

## **Bieżący stan zaległych należności za lokale mieszkalne i użytkowe w zasobach Gminy Sosnowiec**

Analizę zadłużenia czynszowego należy rozpocząć od ustalenia przyczyn zaistniałego stanu – zwłaszcza pod kątem identyfikacji ryzyk systemu zarządzania zasobem komunalnym, skutkującym niepłaceniem czynszu oraz zdiagnozowania przyczyn powstania długu z powodu niedostosowania standardu zajmowanych mieszkań do wielkości rodzin, ich możliwości materialnych oraz kultury osobistej i sposobu użytkowania lokalu, czy też niewłaściwej postawy wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych, w tym brak aktywności w samodzielnym rozwiązywaniu problemów oraz brak umiejętności gospodarowania posiadanym budżetem. Głównymi przyczynami zadłużenia, jak również wpływającymi na jego wzrost są:

- zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
- choroba bliskiej osoby uniemożliwiająca podjęcie pracy,
- konieczność sprawowania opieki nad członkiem rodziny,
- zbyt niska emerytura, świadczenie przedemerytalne, renta,
- zły stan zdrowia (w tym niepełnosprawność) uniemożliwiająca podjęcie pracy,
- odbywanie kary w zakładzie karnym,
- zbyt wysoki koszt świadczeń związany z powierzchnią zajmowanego lokalu,
- brak sankcji za generowanie coraz wyższego zadłużenia,
- zbyt mała ilość lokali socjalnych uniemożliwiająca wykonanie wyroku eksmisyjnego do lokalu o mniejszej powierzchni, niższych opłatach i niższym standardzie.

Proces windykacji w Miejskim Zakładzie Zasobów Lokalowych w Sosnowcu odbywa się na podstawie jasnych procedur, podzielonych na etap windykacji przedsądowej i sądowej, a instrumenty windykacyjne zostały dostosowane do specyfiki działalności wierzyciela, w przypadku należności z tytułu korzystania z lokali. Szeroki katalog możliwości polubownej spłaty zadłużenia, to jest: rozłożenie należności na raty, możliwość świadczenia rzeczowego (odpracowania) a także prolongaty w spłacie czy umorzenia przy jednoczesnej ratalnej spłacie pozostałej części zadłużenia daje możliwość dłużnikowi uniknięcia procesu sądowego i eksmisji. Dodatkowo należy wspomnieć, iż Zakład wdrożył mechanizmy mające ułatwić ściągalność długów poprzez dopasowanie form spłat do indywidualnych potrzeb dłużnika.

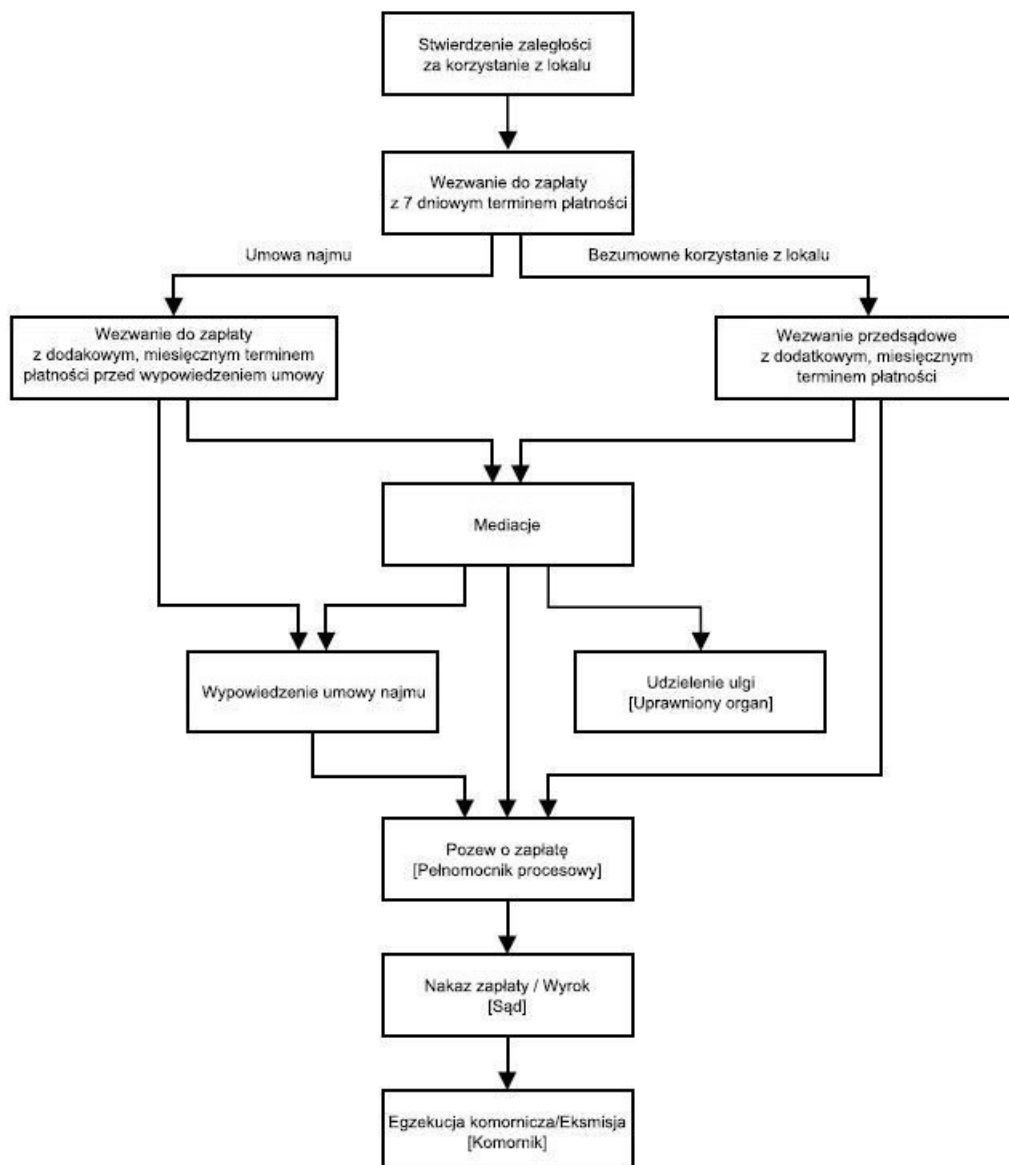
Czynności windykacyjne w Miejskim Zakładzie Zasobów Lokalowych w Sosnowcu prowadzone są zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 172, ze zmianami) 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*.

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych zmierzających do wyegzekwowania zaległości stosuje się:

- monitorowanie stanu salda dłużników,
- wysyłanie 7-dniowych wezwań do zapłaty,
- wysyłanie miesięcznych wezwań do zapłaty,
- wypowiedzenia umowy najmu,
- udzielanie ulg w spłacie zaległości,
- mediacje z dłużnikami,
- telewindykacja,
- wizje w terenie,

- umożliwianie odpracowania zadłużenia,
- prowadzenie korespondencji z dłużnikami,
- kompleksowa obsługa interesantów w zakresie windykacji,
- prowadzenie spraw o zapłatę przed sądami,
- kierowanie zaległości do egzekucji komorniczej,
- prowadzenie spraw o eksmisję,
- przeprowadzanie eksmisji z lokali mieszkalnych.

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



## ZESTAWIENIA DOTYCZĄCE STANU ZADŁUŻENIA

**Tabela nr 1. Struktura zadłużenia.\***

Rodzaj zaległości (lokale mieszkalne i użytkowe)	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2021 roku	Stan na 31 maja 2022 roku
Zaległości nieobjęte postępowaniem sądowym	15 361 645,56 zł	14 126 366,75 zł	13 983 500,71 zł	13 959 053,89 zł
Zaległości objęte porozumieniami	8 759 431,50 zł	8 474 290,90 zł	7 187 647,57 zł	7 042 824,11 zł
Zaległości objęte postępowaniem sądowym	96 061 838,21 zł	103 067 103,22 zł	110 145 727,79 zł	98 607 236,96 zł
<b>OGÓŁEM</b>	<b>120 182 915,27</b>	<b>125 667 760,87</b>	<b>131 316 876,07 zł</b>	<b>119 609 114,96 zł</b>

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

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).

Przyczyną spadku ogólnej kwoty zadłużenia według stanu na 31 maja 2022 roku w stosunku do stanu na koniec 2021 roku jest fakt sprzedania przez Gminę Sosnowiec – Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu części wierzytelności.

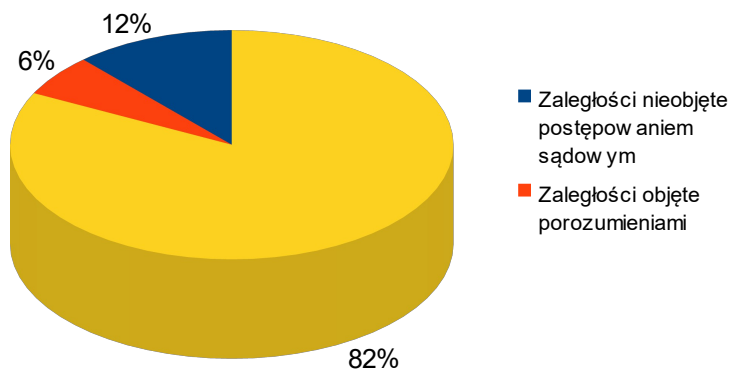
Wyjaśniam, że zgodnie ze stanowiskiem Kolegium Kierownictwa z 12 sierpnia 2021 roku, Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu rozpoczął procedurę sprzedaży wierzytelności. Dodam, że wierzytelności wytypowane do sprzedaży powstały z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Sosnowiec i w większości były objęte tytułami wykonawczymi dochodzonymi w trybie postępowania egzekucyjnego, które okazało się bezskuteczne. Nadmieniam, że wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny, to jest firma FinancialCraft Analytics Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy alei Jana Pawła II 27, określiła wartość rynkową przedmiotowych wierzytelności na 132.000,00 zł (na 92.000,00 zł wierzytelności lokali mieszkalnych oraz na 40.000,00 zł wierzytelności lokali użytkowych).

Po pięciokrotnie przeprowadzonej procedurze przetargowej ostatecznie 12 maja 2022 roku zawarto Umowę sprzedaży wierzytelności 163 dłużników, w tym 84 dłużników lokali mieszkalnych i 79 dłużników lokali użytkowych. Wierzytelności zostały zbyte na rzecz nabywcy, to jest LMC Markowski Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli 22/22, za kwotę 41.088,88 zł. Była to jedyna złożona oferta, a zadeklarowana przez oferenta kwota przewyższała ustaloną w przetargu minimalną cenę sprzedaży wierzytelności. Gmina Sosnowiec – Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu zbyła na rzecz Cesjonariusza wierzytelności o wartości nominalnej 15.973.300,20 zł.

Tabela nr 2. Zestawienie zaległości z podziałem na tytuły według stanu na 31 maja 2022 roku

LOKALE MIESZKALNE	
należność główna	8 341 269,61 zł
odsetki	3 897 057,56 zł
koszty upomnienia	23 315,25 zł
LOKALE UŻYTKOWE	
należność główna	1 168 903,18 zł
odsetki	449 980,84 zł
GARAŻE	
należność główna	41 705,61 zł
odsetki	36 665,16 zł
koszty upomnienia (lokale użytkowe + garaże)	156,68 zł
POROZUMIENIA	
należność główna do spłaty w ratach	3 767 455,68 zł
odsetki do spłaty w ratach	276 901,93 zł
należność główna do umorzenia	1 293 975,79 zł
odsetki do umorzenia	1 704 490,71 zł
POZEW	
należność główna	4 522 056,63 zł
odsetki	1 544 393,61 zł
koszty upomnienia	5 444,56 zł
NALEŻNOŚCI ZASĄDZONE	
należność główna	48 923 354,03 zł
odsetki zasądzone	4 897 023,08 zł
odsetki	30 631 782,99 zł
koszty zastępstwa procesowego	5 469 026,54 zł
odsetki koszty zastępstwa procesowego (od 2020 roku)	70 031,65 zł
koszty sądowe	1 178 496,96 zł
odsetki koszty sądowe (od 2020)	12 549,76 zł
koszty egzekucji	626 066,43 zł
koszty zastępstwa procesowego w egzekucji	689 098,89 zł
ODSZKODOWANIE	
należność	37 911,83 zł
<b>OGÓŁEM</b>	<b>119 609 114,96 zł</b>

Rys. nr 1. Struktura zadłużenia w rozbiciu procentowym na 31 maja 2022 roku



**Tabela nr 3. Stosunek miesięcznych wpływów do naliczeń za lokale mieszkalne w 2020, 2021 roku oraz w okresie od stycznia do maja 2022 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

okres	I półrocze 2022	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale mieszkalne	Aktualny stan	93%	91%	93%	92%	94%
	Kwota wpływu	4.541.916,17 zł	4.496.724,91 zł	4.747.507,56 zł	4.711.498,95 zł	4.804.027,09 zł
	Kwota naliczenia	4.874.310,56 zł	4.932.185,74 zł	5.111.938,47 zł	5.093.598,39 zł	5.099.889,78 zł

**Tabela nr 4. Stosunek miesięcznych wpływów do naliczeń za lokale użytkowe w 2020, 2021 roku oraz w okresie od stycznia do maja 2022 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

okres	I półrocze 2022	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj
Wpływy z tytułu naliczeń za lokale użytkowe	Aktualny stan	83%	65%	144%	91%	107%
	Kwota wpływu	1.056.626,72 zł	838.631,77 zł	1.720.962,69 zł	1.087.472,15 zł	1.266.362,65 zł
	Kwota naliczenia	1.275.001,58 zł	1.291.453,69 zł	1.192.736,14 zł	1.199.732,79 zł	1.180.649,30 zł

**Tabela nr 5. Średnioroczny procentowy stosunek wpływów do naliczeń za lokale mieszkalne w 2020, 2021 roku oraz w okresie od stycznia do maja 2022 roku.**

I półrocze 2020	II półrocze 2020	I półrocze 2021	II półrocze 2021	I – V 2022
92%	92%	92%	94%	93%

**Tabela nr 6. Średnioroczny procentowy stosunek wpływów do naliczeń za lokale użytkowe w 2020, 2021 roku oraz w okresie od stycznia do maja 2022 roku.**

I półrocze 2020	II półrocze 2020	I półrocze 2021	II półrocze 2021	I – V 2022
88%	101%	92%	100%	98%

**Tabela nr 7. Ilość skierowanych do sądu spraw o zapłatę i eksmisję w latach 2019 – 2021 oraz w okresie od stycznia do maja 2022 roku.**

2019	2020	2021	I – V 2022
693	1030	1013	310

**Tabela nr 8. Wpływy z tytułu egzekucji komorniczych w latach 2019 – 2021 oraz w okresie od stycznia do maja 2022 roku.**

2019	2020	2021	I – V 2022
1 959 796,27 zł	1 982 046,47 zł	2 433 483,23 zł	1 151 572,07 zł

**Tabela nr 9. Ilość zawartych porozumień o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w latach 2019 – 2021 oraz w okresie od stycznia do maja 2022 roku.**

2019	2020	2021	I – V 2022
304	231	189	78

**Tabela nr 10. Wpływy z tytułu należności objętych porozumieniami o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia w latach 2019 – 2021 oraz w okresie od stycznia do maja 2022 roku.**

2019	2020	2021	I – V 2022
2 118 022,19 zł	1 781 499,69 zł	1 733 743,37 zł	586 502,30 zł

**Tabela nr 11. Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem w latach 2019 – 2021 oraz według stanu na 31 maja 2022 roku.**

Lokale mieszkalne	2019	2020	2021	31 maja 2022
ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem	7316	7469	7220	7040
konta finansowe byłych użytkowników lokali	3801	3580	3424	3305
konta finansowe obecnych użytkowników lokali, w tym:	3515	3889	3796	3735
– z zaległością do 3 m-cy	1977	2381	2357	2338
– z zaległością pow. 3 m-cy	1538	1508	1439	1397

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

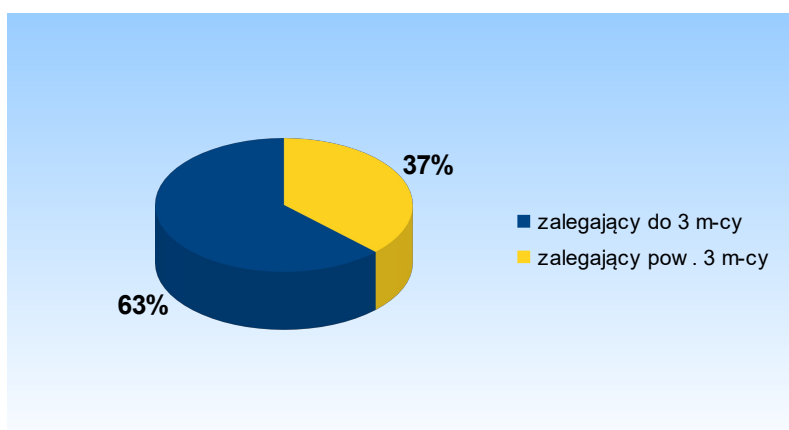
W podanych powyżej zestawieniach: według stanu na 31 maja 2022 roku ilość kont finansowych zadłużonych obecnych użytkowników lokali mieszkalnych (3735) z należnością do 100,00 zł wynosiła 1167, ilość kont finansowych z należnością od 100,01 zł do 350,00 zł wynosiła 430 przy średnim miesięcznym naliczeniu w miesiącu maju 2022 roku wynoszącym 365,44 zł.

Gmina Sosnowiec według stanu na 31 maja 2022 roku posiadała 8897 lokali mieszkalnych, z tego 3735 gospodarstw domowych zalegało w opłatach czynszu/odszkodowania, co stanowiło 41,98% wszystkich lokali mieszkalnych. Dłużnicy zalegający z opłatami poniżej 3 miesięcy (co uniemożliwia wypowiedzenie im umowy najmu i prowadzenie kolejnych czynności windykacyjnych) stanowią 62,59% wszystkich obecnych dłużników.

**Tabela nr 12. Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem.**

<b>ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem wg stanu na dzień 31 maja 2022 roku</b>	7040
byli	3305
obecni, w tym:	3735
<i>obecni zalegający do 3 m-cy</i>	2338
<i>obecni zalegający pow. 3 m-cy</i>	1397

**Rys. nr 2. Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem obecnych użytkowników w rozbiciu procentowym na 31 maja 2022 roku.**



**Tabela nr 13. Ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem w latach 2019 – 2021 oraz według stanu na 31 maja 2022 roku.**

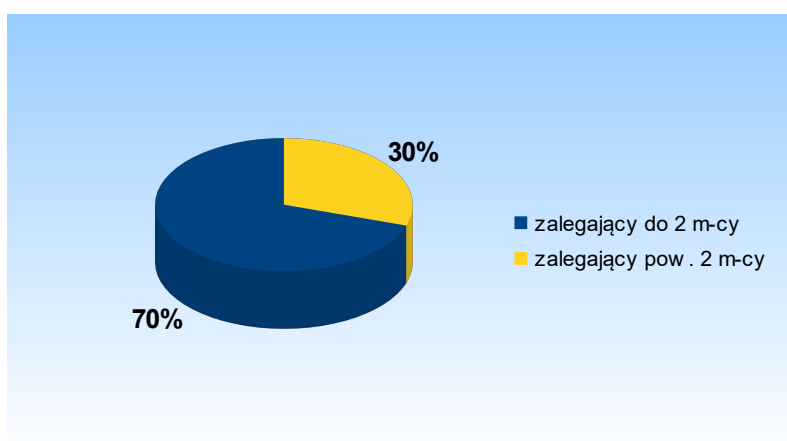
Lokale użytkowe	2019	2020	2021	31 maja 2022
ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem	584	585	597	532
konta finansowe byłych użytkowników lokali	336	331	337	243
konta finansowe obecnych użytkowników lokali, w tym:	248	254	260	289
– z zaległością do 2 m-cy	192	176	191	202
– z zaległością pow. 2 m-cy	56	78	69	87

Gmina Sosnowiec według stanu na 31 maja 2022 roku posiadała 560 lokali użytkowych, z tego 289 użytkowników zalegało w opłatach czynszu, co stanowiło 51,61% wszystkich lokali użytkowych. Dłużnicy zalegający z opłatami poniżej 2 miesięcy (co uniemożliwia wypowiedzenie im umowy najmu i prowadzenie kolejnych czynności windykacyjnych) stanowią 69,90% wszystkich obecnych dłużników.

**Tabela nr 14. Ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem.**

<b>ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem wg stanu na dzień 31 maja 2022 roku</b>	532
byli	243
obecni, w tym:	289
<i>obecni zalegający do 2 m-cy</i>	202
<i>obecni zalegający pow. 2 m-cy</i>	87

**Rys. nr 3. Ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem obecnych użytkowników w rozbiciu procentowym na 31 maja 2022 roku.**





Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że po ogłoszeniu stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii zostały wdrożone szczególne rozwiązania związane z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, które ograniczały możliwości prowadzenia kompleksowych czynności windykacyjnych zmierzających do wyegzekwowania zaległości. Tarcza antykryzysowa wprowadziła zakaz wypowiedzania umów najmu przez wynajmującego. Dodatkowo w tym okresie zmieniono organizację pracy sądów; wyznaczone terminy rozpraw w postępowaniach, które nie miały naglącego charakteru, zostały odwołane.

Ponadto podkreślić należy, że wprowadzone przepisy Tarczy antykryzysowej ograniczyły komornikom sądowym możliwości egzekucji długów oraz wykonywania wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu. W związku z tym komornicy sądowi już od momentu ogłoszenia stanu epidemii wstrzymali eksmisje i nie wyznaczali kolejnych terminów. Ostatecznie zakaz został uchylony przez art. 20 ustawy z 8 kwietnia 2022 roku *o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw*, tak zwanej specustawy ukraińskiej. 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.

Gmina Sosnowiec – Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu 8 marca 2022 roku zawarła umowę z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A.

Wyjaśniam, że podpisanie umowy z biurem informacji gospodarczej w zakresie udostępniania informacji gospodarczych lub danych gospodarczych w rozumieniu ustawy z 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych ma na celu wsparcie procesu windykacji należności Gminy Sosnowiec z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe wchodzące w skład jej lokalowego zasobu poprzez:

- wysyłanie przez biuro informacji gospodarczej w imieniu Gminy Sosnowiec wezwań do zapłaty z ostrzeżeniem o możliwości wpisu do rejestru dłużników prowadzonego przez biuro,
- dostęp do rejestru dłużników biura informacji gospodarczej,
- możliwość dopisywania dłużników do wyżej wymienionego rejestru.