

**UCHWAŁA NR LIV/1077/14  
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 27 sierpnia 2014 r.

**w sprawie kontroli wpływów i opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, a także windykacji należności przez Zarząd Budynków Mieszkalnych.**

Na podstawie art. 18 a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z p. zm.) oraz uchwały Nr XLVI/860/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia planu kontroli Rady Miasta - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Przyjąć protokół Komisji Rewizyjnej z kontroli wpływów i opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, a także windykacji należności przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Piotr Hertig*  
Przewodniczący Rady  
Piotr Hertig

Protokół

*Załącznik Nr. 1  
do Uchwały Nr LIV/1077/14  
Rady Miasta Oświęcim  
z dnia 27.08.2014 r.*

**Komisji Rewizyjnej z dnia 18 czerwca 2014 r. z kontroli wpływów i opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, a także windykacji należności przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu.**

Na podstawie uchwały Nr XLVI/860/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia planu kontroli Rady Miasta Oświęcim Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodniczący: Stoch Jacek

Członkowie: Barcik Janina

Biernat Stanisław

Fyderek Danuta

Jakubowski Andrzej

Łakomy Kazimierz

Łoziński Waldemar

Starzyński Maciej

przeprowadziła kontrolę wpływów i opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, a także windykacji należności przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu. Komisja po szczegółowym zapoznaniu się z przedłożonymi dokumentami oraz po wysłuchaniu dodatkowych ustnych wyjaśnień Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu stwierdza, że:

W zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Oświęcim wg stanu na dzień 31.03.2014 r. znajduje się 1456 mieszkań komunalnych, w tym 344 mieszkania socjalne. Z w/w liczby 1075 mieszkań znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a w 381 mieszkań w budynkach będących 100 % własnością Gminy.

Zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.03.2014 r. wynoszą **7.123.497,38 zł**, w tym: zaległości w mieszkaniach zdanych po eksmisji – 2.132.712,44 zł oraz zaległości właścicieli lokali pozostałe po przekazaniu zarządu wspólnot mieszkaniowych w 2005 r. do prywatnych podmiotów – 122.470,67 zł. Zadłużenie w lokalach socjalnych wynosi 794.030,87 zł i kształtuje się następująco:

- 105.935,00 zł w lokalach z tytułem prawnym,
- 625.121,42 zł osoby z wyrokiem, oczekujące na kolejny lokal socjalny,
- 62.974,45 zł osoby bez tytułu prawnego, bezumownie zajmujące lokal socjalny.

Zadłużonych jest 1097 lokali mieszkalnych, w tym 195 mieszkań „odzyskanych” po wykonanych eksmisjach (zasiedlone przez nowych najemców) lub opróżnione z uwagi na zły

stan techniczny budynku.

Struktura zadłużenia w zależności od okresu zalegania z opłatami przedstawia się następująco:

okres zadłużenia	kwota zadłużenia	%
Poniżej 1 m-ca	47.131,30	0,66
1-2	53.796,58	0,76
2-3	48.221,15	0,67
3-5	90.197,79	1,27
5-8	187.011,75	2,63
Powyżej 8 m-cy	6.697.138,91	94,01
<b>Razem:</b>	<b>7.123.497,38</b>	<b>100 %</b>

Jak wynika z powyższego zestawienia 94,01% zaległości czynszowych posiadają osoby, rodziny nie płacące należności co najmniej od 8 miesięcy.

W tej grupie dłużników są osoby posiadające wyroki eksmisyjne, które nie płacą za najem od wielu lat, osoby które zostały wyeksmitowane do lokalu socjalnego za zadłużenie czynszowe i pozostawiły dług na poprzednim lokalu (egzekucja komornicza) oraz osoby, którym został wypowiedziany najem za zadłużenie.

W pozostałych przedziałach czynszowych zadłużenie wynosi 0,66 do 2,63 całego zadłużenia z tytułu najmu lokali.

Poddano również analizie płatność należności w wybudowanych przez Miasto w ostatnich 15 latach budynkach komunalnych:

1) budynek przy ul. Nideckiego 28-36 z 79 mieszkaniami komunalnymi, oddany do użytku w 1999 r.

- wg stanu na 31.03.2014 r. 42 mieszkania są zadłużone na kwotę 202.952,12 zł, w tym w 25 lokalach zadłużenie wynosi powyżej 1000 zł,

2) budynek przy ul. Sadowej 26-34 z 30 mieszkaniami komunalnymi i 50 socjalnymi, oddany do użytku w 2006 r.

- wg stanu na 31.03.2014 r. zadłużonych jest 48 mieszkań na kwotę 119.235,62 zł, w tym 22 lokale powyżej 1000 zł,

3) budynek przy ul. Sadowej 36-42 z 26 mieszkaniami komunalnymi i 30 lokalami socjalnymi, oddany do użytku w 2009 r.

- wg stanu na 31.03.2014 r. zadłużonych jest 37 mieszkań na kwotę 278.405,44 zł, w tym 24 mieszkania powyżej 1000 zł.

Dużo mieszkań zadłużonych jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Bema 11. Na 52 mieszkania, które Miasto na dzień dzisiejszy posiada w tej Wspólnocie zadłużone są 34

osoby, w tym 25 ma zadłużenie powyżej 1000 zł, łącznie zadłużenie wynosi 716.900,87 zł. Na wysokość zadłużenia w tym budynku m. in. mają wpływ wysokie opłaty za centralnie dostarczaną ciepłą wodę.

Od kilku lat poziom zaległości w opłatach za lokale mieszkalne sukcesywnie wzrasta.

Od 2011 r. do 31.03.2014 r. zadłużenie jest wyższe o 1.304.414,38 zł:

- w roku 2011 – wynosiło 5.819.083 zł
- w roku 2012 – wynosiło 6.457.544 zł
- w roku 2013 – wynosiło 6.930.809 zł
- narastająco wg stanu na 31.03.14 r. - 7.123.497,38 zł

W tym okresie, na skutek wykupywania lokali przez najemców liczba mieszkań gminnych zmniejszyła się z 1832 do 1456. W 2012 r., 2013 r. i 2014 r. w związku z wejściem w życie uchwały Nr XVIII/346/12 realizowana jest sprzedaż mieszkań dla najemców, którzy złożyli wnioski o wykup do 31.12.2012 r. Po zrealizowaniu złożonych wniosków w zasobach komunalnych pozostaną najmniej zasobni mieszkańcy, lokale socjalne oraz osoby bez tytułu prawnego, co będzie miało wpływ na wzrost zadłużenia.

Wiele zadłużonych mieszkań jest częścią wspólnot mieszkaniowych, natomiast ZBM ponosi wszystkie opłaty na rzecz wspólnot, niezależnie od tego, czy lokatorzy opłacają należny czynsz.

Należności z tytułu czynszu i świadczeń windykowane są zgodnie z ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k. c.

Prowadzone działania windykacyjne składają się z 5 etapów:

#### I etap

- analiza zaległości czynszowych i naliczanie odsetek,
- wysyłanie upomnień do najemców zalegających z opłatami do 3 m-cy,
- prowadzenie rozmów z dłużnikami na temat zasad spłaty zadłużenia (korespondencja, rozmowy telefoniczne i bezpośrednie w siedzibie ZBM),
- zawieranie porozumień w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia,
- kontrola terminowości wpłat ustalonych rat,

#### II etap

- wysyłanie ostatecznych wezwań do zapłaty,
- wypowiedzanie umów najmu,
- zawieranie porozumień na spłatę ratalną po dokonaniu wpłaty częściowej na poczet zadłużenia,

#### III etap

- postępowanie sądowe,

#### IV etap

- egzekucja komornicza należności,

#### V etap

- w przypadku braku skuteczności działań komornika przekazanie listy dłużników profesjonalnej firmie windykacyjnej lub dokonywanie wpisów dłużników do Biura Informacji Gospodarczej.

Do najemców zalegających z opłatami wysyłane są upomnienia i wezwania do zapłaty.

Na wniosek najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Prezydent Miasta i Dyrektor ZBM w oparciu o postanowienia uchwały Nr LXXV/855/10 z 27.10.2010 r. Rady Miasta Oświęcim odraczają spłatę należności lub umarzają zaległe należności, pod warunkiem systematycznego wnoszenia opłat bieżących.

W roku 2013 rozłożono na raty lub odroczone spłatę długu i odsetek 117 osobom w kwocie 825.266,29 zł oraz umorzono długi i odsetki 10 najemcom w kwocie 167.561,98 zł, do 31.03.2014 r. rozłożono na raty lub odroczone spłatę długu i odsetek 37 osobom na kwotę 215.248,69 zł.

Najemcom, którzy mimo otrzymanych wezwań do zapłaty nie podejmują żadnych działań wypowiedane są umowy najmu, a w dalszej kolejności kierowane są sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej.

Aktualnie 141 rodzin ma orzeczoną eksmisję z lokali komunalnych,

Tytuły egzekucyjne kierowane są do egzekucji komorniczej. Dochodzenie należności na drodze egzekucji komorniczej bardzo często jest bezskuteczne, ponieważ dłużnicy nie wykazują posiadanego majątku, nie figurują w ewidencji emerytalno - rentowej oraz w ewidencji osób prowadzących działalność gospodarczą.

Na obsługę wierzytelności dłużników, wobec których działania windykacyjne prowadzone przez komorników sądowych okazały się bezskuteczne została zawarta umowa z firmą windykacyjną, której przekazano w roku 2012 listy 169 dłużników na kwotę 1.409.433,90 zł - wyegzekwowano kwotę 159.839,43 zł, w roku 2013 listy 227 dłużników na kwotę 2.495.710,40 zł, wyegzekwowano 219.013,88 zł do 31.03.14r. listy 162 dłużników na kwotę 2.008.582,80 zł, wyegzekwowano 26.893,81 zł.

W 2010 r. ZBM zawarł umowę z Krajowym Rejestrem Długów o udostępnienie informacji gospodarczych o zadłużeniu najemców. Do KRD wpisywani są dłużnicy, zarówno najemcy jak i pełnoletnie dzieci, po wcześniejszym otrzymaniu zawiadomienia o wpisie. W 2011 r. wpisano do KRD 101 dłużników, w 2012 - 62 dłużników, w 2013 wysłano 724 zawiadomienia, wpisano 144 osoby.

Mimo intensywnie prowadzonej windykacji najemcy lokali mieszkalnych nie regulują



systematycznie opłat z tytułu czynszu i świadczeń. Podstawową przyczyną takiego stanu rzeczy jest bezrobocie i brak stałego źródła utrzymania. Znaczny udział najemców utrzymuje się ze środków budżetu państwa (renty, emerytury, zasiłki, pomoc społeczna). Wiele rodzin popadło w długookresowe trudności finansowe. Zarząd Budynków Mieszkalnych nakłania do składania wniosków o dodatek mieszkaniowy i pomoc społeczną, zaległości rozkłada się na raty w dogodnych terminach i kwotach, które najemca jest w stanie płacić, namawia na zmianę mieszkań.

Obowiązujące prawo nie daje administratorowi skutecznych narzędzi egzekwowania należności od uporczywych dłużników, głównie z powodu braku lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, które gmina ma obowiązek zapewnić w celu przeprowadzenia eksmisji, nie tylko z lokali gminnych.

W związku z rosnącym zadłużeniem wprowadzone zostały 2 programy mające na celu zmniejszenie długów:

- 1) na sesji Rady Miasta Oświęcim w dniu 30.11.11r. podjęta została uchwała nr XV/269/11 w sprawie programu oddłużeniowego dla lokatorów i osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasto Oświęcim. Do Programu mogli przystąpić dłużnicy, którzy na dzień 30.11.11 r. zalegali z zapłatą czynszu lub odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i spełniali przesłanki umorzenia wierzytelności, pozostawali w zwłoce z zapłatą zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności, uznali wysokość zadłużenia wyliczoną na dzień 30.11.11 r. oraz złożyli wnioski o przystąpienie do programu oddłużeniowego w terminie do 30.04.12 r. Zawiadomienia o podjętej uchwale zostały wysłane do wszystkich osób zalegających z opłatami na dzień 30.11.11 r. (wysłano 680 zawiadomień). W okresie obowiązywania uchwały tylko 7 osób zawarło porozumienie o przystąpieniu do programu oddłużeniowego na kwotę zadłużenia wynoszącą 45.557,94 zł, z tej liczby 3 osoby zerwały porozumienie a 4 osoby zrealizowały program w całości. Umorzono kwotę 12.078,54 zł. Mało zadowalający efekt programu oddłużeniowego potwierdza wcześniejsze ustalenia z których wynika, że w związku z dużą sprzedażą mieszkań w zasobach komunalnych pozostały osoby o bardzo niskich dochodach.
- 2) w dniu 22.12.11 r. weszło w życie zarządzenie nr 0050.182.2011 Prezydenta Miasta Oświęcim w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia za lokale komunalne osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Miasto Oświęcim.

Na dzień 31.03.14r. zadłużenie odpracowuje 12 osób, z tej liczby 9 osób sprząta klatki schodowe.

ZBM zrezygnował z umów z firmą sprzątającą budynki stanowiące 100% gminy, umowa opiewała

na kwotę 60.031,55 zł. Prace dozorców wykonywane są przez osoby odpracowujące zadłużenie. Trzy osoby pracują na terenach zielonych (2 osoby sprzątajĄ piaskownice, 1 osoba place zabaw), Jest to maksymalna liczba osób, która może odpracowywać zadłużenie w ZBM. W roku 2012 odpracowane zostało zadłużenie na kwotę 22.120 zł, w roku 2013 r. na kwotę 45.486,00 zł, do 31.03.14 r. na kwotę 10.367,00 zł. Wśród osób odpracowujących zadłużenie występuje rotacja, jeżeli dłużnik odpracuje dług w jego miejsce zawierana jest umowa z kolejnym dłużnikiem.

Na dzień 31.03.14 r. gmina dysponuje 181 lokalami użytkowymi.

Zadłużenie w lokalach użytkowych na dzień 31.03.14 r. wynosi 486,774,64 zł, w tym w 18 zdanych lokalach wynosi -327.737,15 zł. W roku 2011 zadłużenie wynosiło 490.586 zł, w roku 2012 – 469.318 zł, w roku 2013 - 460.314,84 zł, na 31.03.14 r. wynosi 486.774,64 zł. W celu zabezpieczenia interesów gminy, przed podpisaniem umowy każdy nowy najemca składa zabezpieczenie gwarancyjne w formie weksla lub kaucji, dotyczące zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu.

W przypadkach zadłużeń w lokalach użytkowych wysyłane są wezwania do zapłaty; gdy dług narasta a najemca nie reaguje na wysłane wezwanie wypowiada się umowę najmu, wystosowując pismo do żyrantów o wypełnieniu weksla „in blanco”, który jest podpisywany i składany w momencie zawierania umowy najmu. W następnej kolejności kieruje się sprawę o wydanie nakazu zapłaty, gdy najemca nie opuszcza lokalu po okresie wypowiedzenia kieruje się do sądu pozew o eksmisję. Sąd wydaje nakaz w postępowaniu upominawczym, sprawa kierowana jest do komornika celem ściągnięcia należności. Po okresie wypowiedzenia naliczane jest odszkodowanie w wysokości 200% czynszu, co powoduje szybszy wzrost zadłużenia. W kilku przypadkach komornik wydał postanowienie o umorzeniu postępowania z uwagi na brak możliwości ściągnięcia należności.

Wpływy z tytułu opłat za lokale mieszkalne za rok 2013 wyniosły - 6.270.462 zł, za lokale użytkowe - 2.688.838 zł, w roku 2014 do 31.03. wyniosły w lokalach mieszkalnych - 1.384.942 zł, w lokalach użytkowych - 619.086 zł.

Analiza wpływów i opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, a także windykacji należności przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu nie wykazała uchybień w tym zakresie.

Komisja stwierdza, że egzekwowanie należności przez Zarząd Budynków Mieszkalnych odbywa się na podstawie i zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi w tym zakresie.

Wyrażając swoje zaniepokojenie wzrostem zaległości czynszowych Komisja zwraca się do Prezydenta Miasta o kontynuację zdecydowanych działań w celu ograniczenia tego zjawiska.

**KONTROLOWANY:**

PEŁNĄCY FUNKCJE  
PREZYDENTA MIASTA

*mgr Janusz Chwilek*

DYREKTOR

*mgr Janusz Gdubina*

Zarząd Budynków Mieszkalnych  
32-602 Oświęcim, ul. Bema 12  
tel. 33 842 40 51  
NIP 549 000 07 01 R-070025570

**KONTROLUJĄCY:**

(Stoch Jacek).....*Stoch*.....

(Barcik Janina).....*Barcik*.....

(Biernat Stanisław).....*Biernat*.....

(Fyderek Danuta).....*Fyderek*.....

(Jakubowski Andrzej).....*Jakubowski*.....

(Łakomy Kazimierz).....*Łakomy*.....

(Łoziński Waldemar).....*Łoziński*.....

(Starzyński Maciej).....*Starzyński*.....

Przewodniczący Rady

*Piotr Hartig*  
Piotr Hartig