

## Mieszkania komunalne

### Bieżący stan zadłużeń czynszowych i możliwości rozwiązania problemu – za 2023 rok i plan na 2024 roku

#### 1. ZADŁUŻENIE CZYNSZOWE – PRZYCZYNY POWSTAWANIA

Zadłużenie czynszowe to niespłacone w określonym terminie należności czynszowe. W potocznym rozumieniu „czynsz” to wszystkie opłaty związane z mieszkaniem, które płacone są zarządcy/właścicielowi mieszkania.

Opłaty za mieszkanie można podzielić na dwie kategorie:

- opłatę z tytułu najmu mieszkania, tj. czynsz,
- opłaty za dodatkowe usługi związane z korzystaniem z mieszkania, tj. opłaty za media (np. za wodę, energię cieplną, gaz).

Analizę zadłużenia czynszowego należy rozpocząć od ustalenia przyczyn zaistniałego stanu – zwłaszcza pod kątem identyfikacji ryzyk systemu zarządzania zasobem komunalnym, skutkującym niepłaconiem czynszu oraz zdiagnozowania przyczyn powstania długu.

Najczęstszą bezpośrednią przyczyną powstania nadmiernego zadłużenia czynszowego jest kilkukrotne nieopłacenie należnych opłat wynikających z umowy najmu. Natomiast powody niepłacenia czynszu w określonym terminie to przyczyny pośrednie zadłużenia.

Przyczyny te można podzielić na leżące po stronie dłużnika, wierzyciela oraz wynikające z systemu.

- **Czynniki leżące po stronie dłużnika** to przede wszystkim:
  - ubóstwo,
  - niezaradność,
  - nieodpowiednie gospodarowanie pieniędzmi,
  - świadome, celowe wykorzystywanie systemu pomocy państwowej/samorządowej i traktowanie jej jako źródło dochodu niewymagające wysiłku,
  - wypadki losowe (wypadek, śmierć bliskiej osoby),

- bezrobocie,
- choroba i niepełnosprawność,
- odbywanie kary w zakładzie karnym,
- **Czynniki leżące po stronie wierzyciela** to czynniki wynikające ze specyfiki mieszkaniowego zasobu gminy oraz jakości zarządzanej substancji mieszkaniowej. Należą do nich m.in.:
  - niewystarczająca ilość lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych uniemożliwiająca wykonanie wyroków eksmisyjnych,
  - konieczność priorytetowania realizacji wyroków eksmisyjnych z obcych zasobów, a to z uwagi na konieczność zapłaty przez gminę odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego,
  - „kosztowność” utrzymania części mieszkań gminnych (specyfika części budownictwa – mieszkania są wysokie, mają duży metraż) generująca dodatkowe opłaty i spiralę zadłużenia,
  - przekazywanie gminie budynków w złym stanie technicznym wraz z wierzytelnościami na dzień przejęcia.
- **Czynniki leżące po stronie systemu/ustawodawcy** to m.in.:
  - długotrwały proces windykacji sądowej wynikający z licznych zmian ustawodawczych nakładających na wierzycieli dodatkowe obowiązki w związku z prowadzonymi czynnościami windykacyjnymi dochodzącymi swojej należności,
  - skutkiem windykacji sądowej jest zwiększenie długu o poniesione przez wierzyciela koszty sądowe i egzekucyjne,
  - dostępność pomocy socjalnej skutująca brakiem mobilizacji dłużnika do podejmowania pracy zarobkowej, ponieważ świadczenia socjalne nie podlegają zajęciom komorniczym,
  - brak sankcji za generowanie przez dłużnika coraz większego zadłużenia.

Wszystkie powyższe czynniki wpływają na możliwość rozwiązania problemu nadmiernego zadłużenia czynszowego i pokazują jak problem jest skomplikowany i wielowymiarowy.

## 2. PROCES WINDYKACJI W MIEJSKIM ZAKŁADZIE ZASOBÓW LOKALOWYCH W SOSNOWCU

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 (tzw. 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 ściągłość długów poprzez dopasowanie form spłat do indywidualnych potrzeb dłużnika.

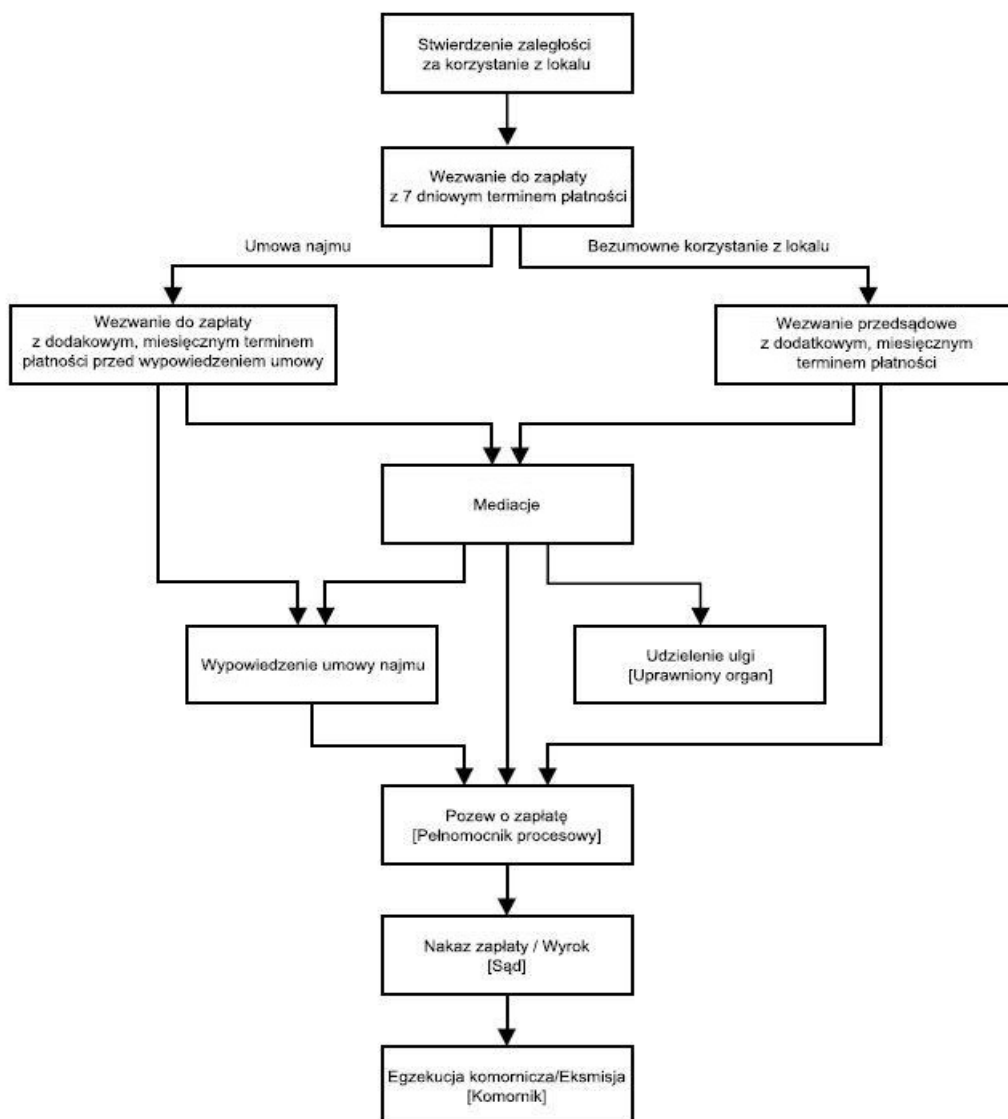
Czynności windykacyjne w Miejskim Zakładzie Zasobów Lokalowych w Sosnowcu prowadzone są zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 725, ze zmianami) oraz obowiązującą w Zakładzie Procedurą windykacji należności – stanowiącą załącznik do zarządzenia Dyrektora Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu nr 53/2024 z 27 sierpnia 2024 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:



## ZESTAWIENIA DOTYCZĄCE STANU ZADŁUŻENIA

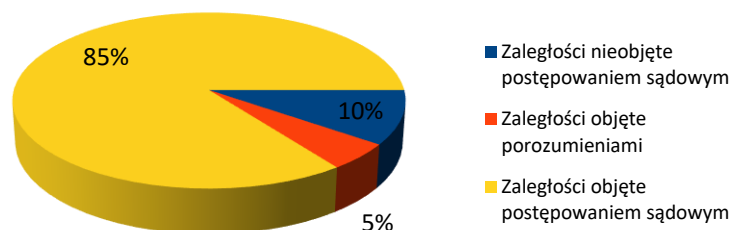
Tabela nr 1. Struktura zadłużenia za lokale mieszkalne

Rodzaj zaległości	Stan na 31 grudnia 2023 roku	Stan na 31 lipca 2024 roku
Zaległości nieobjęte postępowaniem sądowym	13 504 301,28 zł	12 854 179,79 zł
Zaległości objęte porozumieniami o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia	6 183 914,56 zł	6 420 694,74 zł
Zaległości objęte postępowaniem sądowym	105 293 174,89 zł	109 940 788,70 zł
<b>OGÓŁEM</b>	<b>124 981 390,73 zł</b>	<b>129 215 663,23 zł</b>

Zadłużenie nieobjęte postępowaniem sądowym (należności bieżące) utrzymuje się na porównywalnym poziomie, pomimo naliczania odsetek.

Wzrasta natomiast zadłużenie objęte postępowaniem sądowym, a to poprzez naliczane odsetki oraz 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).

Rys. nr 1. Struktura zadłużenia w rozbiciu procentowym na 31 lipca 2024 roku



**Tabela nr 2. Zestawienie zaległości lokali mieszkalnych z podziałem na tytuły według stanu  
na 31 lipca 2024 roku**

<b>ZALEGŁOŚCI NIEOBJĘTE POSTĘPOWANIEM SĄDOWYM</b>	
należność główna	8 475 462,52 zł
odsetki	4 355 663,73 zł
koszty upomnienia	23 053,54 zł
<b>POROZUMIENIA W SPRAWIE UDZIELENIA ULGI W SPŁACIE ZADŁUŻENIA</b>	
należność główna do spłaty w ratach	3 897 324,14 zł
odsetki do spłaty w ratach	513 347,32 zł
należność główna do umorzenia	647 709,38 zł
odsetki do umorzenia	1 362 313,90 zł
<b>POZEW</b>	
należność główna	3 474 465,04 zł
odsetki	1 830 028,42 zł
koszty upomnienia	4 636,53 zł
<b>NALEŻNOŚCI ZASĄDZONE</b>	
należność główna	50 402 512,43 zł
odsetki zasądzone	5 411 245,73 zł
odsetki	38 137 118,77 zł
koszty zastępstwa procesowego	5 834 791,17 zł
odsetki koszty zastępstwa procesowego (od 2020 roku)	414 365,80 zł
koszty sądowe	1 440 700,66 zł
odsetki koszty sądowe (od 2020)	85 659,98 zł
koszty egzekucji	927 030,39 zł
koszty zastępstwa procesowego w egzekucji	1 968 549,18 zł
<b>ODSZKODOWANIE</b>	
należność	9 684,60 zł
<b>OGÓŁEM</b>	<b>129 215 663,23 zł</b>

**Tabela nr 3. Średni procentowy stosunek wpływów do naliczeń za lokale mieszkalne w 2023 roku oraz od stycznia do lipca 2024 roku.**

2023	I - VII 2024
92%	94%

**Tabela nr 4. Ilość skierowanych do sądu spraw za lokale mieszkalne w 2023 roku oraz od stycznia do lipca 2024 roku.**

2023	I – VII 2024
960	440

**Tabela nr 5. Wpływy z tytułu egzekucji komorniczych w 2023 roku oraz od stycznia do lipca 2024 roku.\***

2023	I – VII 2024
3 357 241,55 zł	2 036 061,04 zł

\* Wpływy ogółem – z tytułu spraw za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i innych tytułów będących obecnie w egzekucji komorniczej.

**Tabela nr 6. Ilość zawartych porozumień o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia za lokale mieszkalne w 2023 roku oraz od stycznia do lipca 2024 roku.**

2023	I – VII 2024
203	129

**Tabela nr 7. Wpływy z tytułu należności objętych porozumieniami o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia w 2023 roku oraz od stycznia do lipca 2024 roku.\***

2023	I – VII 2024
1 369 708,82 zł	921 909,25 zł

\* Wpływy ogółem – z tytułu spraw za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i innych tytułów objętych obecnie porozumieniami w sprawie udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia.

**Tabela nr 8. Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem w 2023 roku oraz według stanu na 31 lipca 2024 roku.**

Lokale mieszkalne	2023	VII 2024
ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem	7061	6407
konta finansowe byłych użytkowników lokali	3189	3059
konta finansowe obecnych użytkowników lokali, w tym:	3872	3348
– z zaległością do 3 m-cy	2559	2100
– z zaległością pow. 3 m-cy	1313	1248

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

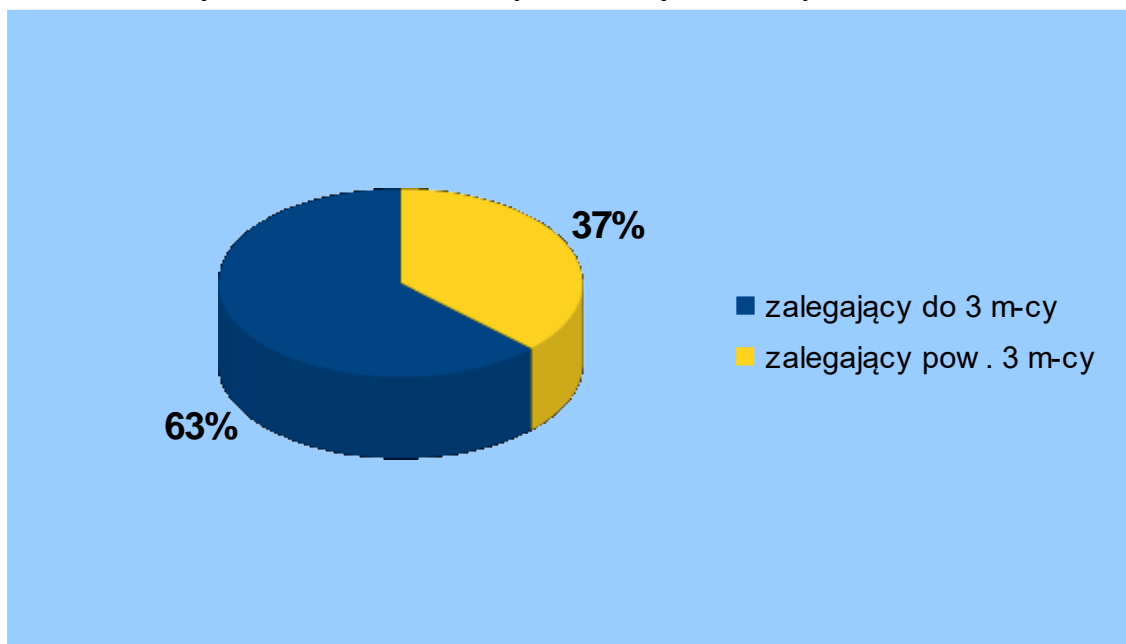
Według stanu na 31 lipca 2024 roku ilość kont finansowych zadłużonych obecnych użytkowników lokali mieszkalnych (3348) z należnością do 100,00 zł wynosiła 879, ilość kont finansowych z należnością od 100,01 zł do 420,00 zł wynosiła 480 przy średnim miesięcznym naliczeniu w miesiącu lipcu 2024 roku wynoszącym 421,21 zł. W związku z powyższym mieszkańcy zalegający z opłatami do wysokości jednego średniego miesięcznego naliczenia stanowili 40,59% obecnych zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych.

Gmina Sosnowiec według stanu na 31 lipca 2024 roku posiadała 8580 lokali mieszkalnych, z tego 3348 gospodarstw domowych zalegało w opłatach czynszu/odszkodowania,



co stanowiło 39% wszystkich lokali mieszkalnych. Dłużnicy zalegający z opłatami poniżej 3 miesięcy (co uniemożliwia wypowiedzenie im umowy najmu i prowadzenie kolejnych czynności windykacyjnych) stanowią 63% wszystkich obecnych dłużników.

**Rys. nr 2. Ilość kont finansowych lokali mieszkalnych z zadłużeniem obecnych użytkowników w rozbiciu procentowym na 31 lipca 2024 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 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 eksmisję 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. 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.

### **3. PODEJMOWANE W MIEJSKIM ZAKŁADZIE ZASOBÓW LOKALOWYCH W SOSNOWCU DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU OGRANICZENIE WZROSTU ZADŁUŻENIA**

Osoby posiadające zadłużenie wynikające z zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Sosnowiec mogą przystąpić do mediacji, których celem jest wypracowanie optymalnego sposobu wyjścia z zadłużenia.

Efektom ustaleń mediacyjnych może być rozstrzygnięcie dotyczące sposobu uregulowania zaległości oraz obniżenie kosztów użytkowania zajmowanego lokalu, to jest:

- udzielenie ulgi w spłacie zaległości,
- zamiana świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe, czyli tzw. odpracowanie,
- zamiana zajmowanego lokalu mieszkalnego na mniejszy lub o niższym standardzie,
- obniżka dochodową czynszu,
- montaż/legalizację wodomierza,
- przyznanie dodatku mieszkaniowego w siedzibie MOPS w Sosnowcu.

Zgodnie z uchwałą nr 963/LX/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 22 czerwca 2022 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Sosnowiec lub jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg, z późniejszymi zmianami, Gmina Sosnowiec w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym może udzielić ulg w spłacie należności pieniężnych w postaci:

- rozłożenia na raty spłaty należności pieniężnych,
- odroczenia terminu spłaty należności pieniężnych,
- umorzenia należności pieniężnych.

Zarządzeniem z 29 marca 2023 roku Gmina wprowadziła Program ułatwienia spłaty zadłużenia za lokale gminne osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie zamiany świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe na rzecz Gminy Sosnowiec.

Program adresowany jest do dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, którym umożliwia się spłatę zaległych należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w postaci świadczeń rzeczowych (zastępczych) na rzecz Gminy Sosnowiec, w miejsce świadczeń pieniężnych.

Przedmiotem umowy mogą być wyłącznie drobne prace porządkowe i usługowe świadczone na rzecz Gminy Sosnowiec za pośrednictwem Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, które mogą stanowić uzupełnienie czynności prowadzonych przez firmy specjalistyczne w ramach zawartych umów.

Wszystkie formy pomocy osobom zadłużonym w wyjściu z zadłużenia oferowane przez Gminę Sosnowiec – Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, udzielane są na wniosek dłużnika. Realizacja wprowadzanych programów pomocowych w dużej mierze uzależniona jest od postawy osoby zadłużonej – jej chęci rozwiązania problemu, dostępnych środków finansowych i otwartości na współpracę z wierzycielem.