	859 373,85 zł
koszty zastępstwa procesowego w egzekucji	1 081 410,16 zł
ODSZKODOWANIE	
należność	38 392,87 zł
OGÓŁEM	131 316 876,07 zł

Rysunek nr 1 Struktura zadłużenia w rozbiciu procentowym na 31 grudnia 2021 roku.

Struktura zadłużenia według stanu na dzień 31.12.2021 r.



Zadłużenie nieobjęte postępowaniem sądowym (należności bieżące) maleją z roku na rok, wrasta natomiast ogólna kwota zadłużenia, a to poprzez wzrost kosztów dochodzenia należności (koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego oraz naliczane od nich odsetki, a także koszty postępowania egzekucyjnego i koszty zastępstwa procesowego w egzekucji).

Tabela nr 3 Stosunek miesięcznych wpływów do naliczeń za lokale mieszkalne w 2020 i 2021 roku.

okres	I półrocze 2020	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj	czerwiec
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale mieszkalne	Aktualny stan	95%	93%	91%	92%	89%	91%
	Kwota wpływu	3.904.780,91 zł	3.910.863,77 zł	4.172.774,31 zł	4.176.648,63 zł	4.054.337,44 zł	4.149.308,81 zł
	Kwota naliczenia	4.133.771,77 zł	4.183.876,33 zł	4.566.091,88 zł	4.562.105,46 zł	4.557.184,99 zł	4.541.450,26 zł

okres	II półrocze 2020	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad	grudzień
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale mieszkalne	Aktualny stan	94%	92%	92%	91%	92%	89%
	Kwota wpływu	4.282.945,46 zł	4.194.951,39 zł	4.182.363,58 zł	4.178.928,08 zł	4.206.769,49 zł	4.254.941,08 zł
	Kwota naliczenia	4.571.419,60 zł	4.570.621,95 zł	4.567.980,55 zł	4.573.593,77 zł	4.558.005,39 zł	4.763.915,29 zł

okres	I półrocze 2021	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj	czerwiec
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale mieszkalne	Aktualny stan	90%	91%	94%	96%	92%	91%
	Kwota wpływu	4.363.640,12 zł	4.359.368,39 zł	4.512.727,15 zł	4.577.433,11 zł	4.422.628,45 zł	4.328.523,15 zł
	Kwota naliczenia	4.846.420,09 zł	4.777.167,33 zł	4.807.005,88 zł	4.789.447,85 zł	4.799.332,70 zł	4.780.309,69 zł

okres	II półrocze 2021	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad	grudzień
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale mieszkalne	Aktualny stan	94%	92%	92%	96%	99%	93%
	Kwota wpływu	4.489.909,55 zł	4.377.357,63 zł	4.383.764,01 zł	4.569.224,90 zł	4.762.956,36 zł	4.555.367,16 zł
	Kwota naliczenia	4.766.935,67 zł	4.758.931,14 zł	4.760.832,98 zł	4.760.266,08 zł	4.779.836,88 zł	4.890.455,13 zł

Tabela nr 4 Stosunek miesięcznych wpływów do naliczeń za lokale użytkowe w 2020 i 2021 roku.

okres	I półrocze 2020	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj	czerwiec
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale użytkowe	Aktualny stan	88%	97%	83%	83%	81%	101%
	Kwota wpływu	1.013.029,45 zł	1.084.204,41 zł	947.415,13 zł	893.433,85 zł	885.783,24 zł	1.063.693,49 zł
	Kwota naliczenia	1.158.048,70 zł	1.118.023,61 zł	1.139.414,79 zł	1.074.069,70 zł	1.089.544,74 zł	1.053.375,53 zł

okres	II półrocze 2020	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad	grudzień
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale użytkowe	Aktualny stan	107%	101%	109%	102%	95%	95%
	Kwota wpływu	1.120.191,98 zł	1.048.098,07 zł	1.131.961,34 zł	1.033.885,40 zł	978.859,62 zł	1.012.237,75 zł
	Kwota naliczenia	1.045.539,10 zł	1.040.132,96 zł	1.042.038,28 zł	1.018.452,88 zł	1.029.263,22 zł	1.061.469,49 zł

okres	I półrocze 2021	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj	czerwiec
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale użytkowe	Aktualny stan	83%	83%	110%	90%	98%	89%
	Kwota wpływu	886.856,22 zł	938.424,03 zł	1.223.499,56 zł	1.001.627,51 zł	1.097.112,11 zł	965.511,76 zł
	Kwota naliczenia	1.069.296,10 zł	1.136.999,58 zł	1.113.895,41 zł	1.116.211,80 zł	1.123.764,65 zł	1.085.337,00 zł

okres	II półrocze 2021	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad	grudzień
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale użytkowe	Aktualny stan	109%	86%	107%	102%	95%	102%
	Kwota wpływu	1.177.980,64 zł	945.725,42 zł	1.156.116,45 zł	1.157.272,39 zł	1.120.099,20 zł	1.218.582,47 zł
	Kwota naliczenia	1.076.459,60 zł	1.095.281,20 zł	1.082.101,13 zł	1.126.328,16 zł	1.178.797,60 zł	1.192.032,31 zł

Tabela nr 5 Średnioroczny procentowy stosunek wpływów do naliczeń za lokale mieszkalne w 2020 i 2021 roku.

I półrocze 2020	II półrocze 2020	I półrocze 2021	II półrocze 2021
92%	92%	92%	94%

Tabela nr 6 Średnioroczny procentowy stosunek wpływów do naliczeń za lokale użytkowe w 2020 i 2021 roku.

I półrocze 2020	II półrocze 2020	I półrocze 2021	II półrocze 2021
88%	101%	92%	100%

Tabela nr 7 Ilość skierowanych do sądu spraw o zapłatę i eksmisję w latach 2019 – 2021.

2019	2020	2021
693	1030	1013

Tabela nr 8 Wpływy z tytułu egzekucji komorniczych w latach 2019 – 2021.

2019	2020	2021
1 959 796,27 zł	1 982 046,47 zł	2 433 483,23 zł

Tabela nr 9 Ilość zawartych porozumień o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia za lokale mieszkalne w latach 2019 – 2021.

2019	2020	2021
304	231	189

Tabela nr 10 Wpływy z tytułu należności objętych porozumieniami o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia w latach 2019 – 2021.

2019	2020	2021
2 118 022,19 zł	1 781 499,69 zł	1 733 743,37 zł

Tabela nr 11. Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem w latach 2019 – 2021.

Lokale mieszkalne	2019	2020	2021
ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem	7316	7469	7220
konta finansowe byłych użytkowników lokali	3801	3580	3424
konta finansowe obecnych użytkowników lokali, w tym:	3515	3889	3796
– z zaległością do 3 miesięcy	1977	2381	2357
– z zaległością powyżej 3 miesięcy	1538	1508	1439

Ilość kont finansowych z zadłużeniem nie jest równa ilości dłużników. Jeden dłużnik może posiadać kilka kont rozrachunkowych, inaczej mówiąc – lokali, w których zamieszkiwał.

W podanych powyżej zestawieniach: na koniec 2021 roku ilość kont finansowych zadłużonych obecnych użytkowników lokali mieszkalnych (3796) z należnością do 100,00 zł wynosiła **1080**, ilość kont finansowych z należnością od 100,01 zł do 350,00 zł wynosiła **538** przy średnim miesięcznym naliczeniu w miesiącu grudniu 2021 roku wynoszącym **328,81 zł**.

Gmina Sosnowiec według stanu na 31 grudnia 2021 roku posiadała **8972** lokali mieszkalnych, z tego **3796** gospodarstw domowych zalegało w opłatach czynszu/odszkodowania, co stanowiło **42,30%** wszystkich lokali mieszkalnych. Dłużnicy zalegający z opłatami poniżej 3 miesięcy (co uniemożliwia wypowiedzenie im umowy najmu i prowadzenie kolejnych czynności windykacyjnych) stanowią **62,09 %** wszystkich obecnych dłużników.

Tabela nr 12 Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem.

ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem wg stanu na dzień 31.12.2021 r.	7 220
byli	3 424
obecni, w tym:	3 796
<i>obecni zalegający do 3 m-cy</i>	2 357
<i>obecni zalegający pow. 3 m-cy</i>	1 439

Rysunek nr 2 Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem obecnych użytkowników w rozbiciu procentowym na 31 grudnia 2021 roku.

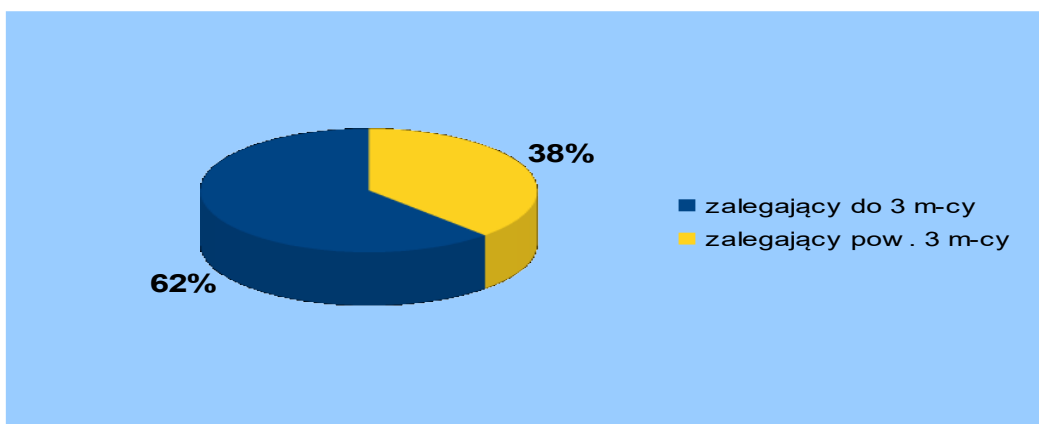


Tabela nr 13. Ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem w latach 2019 – 2021.

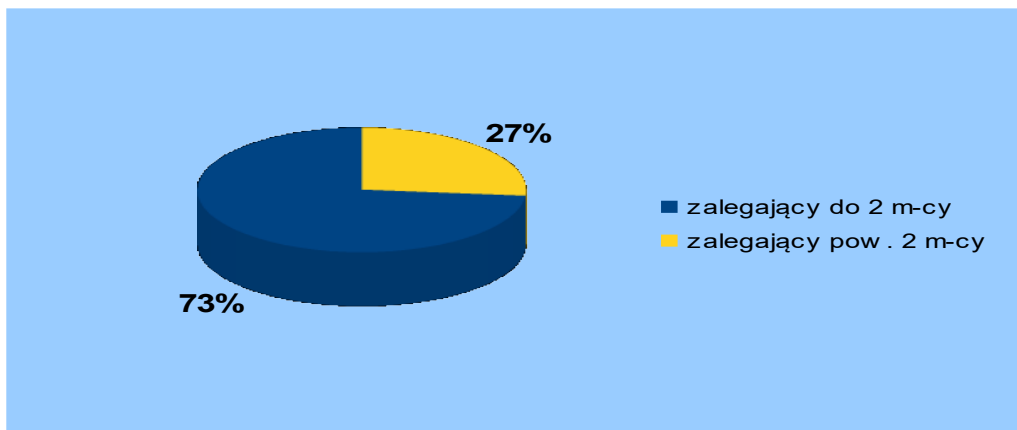
Lokale użytkowe	2019	2020	2021
ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem	584	585	597
konta finansowe byłych użytkowników lokali	336	331	337
konta finansowe obecnych użytkowników lokali, w tym:	248	254	260
– z zaległością do 2 miesięcy	192	176	191
– z zaległością powyżej 2 miesięcy	56	78	69

Gmina Sosnowiec według stanu na 31 grudnia 2021 roku posiadała **560** lokali użytkowych, z tego **260** użytkowników zalegało w opłatach czynszu, co stanowiło **46,42 %** wszystkich lokali użytkowych. Dłużnicy zalegający z opłatami poniżej 2 miesięcy (co uniemożliwia wypowiedzenie im umowy najmu i prowadzenie kolejnych czynności windykacyjnych) stanowią **73,46 %** wszystkich obecnych dłużników.

Tabela nr 14 Ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem.

ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem wg stanu na dzień 31.12.2021 r.	597
byli	337
obecni, w tym:	260
<i>obecni zalegający do 2 m-cy</i>	191
<i>obecni zalegający pow. 2 m-cy</i>	69

Rysunek nr 3 Ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem obecnych użytkowników w rozbiciu procentowym na 31 grudnia 2021 roku.



Wpływ na proces windykacji zaległych należności za lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Gminy Sosnowiec miała pandemia koronawirusa, która przyczyniła się do ograniczenia możliwości prowadzenia kompleksowych działań windykacyjnych zmierzających do wyegzekwowania zaległości oraz doprowadziła do pogorszenia sytuacji materialnej wielu osób, często w wyniku utraty pracy, bądź przez przymusowy zakaz działalności.

Po ogłoszeniu stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii zostały wdrożone przepisy Tarczy antykryzysowej, które:

- wprowadziły zakaz wypowiedzania umów najmu przez Wynajmującego do 30 czerwca 2020 roku,
- zmieniły organizację pracy sądów: na podstawie art. 15zżs ust. 1 ustawy z 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 bieg terminów procesowych m. in. w postępowaniach cywilnych, w tym w postępowaniach egzekucyjnych, nie rozpoczynał się, a rozpoczęty proces ulegał zawieszeniu,
- ograniczyły komornikom sądowym możliwości egzekucji długów,
- zwiększyły kwotę wolną od zajęcia przy egzekucji z wynagrodzenia za pracę (jeśli w związku z COVID-19 pracownikowi obniżono wynagrodzenie lub małżonek pracownika został zwolniony),
- uniemożliwiły realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu.

Z powodu wprowadzonych obostrzeń mających na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się koronawirusa w okresie stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii, został znacznie ograniczony bezpośredni kontakt z dłużnikiem. W związku z tym pracownicy Biura Windykacji Należności nie mieli możliwości przeprowadzania spotkań mediacyjnych z dłużnikami ani też wizji w terenie. Ograniczenia utrudniające kontakt z dłużnikiem, wydłużony czas procesów sądowych, a także ograniczone możliwości prowadzenia przez komorników sądowych postępowań egzekucyjnych niewątpliwie miały znaczący wpływ i ograniczyły możliwości prowadzenia

kompleksowych działań windykacyjnych zmierzających do wyegzekwowania zaległości, co działało na korzyść dłużników.