

Czerwonak, 8 czerwca 2021 r.

WGK.7031.3.2021

**Pan
Wojciech Skrzekut
Przewodniczący Rady
Gminy Czerwonak**

**Pan
Roman Król
Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Czerwonak**

Dotyczy: interpelacji z dnia 28.03.2021 r. – zadłużenie mieszkań komunalnych i socjalnych

W odpowiedzi na pismo z dnia 28.03.2021 r. w sprawie zadłużenia mieszkań komunalnych i socjalnych stanowiących własność Gminy Urząd Gminy w Czerwonaku przekazuje następujące informacje:

Ad. 1)

Stan kont najemców został przekazany bilansem otwarcia do Czerwonackiego TBS Sp. z o.o. według stanu na dzień 01.04.2008 r.

Zestawienia należności pozostałe do zapłaty przypisane do poszczególnych najemców przygotowane zostały przez Urząd Gminy z zastosowaniem metody FIFO i tak w chwili obecnej w prowadzonej przez Czerwonackie TBS ewidencji najstarsza zaległość sięga 2003 r. i dotyczy byłego najemcy.

Ad. 2)

Należność od byłych najemców według stanu na 28.02.2021 r. wynosi 145.907,26 zł (z czego należność główna: 88.380,60 zł, odsetki: 57.526,66 zł).

Ad. 3)

Wskazane zadłużenie obejmuje również należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Czerwonackie TBS w prowadzonej ewidencji nie wyodrębnia płatności z tytułu najmu lokalu oraz płatności z tytułu zajmowania lokali bez tytułu prawnego.

*Stawka odszkodowania za korzystanie z 1 m² lokalu jest równa stawce za najem 1 m² lokalu.

Ad. 4)

Czerwonackie TBS sp. z o.o. dysponuje kserokopiami 55 nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Zgodnie z zapisami zawartymi w § 4 ust. 1 pkt 1) lit. e umowy w zakresie świadczenia usługi zarządzania lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi zarządzanie obejmuje przygotowywanie zgodnie z wytycznymi Gminy oraz dostarczanie do kancelarii Urzędu Gminy kompletu dokumentów niezbędnych do skierowania sprawy windykacyjnej na drogę sądową, natomiast zgodnie z § 5 ust. 7 w/cyt. umowy Gmina informuje Zarządcę o etapie, na jakim znajdują się przekazane do skierowania na drogę sądową sprawy.

Ad. 5)

Czerwonackie TBS sp. z o.o. celem windykacji należności czynszowych:

- podejmuje bieżące działania zgodnie z zapisami zawartymi w § 4 ust. 1 pkt 2) lit. e) – f) umowy w zakresie zarządzania, a także zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 t.j.) poprzez wystosowywanie stosownych wezwań,

ponadto:

- w uzasadnionych przypadkach proponuje dłużnikom i rekomenduje rozłożenie na raty, odroczenie terminu spłaty należności,
- w uzasadnionych przypadkach odmawia rekomendacji rozłożenia na raty, odroczenia terminu spłaty, czy umorzenia należności wskazując, aby dłużnik wykorzystał inne możliwości spłaty zadłużenia t.j. udział w programie umożliwiającym odpracowanie zaległości,
- w przypadkach, gdy jest to uzasadnione (nie zagraża bezpieczeństwu ani zdrowiu lokatorów) warunkuje przeprowadzenie remontu / naprawy spłatą całości zadłużenia lub jego części,
- wykazała inicjatywę podjęcia współpracy z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej S.A.
- zaangażowała się i praktycznie opracowała program umożliwiający spłatę zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Czerwonak w formie świadczenia rzeczowego (od momentu wejścia w życie w/w programu, tj. od 04/2017 r. żaden z lokatorów nie przystąpił do w/w programu).

W odniesieniu do kwoty, jaką odzyskano w latach 2015-2020, Czerwonackie TBS nie prowadzi statystyki. Możliwe jest prześledzenie wpłat dokonywanych przez dłużników w latach 2015-2020, jednakże wiąże się to z prześledzeniem dwóch kont (konta wpłat netto i konta wpłat vat) dla każdego z dłużników w każdym roku.

Szczegółowe zapisy na kontach najemców można uzyskać do wglądu w biurze Czerwonackiego TBS.

Ad. 6)

Księgowanie opłat z tytułu prowadzonych przez Gminę postępowań sądowych oraz egzekucyjnych nie leży w kompetencjach Czerwonackiego TBS. W/w księgowane są bezpośrednio w Urzędzie Gminy.

Na koszty, które ponosi Czerwonackie TBS w związku z prowadzoną obsługą zasobu gminnego, w głównej mierze składają się opłaty pocztowe:

- 2015 r. - 6.713,39 zł
- 2016 r. - 5.786,76 zł
- 2017 r. - 6.078,64 zł
- 2018 r. - 7.214,40 zł
- 2019 r. - 9.259,68 zł
- 2020 r. - 6.742,96 zł

Pozostałe składowe to część wynagrodzeń pracowników, koszt zakupu licencji na oprogramowanie, koszt wprowadzania modyfikacji oprogramowania oraz koszt materiałów biurowych.

Ad. 7)

ILOŚĆ WINDYKACJI (ILOŚĆ WYSTOSOWANYCH WEZWAŃ):

| Ilość wysłanych wezwań do zapłaty w podziale na lata | | |
|--|------|--------------|
| l.p. | rok | Ilość (szt.) |
| 1. | 2015 | 197 |
| 2. | 2016 | 281 |
| 3. | 2017 | 236 |
| 4. | 2018 | 383 |
| 5. | 2019 | 362 |
| 6. | 2020 | 309 |

Ad. 8)

- Czerwonackie TBS wielokrotnie informuje dłużników o możliwości ubiegania się o spłatę zadłużenia w ratach, czy możliwości skorzystania z programu odpracowywania długu.

Rozpatrywaniem wniosków o zamianę mieszkań zajmuje się Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Łączna kwota zadłużenia najemców na dzień 30.04.2021 r. wyniosła 1.001.512,56 zł, w tym:

| Rodzaj umowy | Ilość dłużników | Należność główna | Odsetki | łącznie | Średnio na 1 dłużnika |
|-------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Najemcy socjalni | 32 | 376.529,55 zł | 141.278,71 zł | 517.808,26 zł | 16.181,51 zł |
| Najemcy komunalni | 41 | 246.821,69 zł | 105.297,99 zł | 352.119,68 zł | 8.588,28 zł |
| Najemcy dawni | 32 | 131.584,62 zł | Wliczone do należności głównej | 131.584,62 zł | 4.112,02 zł |
| SUMA | 105 | 754.935,86 zł | 246.576,70 | 1.001.512,56 zł | 9.538,21 zł |

| Rodzaj umowy | Ilość najemców | Ilość najemców bez zaległości | Ilość dłużników | Ilość dłużników z zadłużeniem poniżej 3.000 zł | Ilość dłużników z zadłużeniem 3.000 zł- 10.000 zł | Ilość dłużników z zadłużeniem powyżej 10.000 zł |
|-------------------|----------------|-------------------------------|-----------------|--|---|---|
| Najemcy socjalni | 48 | 16 | 32 | 3 | 6 | 23 |
| Najemcy komunalni | 170 | 129 | 41 | 30 | 4 | 7 |
| Suma | 218 | 145 | 73 | 33 | 10 | 30 |
| Suma zadłużenia | | 0,00 zł | 869.921,94 zł | 15.213,46 zł | 63.552,47 | 791.156,01 zł |

Z powyższych zestawień wynika, że:

- 145 z 218 najemców (67% ogółu) nie posiada żadnych zaległości czynszowych
- 33 z 218 najemców (15% ogółu) posiada zaległości czynszowe w wysokości średnio 460 zł
- 10 z 218 najemców (5% ogółu) posiada zaległości czynszowe w wysokości średnio 6.350 zł
- 30 z 218 najemców (13% ogółu) posiada zaległości czynszowe w wysokości średnio 26.370 zł

Jednocześnie:

- 98% zaległości (854.708,48 zł) generowanych jest przez 18% najemców (40 z 218 rodzin)
- w tym 88% (791.156,01 zł) zaległości generowanych jest przez 13% najemców (30 z 218 rodzin)

Łączna zaległość pozostałych 178 z 218 najemców wynosi zaledwie 15.213,46 zł.

Zdecydowana większość dłużników zajmuje obecnie lokal socjalny bezumownie.

Ad. 9)

Za zadłużenie solidarnie odpowiadają wszystkie osoby pełnoletnie zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w związku z powyższym w przypadku komorniczych działań egzekucyjnych w/w osoby zobowiązane zostają do spłaty zadłużenia.

Ad. 10) – 12)

Obowiązki, jakie ciążą na zarządcy zostały ściśle określone w umowie dotyczącej zarządzania lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi stanowiącymi własność Gminy.

Czerwonackie TBS aktywnie angażuje się we współpracę dotyczącą wszelkich strategii związanych z programem mieszkaniowym i zasadami najmu lokali, jednakże nie podejmuje inicjatyw wykraczających poza zakres kompetencji wynikających z zawartej umowy zarządzania.


Z up. Wójta
Paweł Głaz
PIERWSZY ZASTĘPCA WÓJTA