

## **Kontrola windykacji przez ZGKiM należności z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i usługowe**

### **WSTĘP**

Zasób mieszkaniowy Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu obejmuje 29 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 164 lokali mieszkalnych, w tym 11 lokali socjalnych. Największe mieszkanie mieści się przy ul. Rynek 6/1 i ma powierzchnię 107,68 m<sup>2</sup>. Najmniejsze mieszkanie ma 12 m<sup>2</sup> i znajduje się przy ul. Ks. Londzina 63/11. Ponadto ZGKiM zarządza 42 lokalami użytkowymi.

### **STAN ZADŁUŻENIA**

Na dzień 31.12.2023 roku stan zadłużenia lokali mieszkalnych wynosił 270 636,92 zł, w tym należności objęte postępowanie sądowym – 65 643,03 zł, a należności umorzone 58 719,30 zł.

Na dzień 31.12.2024 roku stan zadłużenia lokali mieszkalnych wynosił 324 276,37 zł, w tym należności objęte postępowanie sądowym – 110 556,64 zł, a należności umorzone 57 519,30 zł.

Lokale usługowe będące w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu cechują się niskim stanem zadłużenia. Wartość zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 31.12.2023 r. wyniosła 5 260,46 zł, z czego postępowaniem sądowym objęta była kwota- 1 505,66 zł, a należności umorzone przez komornika wynosiły 2 103,64 zł. Stan zadłużenia lokali użytkowych na dzień 31.12.2024 r. wyniósł 5020,22 zł. Należności spornych nie było, bieżące zaległości wyniosły 2 916,58 zł, a należności umorzone utrzymały się na tym samym poziomie, co w roku poprzednim.

### **WINDYKACJA**

Windykacja należności w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu odbywa się poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty, wykonywanie telefonów do dłużników, informowanie o możliwości odpracowania zaległego czynszu, informowanie o możliwości rozłożenia zadłużenia na raty, informowanie o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy oraz kierowanie spraw o zapłatę należności na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu nie odnotowuje rażących zaległości za lokale użytkowe. Występujące opóźnienia w zapłacie czynszu nie przekraczają dwóch- trzech miesięcy i są regulowane najpóźniej po kilkukrotnym wezwaniu do zapłaty.

Z kolei zadłużenie najemców lokali mieszkalnych utrzymuje się na wysokim poziomie i jest trudne do wyegzekwowania. Wynika to z ciężkiej sytuacji finansowej i majątkowej osób wynajmujących mieszkania komunalne i socjalne.

## **DODATKI MIESZKANIOWE**

Najemcy lokali mieszkalnych spełniający określone kryteria dochodowe i lokalowe mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. W 2024 roku z tej formy finansowania bieżącego czynszu skorzystało 26 osób.

## **ODPRACOWYWANIE ZALEGŁOŚCI**

W celu umożliwienia najemcom lokali mieszkalnych będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej spłaty zaległości z tytułu używania lokali mieszkalnych, dopuszcza się możliwość odpracowywania zaległego czynszu, na zasadach określonych w zarządzeniu Burmistrza Nr 1244.2014 z dnia 14.05.2014 r.

Zasady określone w zarządzeniu stosuje się do najemców, których zadłużenie wobec gminy zostało stwierdzone orzeczeniem sądowym lub ugodą sądową, a bezskuteczność egzekucji została stwierdzona przez komornika sądowego, a także do najemców, którzy posiadają zadłużenie z tytułu umowy najmu lokalu za okres dłuższy niż sześć miesięcy. Warunkiem zastosowania przepisu jest terminowe ponoszenie przez najemcę bieżących opłat z tytułu używania lokalu mieszkalnego (czynszu oraz opłat eksploatacyjnych). Świadczenie rzeczowe może być wykonywane osobiście przez najemcę lub, za zgodą wynajmującego, przez osobę pełnoletnią zamieszkujejącą z najemcą w zajmowanym mieszkaniu. Spłata długu w formie świadczenia rzeczowego jest uprawnieniem jednorazowym.

Z możliwości odpracowywania zaległości regularnie korzystają zadłużeni najemcy lokali mieszkalnych Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu.

ZGKiM w 2023 roku zawarł 6 umów w sprawie spłaty długu w formie świadczenia rzeczowego. Dłużnicy odpracowali w okresie sprawozdawczym 1106 godzin na łączną kwotę 25 447,25 zł.

Z kolei w 2024 roku z tej formy spłaty długu skorzystały 4 osoby. Wartość odpracowanego czynszu w 2024 roku wyniosła 6 454,10 zł.

W 2024 roku stawka godzinowa za każdą przepracowaną godzinę przy pracach porządkowych i ogrodniczych wynosiła 27,70 zł. W 2024 roku dłużnicy odpracowali 233 godziny.

Największe zainteresowanie odpracowywaniem zaległości odnotowywane jest w okresie wiosenno-letnim. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu umożliwia dłużnikom odpracowanie zaległości przede wszystkim przy pracach porządkowych i pielęgnacyjnych zieleni na terenie gminy Strumień. W ramach ustalonego harmonogramu z zainteresowanymi najemcami odbywają się następujące prace: zmiatanie chodników, grabienie liści, sadzenie kwiatów, sprzątanie pomieszczeń.

## **ROZKŁADANIE ZADŁUŻENIA NA RATY**

Najemcy lokali mieszkalnych Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu mają również możliwość rozłożenia zadłużenia na raty. Jeżeli lokator ze względu na trudną sytuację materialną nie był w stanie systematycznie opłacać należności za korzystanie z lokalu może wystąpić z wnioskiem o rozłożenie długu na raty.

Kwestie udzielania ulg w spłacie należności (umarzania, odraczania terminu płatności i rozkładania na rat) określa Uchwała Nr LI.426.2014 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 29 lipca 2014 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Strumień lub jej jednostkom podległym oraz wskazania organów do tego uprawnionych. Zgodnie z tą uchwałą w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika, interesem publicznym Burmistrz lub kierownik jednostki organizacyjnej, na uzasadniony i udokumentowany wniosek dłużnika może należność pieniężną umorzyć w całości lub w części albo odroczyć termin spłaty całości lub części należności, rozłożyć płatność całości lub części należności na raty. Złożenie wniosku przez dłużnika powoduje wszczęcie postępowania wyjaśniającego co do zasadności wniosku. Odroczenie terminu spłaty lub rozłożenie terminu płatności na raty może być udzielone na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy licząc od dnia złożenia wniosku, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach na okres 36 miesięcy.

W 2023 roku zawarto 7 porozumień spłaty zadłużenia na łączną kwotę 39 008,30 zł, natomiast spłata zadłużeń z tych porozumień wyniosła 9 028,42 zł.

W 2024 roku Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu podpisał dwa porozumienia z najemcami lokali mieszkalnych w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty. Łączna wartość rozłożonych na raty zaległości wyniosła 14695,85 zł.

## **POZWY SĄDOWE**

W 2023 roku na drogę postępowania sądowego skierowano 1 sprawę o zapłatę należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego na kwotę 5627,71 zł.

W 2024 roku na drogę postępowania sądowego skierowano 6 spraw o zapłatę należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych na łączną kwotę 50 000,07 zł. Wszystkie postępowania są w toku. W przypadku jednego pozwu dłużnik zmarł.

## **KORZYSTANIE PRZEZ ZADŁUŻONYCH Z POMOCY MIEJSKIEGO OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ**

W 2024 roku z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Strumieniu skorzystało 6 dłużników zakładu. Przyznano im łącznie 56 zasiłków, w tym 18 okresowych, 1 celowy - powódź, 30 celowych na zakup posiłku i 7 specjalnych zasiłków celowych. Łączna wartość wyżej wymienionych zasiłków wyniosła 23 410,97 zł.

## **RODZINY ZADŁUŻONE Z DZIEĆMI**

Wśród osób zadłużonych jest 12 rodzin z dziećmi do 18 roku życia. W jednej rodzinie pozostaje pod opieką dorosła osoba z niepełnosprawnością.

**Dyrektor  
Zakładu Gospodarki Komunalnej  
i Mieszkaniowej w Strumieniu  
Anna Janik**