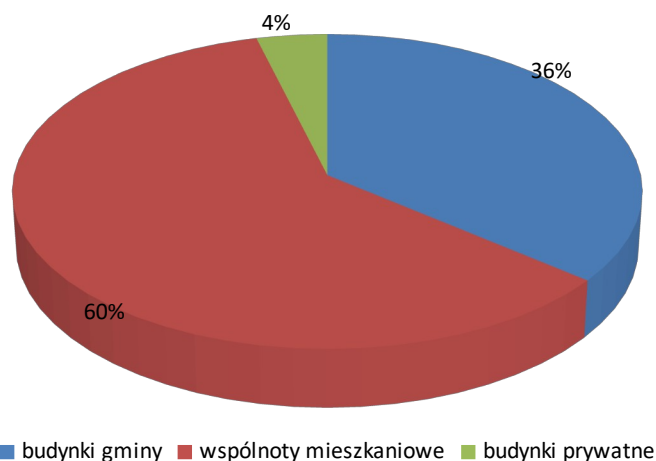


1. Komunalny zasób Gminy Sosnowiec, stan na 30 kwietnia 2023 roku.

Budynki	liczba	udział %	powierzchnia użytkowa /m ² /	udział %
budynki gminy	306	45,3	190 282,27	43,0
wspólnoty mieszkaniowe	328	48,6	x	x
- własność gminy	x	x	233 016,44	52,7
budynki prywatne	41	6,1	18 824,97	4,3
	675	100,0	442 123,68	100,0

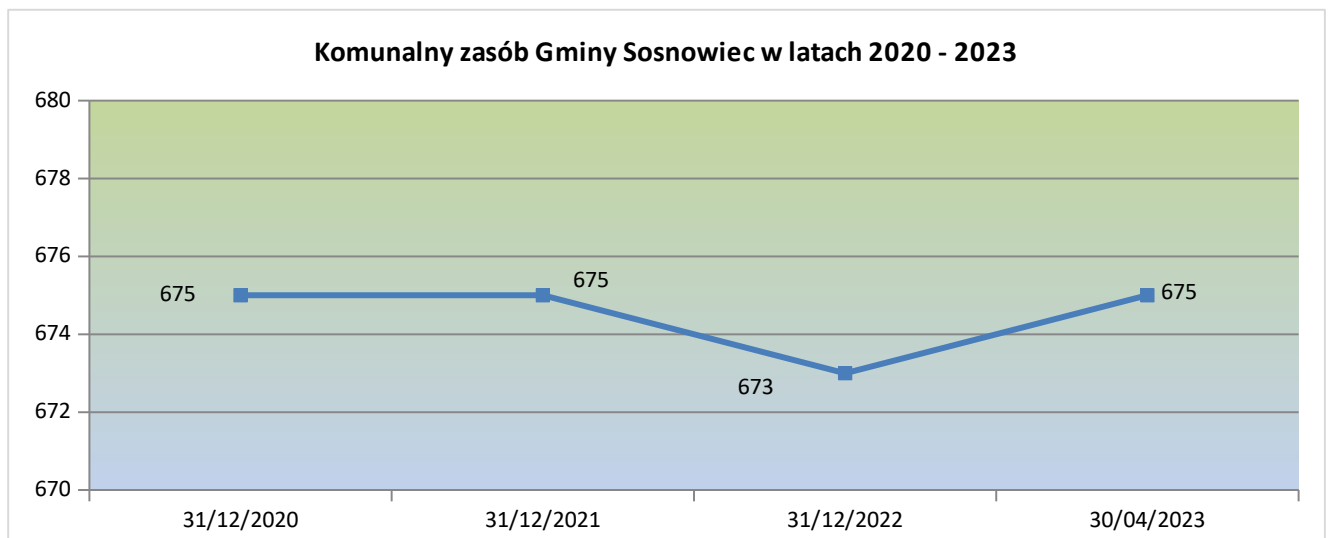
Lokale mieszkalne	liczba	udział %	powierzchnia użytkowa /m ² /	udział %
budynki gminy	3 142	35,9	140 963,53	37,1
wspólnoty mieszkaniowe	5 263	60,1	221 746,05	58,3
budynki prywatne	351	4,0	17 738,00	4,7
	8 756	100,0	380 447,58	100,0

Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec, stan na 30 kwietnia 2023 roku



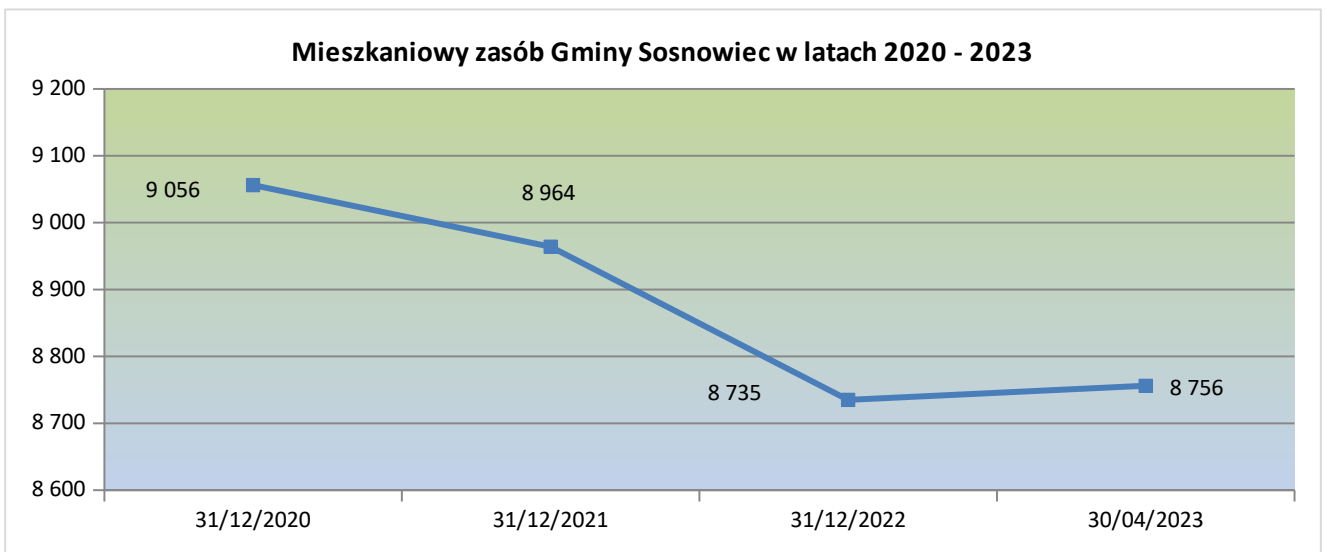
2. Komunalny zasób Gminy Sosnowiec w latach 2020 - 2023.

Budynki	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.04.2023
budynki gminy	307	304	303	306
wspólnoty mieszkaniowe	328	328	328	328
budynki prywatne	40	43	42	41
	675	675	673	675



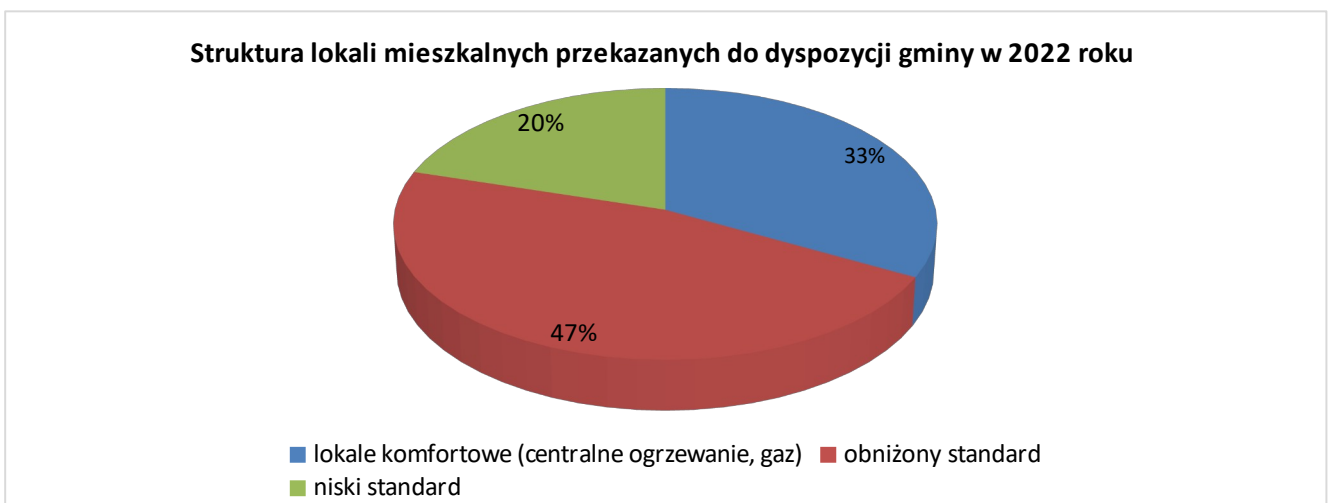
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec w latach 2020 - 2023.

Lokale mieszkalne	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.04.2023
budynki gminy	3 165	3 136	3 063	3 142
wspólnoty mieszkaniowe	5 516	5 434	5 317	5 263
budynki prywatne	375	394	355	351
	9 056	8 964	8 735	8 756



4. Liczba lokali mieszkalnych przekazanych do dyspozycji gminy w latach 2020 - 2023.

Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	I-IV.2023 rok
lokale komfortowe (centralne ogrzewanie, gaz)	69	82	81	43
obniżony standard	140	114	115	56
niski standard	52	28	50	12
	261	224	246	111

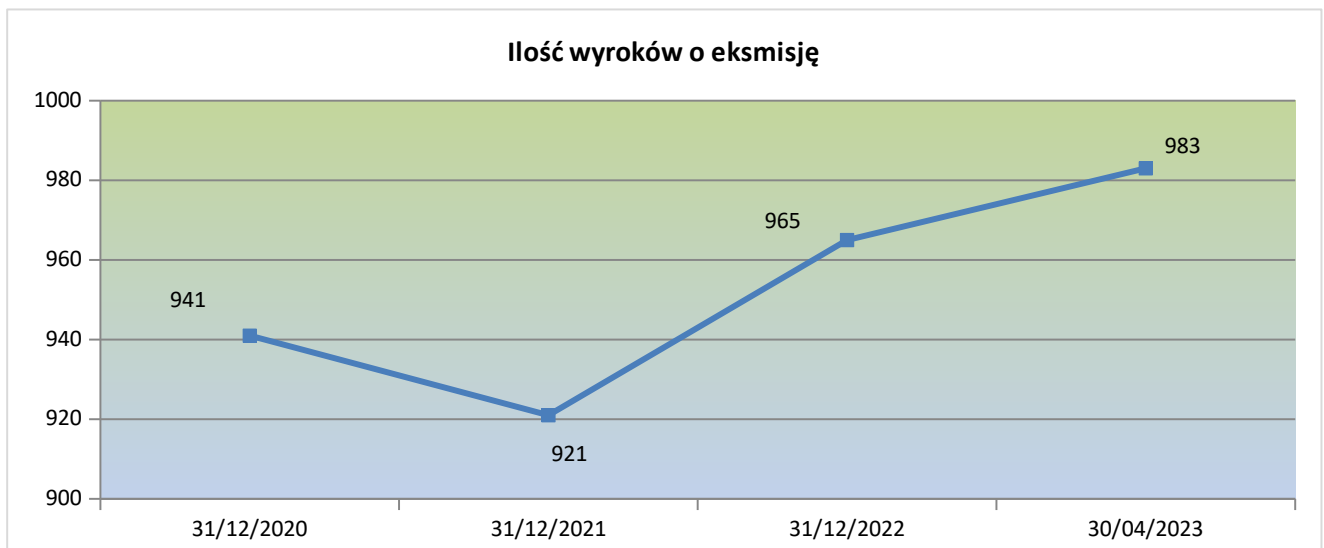


5. Liczba osób uprawnionych przez Prezydenta Miasta do najmu lokalu komunalnego oraz liczba osób oczekujących na przydział lokalu, stan na 30 kwietnia 2023 roku.

Rok	Liczba osób uprawnionych	Ilość osób oczekujących na przydział lokalu						
		Lista punktowa	Wychowankowie domów dziecka	Absolwenci	Tryb szczególny	Zamiany	Na czas stosunku pracy	Razem
2023	87	37			1	-		38
2022	218	27			3	8		38
2021	187	7	1	-	-	8	-	16
2020	210	19	-	-	1	4	-	24
2019	289	9	1	-	2	-	-	12
2018	364	2	-	1	-	1	-	4
2017	342	-	-	4	-	4	-	8
								140

6. Liczba wyroków sądowych.

Wierzyciel	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.04.2023
Gmina Sosnowiec z prawem do lokalu	449	499	541	564
Gmina Sosnowiec bez prawa do lokalu	259	266	280	270
wierzyciel obcy z prawem do lokalu	142	103	93	97
wierzyciel obcy bez prawa do lokalu	91	53	51	52
	941	921	965	983



7. Realizacja wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego lokalu w 2022 roku.

Wierzyciel	Wyroki do realizacji na 31.12.2021 roku	Wyroki uzyskane / złożone do realizacji w 2022 roku	Wyroki zrealizowane w 2022 roku	Wyroki do realizacji na 31.12.2022 roku	Różnica /-/ spadek /+/ wzrost
Gmina	499	105	63	541	42
podmioty obce	103	14	24	93	-10
	602	119	87	634	32

8. 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 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 2023 roku, poz. 725) 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 eksmisje,
- przeprowadzanie eksmisji z lokali mieszkalnych.

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

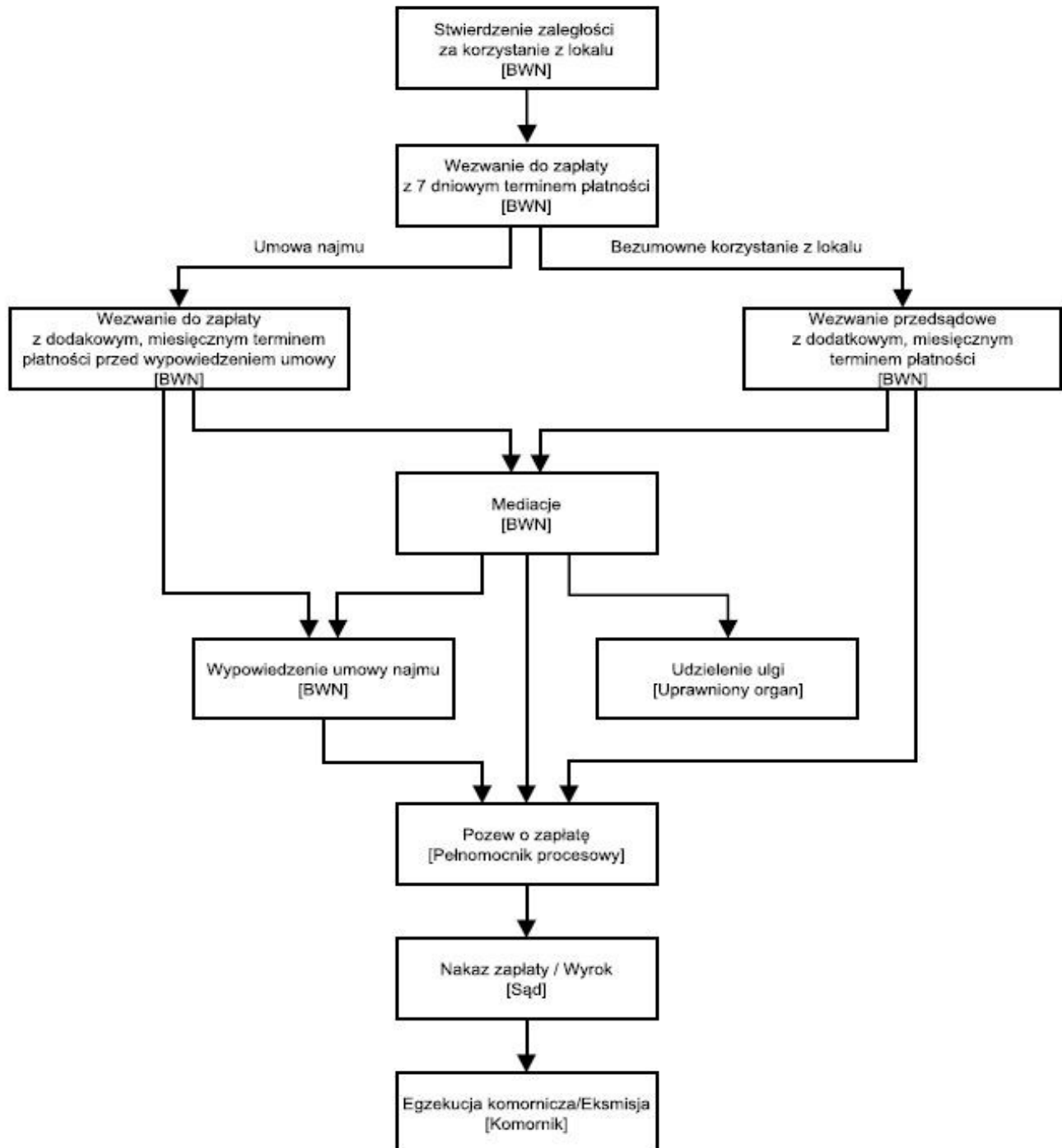


Tabela nr 1 Struktura zadłużenia.

Rodzaj zaległości (lokale mieszkalne i użytkowe)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.04.2023
Zaległości nieobjęte postępowaniem sądowym	14 126 366,75 zł	13 983 500,71 zł	14 259 222,89 zł	14 642 213,44 zł
Zaległości objęte porozumieniami	8 474 290,90 zł	7 187 647,57 zł	6 809 780,40 zł	6 546 316,10 zł
Zaległości objęte postępowaniem sądowym	103 067 103,22 zł	110 145 727,79 zł	102 993 842,79 zł	106 902 930,92 zł
OGÓŁEM	125 667 760,87 zł	131 316 876,07 zł	124 062 846,08 zł	128 091 460,46 zł

* 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) w ostatnich trzech latach utrzymuje się na porównywalnym poziomie, wrasta natomiast ogólna kwota zadłużenia 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 na 31 grudnia 2022 roku w stosunku do stanu na koniec 2021 roku jest fakt sprzedania przez Gminę Sosnowiec - Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu części wierzytelności.

Zgodnie ze stanowiskiem Kolegium Kierownictwa z 12 sierpnia 2021 roku Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu rozpoczął procedurę sprzedaży wierzytelności. 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. Wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny, firma FinancialCraft Analytics Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy alei Jana Pawła II 27, określił 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 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.

Jednocześnie informuję, że zgodnie ze stanowiskiem Kolegium Kierownictwa z 19 stycznia 2023 roku, Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu rozpoczął kolejną procedurę sprzedaży wierzytelności. Wytypowane do sprzedaży wierzytelności powstały z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Sosnowiec i w większości są objęte tytułami wykonawczymi dochodzonymi w trybie postępowania egzekucyjnego, które okazało się bezskuteczne. Wyspecjalizowany

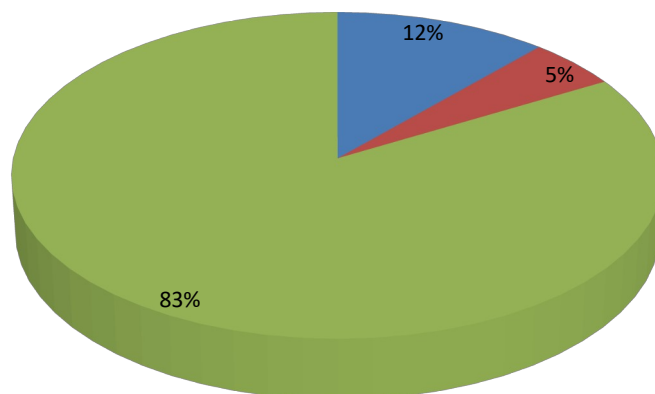
podmiot zewnętrzny działający pod nazwą Consulting Badania Ocena Wycena Wierzytelności Remigiusz Rekman z siedzibą w Szczecinie przy ulicy Jagiellońskiej 39b wycenił wartość rynkową wierzytelności Gminy Sosnowiec - Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu gminy wobec 90 dłużników (77 dłużników lokali mieszkalnych i 13 dłużników lokali użytkowych) na 31 października 2022 roku na 4.057.906,30 zł. Zgodnie z otrzymaną „Opinią dotyczącą wyceny godziwej wartości portfela wierzytelności Gminy Sosnowiec - Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu” godziwa wartość rynkowa wierzytelności wytypowanych do sprzedaży została wyceniona na 71.193,82 zł. Wyceniający zwrócił jednak uwagę, iż średnie bezwzględne wahanie wartości wyceny zastosowanym modelem porównawczym względem znanych cen transakcyjnych wynosi 32,70 %, zatem cena może wahać się odpowiednio o +/- 23.283,94 zł co oznacza, że przy należytej ekspozycji oferty sprzedaży wycenianych wierzytelności na rynku cena powinna wahać się w przedziale od 47.909,88 zł do 94.477,76 zł. Obecnie jest ogłoszony trzeci przetarg na „Sprzedaż wierzytelności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych”

Wytypowanie danej wierzytelności do sprzedaży nie wstrzymało prowadzonych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu czynności windykacyjnych. W związku z powyższym, w przypadku gdy egzekucja komornicza okaże się skuteczna bądź dłużnik samodzielnie rozpocznie spłatę zadłużenia, wierzytelność taka zostanie usunięta z portfela przygotowanych wierzytelności, co pomniejszy jego wartość nominalną.

Tabela nr 2 Zestawienie zaległości z podziałem na tytuły, stan na 30 kwietnia 2023 roku.

LOKALE MIESZKALNE	
należność główna	7 886 317,48 zł
odsetki	4 282 698,25 zł
koszty upomnienia	21 526,56 zł
LOKALE UŻYTKOWE	
należność główna	1 858 507,30 zł
odsetki	497 211,91 zł
GARAŻE	
należność główna	54 737,30 zł
odsetki	41 063,36 zł
koszty upomnienia (lokale użytkowe + garaże)	151,28 zł
POROZUMIENIA	
należność główna do spłaty w ratach	3 747 705,13 zł
odsetki do spłaty w ratach	399 181,89 zł
należność główna do umorzenia	883 236,46 zł
odsetki do umorzenia	1 516 192,62 zł
POZEW	
należność główna	4 233 644,89 zł
odsetki	1 697 756,79 zł
koszty upomnienia	5 223,68 zł
NALEŻNOŚCI ZASĄDZONE	
należność główna	50 832 956,04 zł
odsetki zasądzone	5 114 563,94 zł
odsetki	35 466 241,92 zł
koszty zastępstwa procesowego	5 768 695,93 zł
odsetki koszty zastępstwa procesowego (od 2020 roku)	197 826,21 zł
koszty sądowe	1 345 009,48 zł
odsetki koszty sądowe (od 2020)	37 040,00 zł
koszty egzekucji	816 654,26 zł
koszty zastępstwa procesowego w egzekucji	1 349 881,22 zł
ODSZKODOWANIE	
należność	37 436,56 zł
OGÓŁEM	128 091 460,46 zł

Struktura zadłużenia, stan na 30 kwietnia 2023 roku



■ nieobjęte postępowaniem sądowym ■ objęte porozumieniami ■ objęte postępowaniem sądowym

Tabela nr 3 Średnioroczny procentowy stosunek wpływów do naliczeń za lokale mieszkalne w latach 2020 - 2022.

2020 rok	2021 rok	2022 rok
92 %	93 %	92 %

Tabela nr 4 Średnioroczny procentowy stosunek wpływów do naliczeń za lokale użytkowe w latach 2020 - 2022.

2020 rok	2021 rok	2022 rok
95 %	96 %	99 %

Tabela nr 5 Ilość skierowanych do sądu spraw o zapłatę, eksmisję oraz spraw spadkowych w latach 2020 - 2022 oraz w okresie od stycznia do kwietnia 2023 roku.

2020 rok	2021 rok	2022 rok	I – IV 2023 rok
1 030	1 013	773	302

Tabela nr 6 Wpływy z tytułu egzekucji komorniczych w latach 2020 - 2022 oraz w okresie od stycznia do kwietnia 2023 roku.

2020 rok	2021 rok	2022 rok	I – IV 2023 rok
1 982 046,47 zł	2 433 483,23 zł	2 820 751,73 zł	1 052 304,25 zł

Tabela nr 7 Ilość zawartych porozumień o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w latach 2020 - 2022 oraz w okresie od stycznia do kwietnia 2023 roku.

2020 rok	2021 rok	2022 rok	I – IV 2023 rok
231	189	190	70

Tabela nr 8 Wpływy z tytułu należności objętych porozumieniami o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia w latach 2020 - 2022 oraz w okresie od stycznia do kwietnia 2023 roku.

2020 rok	2021 rok	2022 rok	I – IV 2023 rok
1 781 499,69 zł	1 733 743,37 zł	1 424 484,62 zł	420 638,02 zł

Tabela nr 9 Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem w latach 2020 - 2022 oraz na 30 kwietnia 2023 roku.

Lokale mieszkalne	2020 rok	2021 rok	2022 rok	IV 2023 rok
ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem	7 469	7 220	6 864	6 941
konta finansowe byłych użytkowników lokali	3 580	3 424	3 338	3 320
konta finansowe obecnych użytkowników lokali, w tym:	3 889	3 796	3 526	3 621
- z zaległością do 3 miesięcy	2 381	2 357	2 180	2 303
- z zaległością powyżej 3 miesięcy	1 508	1 439	1 346	1 318

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

Na 30 kwietnia 2023 roku ilość kont finansowych zadłużonych obecnych użytkowników lokali mieszkalnych (3.621) z należnością do 100,00 zł wynosiła 1.070, ilość kont finansowych z należnością od 100,01 zł do 380,00 zł wynosiła 485 przy średnim miesięcznym naliczeniu w miesiącu kwietniu 2023 roku wynoszącym 378,11 zł. W związku z powyższym mieszkańcy zalegający z opłatami do wysokości jednego średniego miesięcznego naliczenia stanowili 42,94 % obecnych zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych.

Gmina Sosnowiec na 30 kwietnia 2023 roku posiadała 8.756 lokali mieszkalnych, z tego 3.621 gospodarstw domowych zalegało w opłatach czynszu/odszkodowania, co stanowiło 41,35 % wszystkich lokali mieszkalnych. Dłużnicy zalegający z opłatami poniżej 3 miesięcy (co uniemożliwia wypowiedzenie im umowy najmu i prowadzenie kolejnych czynności windykacyjnych) stanowią 63,60 % wszystkich obecnych dłużników.

Tabela nr 10 Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem.

Liczba kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem, stan na 30 kwietnia 2023 roku	6 941
byli najemcy	3 320
obecni najemcy, w tym	3 621
- zalegający do 3 miesięcy	2 303
- zalegający powyżej 3 miesięcy	1 318

Struktura kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem obecnych użytkowników, stan na 30 kwietnia 2023 roku

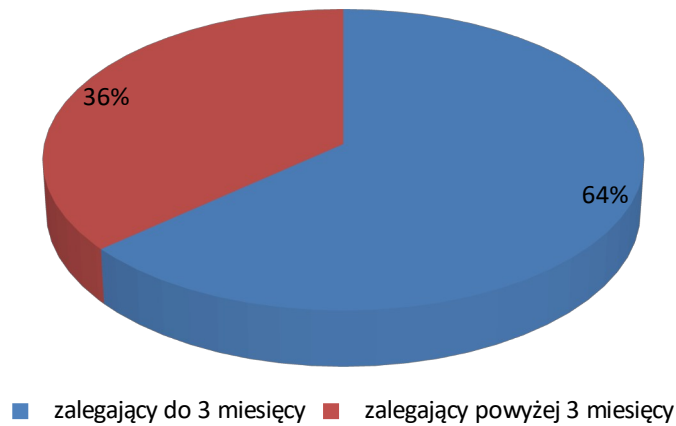


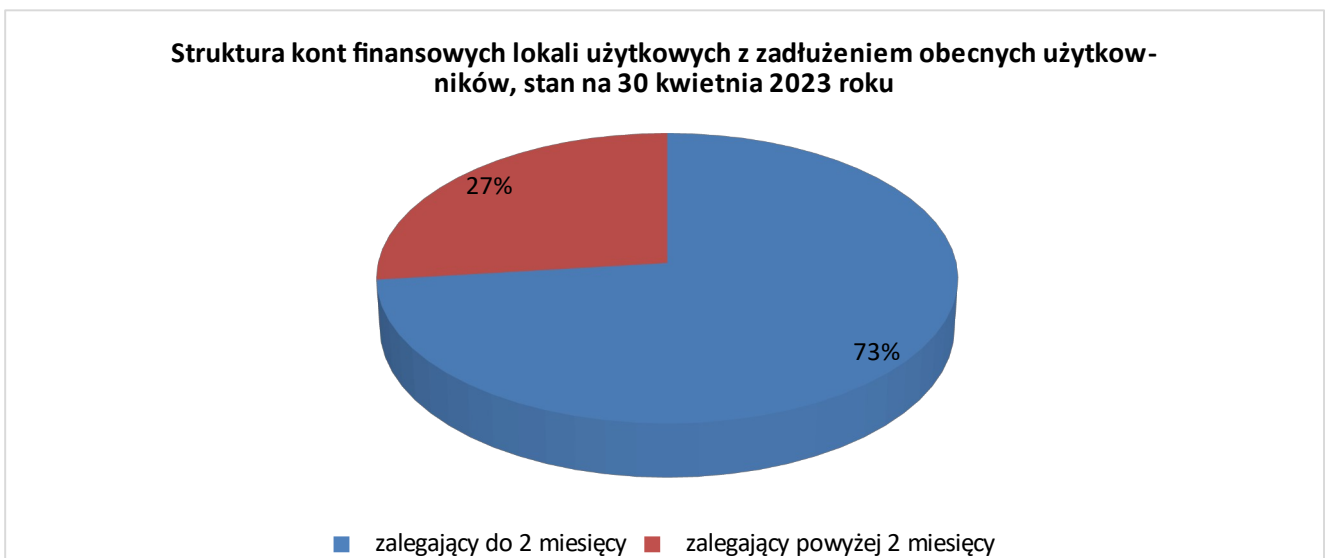
Tabela nr 11 Ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem w latach 2020 - 2022 oraz na 30 kwietnia 2023 roku.

Lokale użytkowe	2020 rok	2021 rok	2022 rok	IV 2023 rok
ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem	585	597	543	578
konta finansowe byłych użytkowników lokali	331	337	268	276
konta finansowe obecnych użytkowników lokali, w tym:	254	260	275	302
- z zaległością do 2 miesięcy	176	191	205	221
- z zaległością powyżej 2 miesięcy	78	69	70	81

Gmina Sosnowiec na 30 kwietnia 2023 roku posiadała 555 lokali użytkowych, z tego 302 użytkowników zalegało w opłatach czynszu, co stanowiło 54,41 % wszystkich lokali użytkowych. Dłużnicy zalegający z opłatami poniżej 2 miesięcy (co uniemożliwia wypowiedzenie im umowy najmu i prowadzenie kolejnych czynności windykacyjnych) stanowią 73,18 % wszystkich obecnych dłużników.

Tabela nr 12 Ilość kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem.

Liczba kont finansowych lokali użytkowych z zadłużeniem, stan na 30 kwietnia 2023 roku	578
byli najemcy	276
obecni najemcy, w tym	302
- zalegający do 2 miesięcy	221
- zalegający powyżej 2 miesięcy	81



Nie bez znaczenia w analizowanym okresie 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 antykrzysowa 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 antykrzysowej 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 art. 20 ustawy z 8 kwietnia 2022 roku 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. Na sprawność dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego nadal mają wpływ skutki wprowadzenia w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii. Nie bez znaczenia pozostają również zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego, które zobligowały powoda, w przypadku braku możliwości doręczenia korespondencji dla pozwanych za pośrednictwem poczty, aby doręczał korespondencję za pośrednictwem komorników, co w znaczący sposób wydłuża czas trwania postępowań sądowych.

9. Remonty pustostanów.

- liczba wyremontowanych pustostanów w 2022 roku - 71 lokali,
- koszt całkowity wyremontowanych w 2022 roku pustostanów - 742.591,72 zł brutto
- średni koszt remontu 1 pustostanu w 2022 roku - 10.459,04 zł brutto
- pustostany wyremontowane do 30 kwietnia 2023 roku - 44 lokale
- planowany budżet na remonty pustostanów w 2023 rok - 4.826.031,60 zł brutto