

**PREZYDENT
MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

Świnoujście, 28 marca 2019 r.

Znak sprawy: WO-KP.0003.66.2019

Szanowna Pani
Joanna Agatowska
Radna Miasta Świnoujście

W odpowiedzi na Pani zapytanie nr 12/K.VIII/2019 w sprawie ilości i wysokości najemców komunalnych informuję:

Ilość i wysokość zadłużenia osób, które wynajmują bądź wynajmowały lokale mieszkalne i użytkowe administrowane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj lokalu:	zadłużenie ogółem wg stanu::			ilość dłużników na 2016-12-31	ilość dłużników na 2017-12-31	ilość dłużników na 2018-12-31	zadłużenie > 3 okresów płatności			ilość dłużników na 2016-12-31	ilość dłużników na 2017-12-31	ilość dłużników na 2018-12-31
	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31				2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31			
lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	3 751 906,35	3 624 500,08	3 516 239,30				3 680 307,98	3 532 443,64	3 389 036,41			
lokale socjalne	1 103 091,57	1 163 208,16	1 184 067,48	884	820	803	1 087 044,82	1 156 068,58	1 167 430,84	583	507	491
pomieszczenia tymczasowe	26 661,17	34 340,98	37 984,01				20 464,54	33 791,29	37 429,99			
lokale użytkowe	1 450 449,22	1 654 714,71	1 862 179,47	135	117	134	1 435 332,92	1 646 378,80	1 791 816,94	70	68	74
	6 332 108,31	6 476 763,93	6 600 470,26				6 223 150,26	6 368 682,31	6 385 714,18			

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu podejmuje szereg kompleksowych działań w celu wyegzekwowania należności takich jak: rozmowy z lokatorami i kontrahentami, wezwania do zapłaty, nakazy zapłaty wydawane przez sądy, egzekucja należności, eksmisja z lokalu, wpis do Krajowego Rejestru Dłużników.

Pierwszą czynnością, jaką podejmuje się celem wyegzekwowania należności pieniężnych są wezwania do zapłaty. Brak reakcji na wezwania powoduje skierowanie sprawy do Sądu o zapłatę:

– rok 2016 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 31, lokale socjalne i tymczasowe – 40;

– rok 2017 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 23, lokale socjalne i tymczasowe – 28, lokale użytkowe 15;

– rok 2018 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 32, lokale socjalne i tymczasowe – 22, lokale użytkowe 14;

Do egzekucji komorniczej przekazano spraw:

– rok 2016 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 29, lokale socjalne i tymczasowe – 19; lokale użytkowe – 8;

– rok 2017 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 44, lokale socjalne i tymczasowe – 34; lokale użytkowe – 21;

– rok 2018 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 32, lokale socjalne i tymczasowe – 39; lokale użytkowe – 15;

Kontynuowana jest współpraca z Krajowym Rejestrem Długów, w wyniku której umieszczono w rejestrze kolejnych dłużników:

- rok 2016 : lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony – 15, lokale socjalne i tymczasowe – 18;
- rok 2017 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 29, lokale socjalne i tymczasowe – 34; lokale użytkowe – 7;
- rok 2018 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 25, lokale socjalne i tymczasowe – 23; lokale użytkowe – 2;

Aktualnie w KRZ zgłoszonych jest 336 dłużników.

W Gminie oferowane są również narzędzia pomocowe dla osób, które mają trudności z płatnościami, a chcą rozwiązać problem zadłużenia, takie jak: spłata zadłużenia w ratach, odpracowanie zadłużenia.

Umów o rozłożeniu zadłużenia na raty zawarto:

- rok 2016 : lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe – 49;
- rok 2017 : lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe – 52, lokale użytkowe – 1;
- rok 2018 : lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe – 59,

Niewywiązanie się dłużników z warunków spłaty zadłużenia określonych w ugodach, skutkuje ich rozwiązaniem i przekazaniem spraw do dalszej windykacji.

W przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą rozłożenie zaległości na raty lub odroczenie terminu płatności stanowi pomoc publiczną, co wymaga przedstawienia przez dłużnika stosownych dokumentów i rozliczeń wynikających z prowadzonej działalności. Ponadto zgodnie z prawem miejscowym warunkiem zawarcia ugody jest zapłata podatku Vat. W wielu przypadkach następuje to tak dużą trudność, że dłużnicy odpowiadają od tej formy pomocy.

Na 31-12-2018 r. zadłużenie ogółem objęte ugodami podlegające spłacie w ratach (dot. ugod zawartych w latach od 2016 roku) wynosi: 393 tys. zł.

Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą odpracować swoje zadłużenie. Program odpracowania zadłużenia wszedł w życie zarządzeniem Prezydenta Miasta Świnoujście z 14 maja 2014 r. i na jego podstawie zawarto:

- rok 2016 : 7 umów, w ramach których odpracowano dług w wysokości 26.001,00 zł; łącznie z umowami z lat poprzednich odpracowano kwotę : 42.608,22 zł;
- rok 2017 : 5 umów, w ramach których odpracowało dług w wysokości 10.251,00 zł; łącznie z umowami z lat poprzednich odpracowano kwotę : 44.356,50 zł;
- rok 2018 : 3 umowy, w ramach których odpracowało dług w wysokości 10.320,75 zł łącznie z umowami z lat poprzednich odpracowano kwotę : 45.373,98 zł;

Na koniec 2018 roku w stosunku do roku 2017 odnotowano:

- spadek zadłużenia osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony o 107.946,38 zł, a wskaźnik ściągłości narastająco kolejno w poszczególnych latach wynosił: 101,10 %, 102,35 %, 107,02 %,
- wzrost zadłużenia osób mieszkających w lokalach socjalnych o 20.859,32 zł, wskaźnik ściągłości w tych lokalach wyniósł odpowiednio: 84,88 %, 86,78 %, 95,73 %.
- wzrost zadłużenia w lokalach użytkowych o 207.464,76 zł, średni wskaźnik ściągłości wynosił: 96,53 %, 94,14 %, 93,54 %.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zauważalna jest tendencja spadku zaległości. Natomiast, pomimo konsekwencji w działaniu i podjęcia czynności windykacyjnych w celu wyegzekwowania należności od osób mieszkających w lokalach na czas oznaczony – nie przynoszą one oczekiwanych rezultatów. W lokalach tych mieszkają przeważnie osoby eksmitowane, posiadające zadłużenie za poprzednio zajmowane mieszkania, wobec których postępowania egzekucyjne zostały umorzone wobec nieskuteczności egzekucji.

Kolejnym elementem działań jest przeprowadzanie eksmisji z zadłużonych lokali. O wydanie lokalu skierowano do sądu pozwę:

- rok 2016 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 10, lokale socjalne i tymczasowe – 16;
- rok 2017 : lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 8, lokale socjalne i tymczasowe – 12, lokale użytkowe – 3;
- rok 2018 : lokale socjalne i tymczasowe – 24, lokale użytkowe – 7;

W lokalach użytkowych przeważająca część długu dotyczy dłużników, z którymi nie łączy już umowa najmu. Zaległości te wynoszą 1.128 tys. zł. ZGM powraca do egzekucji tych należności w kolejnych okresach.

Dłużnicy lokali użytkowych często nie reagują na wezwania do dobrowolnego wydania lokalu, dopiero prowadzone postępowanie sądowe powoduje, że lokal zostaje wydany (zwykle długotrwałe, gdyż dłużnicy odwołują się od wyroków składając apelacje, składają też powództwa przeciwegzekucyjne aby wydłużyć wszczęte postępowania o wydanie lokalu). W badanym okresie w lokalach użytkowych wzrósł przypis (czynsz + media) o około 175 tys. zł, co także wpłynęło na zwiększenie zadłużenia. W wyniku prowadzonych postępowań odzyskano już lokale użytkowe od dłużników generujących w największym stopniu wzrost należności w badanym okresie (roczny przypis na tych lokalach wynosił 168 tys. zł). W sprawach o zapłatę należności ZGM sięga też po inne rozwiązania – zakłada hipoteki i wnosi skargi pauliańskie na czynności dokonane przez dłużników.

Działania windykacyjne i eksmisyjne spowodowały zatrzymanie wzrostu zadłużenia lokali użytkowych. W ciągu ostatnich 2 miesięcy zadłużenie na zasobie lokali użytkowych praktycznie nie wzrosło, a w kolejnych miesiącach oczekujemy w związku z prowadzonymi postępowaniami stopniowego zmniejszania się zadłużenia na lokalach użytkowych. Oprócz prowadzonych działań wobec dłużników, ZGM wdraża działania zapobiegające powstawaniu nowych zadłużeń na lokalach użytkowych.

Poniższe tabele przedstawiają wysokość zadłużenia i ilość dłużników lokali mieszkalnych Krzywa 1 A-E, Odrowców 7 i 9:

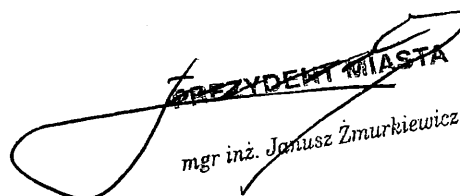
Krzywa 1 A-E						
ROK:	Zadłużenie, w tym :			Ilość dłużników, w tym:		
	nie mieszkających:	mieszkających ogółem	w tym mieszkających zaleg. powyżej 3 okresów płatności	nie mieszkających:	mieszkających ogółem	w tym mieszkających zaleg. powyżej 3 okresów płatności
2016	210 605,56	74 118,47	67 186,33	17	29	2
2017	210 687,75	40 373,42	33 077,03	19	24	7
2018	201 991,17	19 997,17	7 517,29	24	19	2

Odrowców 7						
ROK:	Zadłużenie, w tym :			Ilość dłużników, w tym:		
	nie mieszkających:	mieszkających ogółem	w tym mieszkających zaleg. powyżej 3 okresów płatności	nie mieszkających:	mieszkających ogółem	w tym mieszkających zaleg. powyżej 3 okresów płatności
2016		22 064,33	19 153,45		2	3
2017	7 180,94	22 688,68	20 329,23	1	8	3
2018	7 090,60	23 073,40	18 306,22	1	10	2

Odrowców 9						
ROK:	Zadłużenie, w tym :			Ilość dłużników, w tym:		
	nie mieszkających:	mieszkających ogółem	w tym mieszkających zaleg. powyżej 3 okresów płatności	nie mieszkających:	mieszkających ogółem	w tym mieszkających zaleg. powyżej 3 okresów płatności
2016	10 723,59	13 932,58	12 312,32	1	5	2
2017	10 273,63	16 708,67	12 204,04	1	8	3
2018	10 268,80	15 471,25	12 702,97	1	10	1

Osoby zalegające powyżej 3 okresów płatności mieszkających w lokalach przy ul. Krzywej 1 A-E zawarły umowę na spłatę zadłużenia w ratach i ją realizują.

Natomiast dłużnicy przy ul. Odrowców nie wywiązali się z deklaracji spłaty, prowadzone działania windykacyjne nie przynoszą oczekiwanych rezultatów, dlatego też wynajmujący będzie zmuszony skierować sprawy do Sądu o wydanie lokalu.


PREZYDENT MIASTA
 mgr inż. Janusz Żmurkiewicz

Otrzymują:

1. Adresat
2. Przewodnicząca Rady Miasta Świnoujście
3. Wydział Organizacyjny

