

**BURMISTRZ MIASTA
CIESZYNA**

ZBM/DE/726/2016



Cieszyn, 12 lutego 2016 roku

**Pani
Janina Cichomska
Radna Rady Miejskiej
Cieszyna**

W odpowiedzi na zapytanie znak BRM.0003.332.2016 z dnia 5 lutego 2016 roku w sprawie monitorowania zaległości czynszowych i działań podejmowanych w celu ich zmniejszenia, uprzejmie informuję:

Pomimo szerokiego zakresu środków pomocowych, które Pani Radna szczegółowo wymienia w swoim zapytaniu, problem zadłużenia czynszowego nadal jest poważny.

Nasza gmina nie jest odosobniona w tym zakresie. Wszystkie gminy, które utrzymują komunalny zasób mieszkaniowy, borykają się również z tym problemem.

W stosunku do osób, które mają trudności w regulowaniu opłat z tytułu korzystania z komunalnych lokali mieszkalnych, stosowane są następujące instrumenty pomocowe:

- 1/ porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia w ratach,
- 2/ ugoda w sprawie odroczenia spłaty należności,
- 3/ w miarę możliwości zamiana mieszkania na tańsze w utrzymaniu,
- 4/ odpracowanie zaległości – dotyczy najemców objętych sądowym nakazem zapłaty.

Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o., użytkownik komunalnego zasobu mieszkaniowego w sposób ciągły monitoruje stan zaległości czynszowych najemców komunalnych lokali mieszkalnych. Na podstawie dokumentacji prowadzonej przez ZBM w tej sprawie można z całą pewnością stwierdzić:

- 1/ analiza zaległości czynszowych jest przeprowadzana w każdym miesiącu,
- 2/ na bieżąco monitorowane są dopłaty do dodatków mieszkaniowych. W przypadku wystąpienia niedopłaty w okresie dwóch miesięcy natychmiast kierowana jest informacja do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Cieszynie,
- 3/ w każdym miesiącu jest kontrolowany stan realizacji porozumień zawartych z najemcami w sprawie spłaty zaległości czynszowych w ratach. Warunkiem zawarcia porozumienia jest bowiem terminowe regulowanie bieżących opłat za użytkowanie komunalnego lokalu oraz terminowe spłacanie rat porozumienia,
- 4/ comiesięcznej kontroli poddawane są również ugody odraczające spłatę zadłużenia, ponieważ warunkiem zawarcia ugody jest terminowe regulowanie bieżących opłat za mieszkanie,
- 5/ Rada Nadzorcza Spółki dokonuje bieżącej analizy sprawozdań zarządu między innymi w zakresie poziomu zaległości czynszowych oraz zawartych porozumień w sprawie spłaty zadłużeń czynszowych,
- 6/ raz na kwartał do wszystkich najemców, którzy posiadają zaległości czynszowe przekraczające jednomiesięczny przypis, są kierowane wezwania do zapłaty z określonym

terminem uregulowania zaległości,

7/ w ostatnim kwartale roku najemcy wszystkich lokali komunalnych otrzymują potwierdzenie salda.

Na każdym etapie tego postępowania najemca może zwrócić się z wnioskiem o skorzystanie z instrumentów pomocowych.

Praktyka zawierania porozumień na spłatę zadłużenia w ratach oraz ugód odraczających spłatę zadłużenia jest stosowana od początku funkcjonowania ZBM.

Poniżej podaję liczbę zawartych ugód i porozumień w latach 2011 – 2015.

L.p.	Rok	Ilość porozumień	Ilość ugód
1	2011	81	8
2	2012	86	8
3	2013	99	10
4	2014	94	10
5	2015	101	14

Na wniosek Pana Krzysztofa Heroka, Radnego Rady Miejskiej Cieszyna w lutym bieżącego roku została przedstawiona analiza zaległości czynszowych za lata 2012 -2015 wraz z informacjami potwierdzającymi stały monitoring Spółki w tym zakresie.

Istotny wpływ na wielkość zadłużenia ma szczególny tryb, którego konsekwencją jest wydłużona procedura dochodzenia tych należności, przewidziany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dopiero trzymiesięczne zaległości uprawniają do wysłania ostatecznego wezwania do zapłaty z obowiązkiem wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Wezwanie ostateczne zawiera również uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego. Nie wywiązanie się z tego wezwania skutkuje rozwiązaniem umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie umowy najmu następuje z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Konieczność zastosowania tej procedury wydłuża okres poprzedzający skierowanie sprawy na drogę sądową co najmniej o sześć miesięcy.

W przypadku, gdy wszystkie działania podjęte przez wynajmującego, mające na celu umożliwienie najemcy spłatę zadłużenia, okażą się bezskuteczne, sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego o zapłatę w trybie nakazowym. Jeżeli najemca po uzyskaniu nakazu zapłaty nadal nie podejmuje działań zmierzających do uregulowania zaległości, sprawa jest kierowana do egzekucji komorniczej. W przypadku, gdy najemcy posiadają stałe źródło dochodu (praca, świadczenia emerytalne lub rentowe) lub majątek wówczas jest możliwość odzyskania zaległości. Niestety w bardzo wielu przypadkach, po przeprowadzeniu zgodnych z prawem czynności, komornik zawiadamia wierzyciela o umorzeniu postępowania z uwagi na nieściągalność zadłużenia, co nie zwalnia zarządcy z obowiązku poniesienia kosztów postępowania egzekucyjnego.

Okres przedawnienia dla należności z tego tytułu wynosi 10 lat. W tym czasie istnieje możliwość ponownej egzekucji zadłużenia. Dotychczasowe doświadczenia prowadzą do wniosku, że prawdopodobieństwo odzyskania starszych zaległości jest niewielkie.

W miarę posiadanych możliwości najemcom, którzy mają problemy z regulowaniem opłat za najem komunalnego lokalu mieszkalnego, proponowana jest również zamiana mieszkania na mniejsze. Zbyt mała liczba mieszkań komunalnych o małym metrażu i pełnostandardowym wyposażeniu technicznym, których oczekują najemcy, uniemożliwia zaspokojenie potrzeb w tym zakresie.

ZBM w Cieszynie Sp. z o.o. zawarł w 2007 roku umowę z Krajowym Rejestrem Długów. Zgodnie z tą umową Spółce przysługuje prawo umieszczania dłużników w rejestrze oraz posługiwania się pieczęcią informującą kontrahentów o możliwości umieszczenia ich w rejestrze w przypadku nieregulowania płatności.

Gmina na podstawie odrębnych przepisów zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wszystkich członków wspólnoty samorządowej, w tym do zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych a także do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

Powyższe czynniki wpływają na to, że skuteczność komunalnego zarządcy w zakresie egzekucji zadłużenia jest nieporównywalna z innymi gestorami zasobów mieszkaniowych, bowiem skutki każdego wyroku eksmisyjnego i tak obciążają gminę.

Reasumując, należy stwierdzić, że ZBM w Cieszynie Sp. z o.o., użytkownik komunalnego zasobu mieszkaniowego na bieżąco monitoruje problem zaległości czynszowych i podejmuje wszelkie możliwe, dopuszczone przepisami prawa działania, mające na celu z jednej strony pomoc najemcom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej w ponoszeniu kosztów utrzymania mieszkania, a z drugiej strony dążenie do zminimalizowania poziomu zadłużenia.

Na poziom zaległości w komunalnym zasobie mieszkaniowym bez wątpienia ma wpływ struktura rodzin zamieszkujących te zasoby, w szczególności duży procent rodzin znajdujących się w niedostatku z różnych przyczyn, w tym patologicznych.

Niejednokrotnie najemcy nie regulują nawet niewielkich opłat uprawniających ich np. do dodatku mieszkaniowego czy innych form pomocowych, co powoduje utratę nabytych wcześniej uprawnień lub najemcy nie są w ogóle zainteresowani składaniem wniosków o pomoc.

Z poważaniem

Burmistrz Miasta
Ryszard Macura
Ryszard Macura

Otrzymują:

- 1 x Pan Krzysztof Kasztura
Przewodniczący
Rady Miejskiej Cieszyna
- 1 x Pani Janina Cichomska
Radna Rady Miejskiej Cieszyna
- 1 x OR-I
- 1 x ZBM a/a