

opn. du  
2022-08-08 358/2022  
gowa

Sokółka 08 – 2022 rok

URZĄD MIEJSKI W SOKÓŁCE  
Plac Kościuszki 1  
16-100 Sokółka

W. P. Romanowicz  
sekretarz 9.08.2022

Rada Miejska w Sokółce  
10.08.2022

GR.K.7114.1.2022GF

**Rada Miejska  
w Sokółce**

W załączeniu przesyła się sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce za rok 2021 – celem wykorzystania.

**Do wiadomości:**

1. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej  
Pl. Kościuszki 15  
16 – 100 Sokółka

2.a/a

Pełnomocnik BURMISTRZA  
Antoni Szymonowicz



# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**



ZGKiM Sokółka

**ZAKŁAD**

**GOSPODARKI KOMUNALNEJ**

**I MIESZKANIOWEJ W SOKÓŁCE**

**ZA 2021 ROK**

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce jest zakładem budżetowym powołanym uchwałą Nr XV 77/91 z dnia 19.04.1991r. działa na podstawie:

1. Uchwały Nr XV/77/91 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 29 kwietnia 1991r. w sprawie powołania Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce.
2. Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142. poz. 1591 z późn. zm.)
3. Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2008r. Nr 223, poz. 1458 z późn. zm.)
4. Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.)
5. Ustawy z dnia 2 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie sposobu prowadzenia gospodarki finansowej jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych (Dz. U. z 2010r. Nr. 241, poz. 1616 z późn. zm.)
7. Statutu nadanego Uchwałą Rady Miejskiej w Sokółce Nr XV/110/2019 z dnia 12 listopada 2019r. w sprawie statutu samorządowego zakładu budżetowego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce( zmiana Uchwała Nr XLIV/289/2021 z dnia 18 listopada 2021r.).

Zakład nie ma osobowości prawnej i rozlicza się z całości dochodów i wydatków z budżetem miasta. Terenem działania jest miasto i gmina Sokółka.

Przedmiotem działania Zakładu jest administrowanie budynkami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi stanowiącymi własność lub współwłasność gminy Sokółka, zarządzanie i utrzymanie cmentarza znajdującego się na działce Nr 1210 obręb 34 miasto Sokółka.

Przeciętne zatrudnienie w 2021r. po odliczeniu osób przebywających na urlopie macierzyńskim lub absencji zasiłkowej dłuższej niż 14 dni wynosiło 9,21 etatu i było niższe o 0,62 etatu niż w roku 2020.

Z chwilą rozpoczęcia prowadzenia działalności statutowej zakład otrzymał składniki majątkowe przekazane do realizacji wykonywanych przez niego zadań statutowych, takie jak budynki mieszkalne, użytkowe, lokale mieszkalne i użytkowe oraz infrastrukturę techniczną budynków. Majątek ten stanowi własność komunalną Gminy Sokółka i przekazany został do Zakładu na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa do zarządzania i administrowania.

*Środki trwałe w stosunku do których zakład wykonuje uprawnienia właścicielskie*

Nazwa grupy	Numer grupy	Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2021r.
<b>Grunty</b>	<b>grupa 0</b>	<b>1 742 189,37</b>
Budynki mieszkalne	grupa I	8 266 196,76
Budynki gospodarcze	grupa I	41 564,19
Budynki pozostałe	grupa I	23 696,56
Budynki użytkowe	grupa I	21 713,55
<b>Razem grupa I</b>		<b>8 353 171,06</b>
Budowle	grupa II	338 079,73
Kotły i maszyny energetyczne	grupa III	14 332,43
Środki transportu	grupa VII	106 807,04
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	grupa VIII	508 353,94
<b>Razem grupa II- VIII</b>		<b>967 573,14</b>
<b>OGÓLEM</b>		<b>11 062 933,57</b>

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce administruje 373 lokalami stanowiącymi gminny zasób komunalny oraz 8 kontenerami mieszkalnymi nietrwale związanymi z gruntem.

***STOPIEŃ ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH***

W 2021r. do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wpłynęło 32 wnioski o przydział mieszkań. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obradowała 2 razy i zaopiniowała pozytywnie wnioski 8 rodzin. W 2021r. przydzielono mieszkania komunalne 7 rodzinom.

Zawarto ogółem 29 umów o najem lokalu mieszkalnego, 31 umów na najem socjalny lokali i 14 umów na najem pomieszczenia tymczasowego oraz 2 umowy najmu lokalu zamiennego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sokółka obecnie zabezpiecza potrzeby członków wspólnoty mieszkaniowej. Problemem jest nadal zły stan techniczny części budynków w centrum miasta. W tym zakresie ZGKiM prowadzi politykę zamiany mieszkań i stopniowe wyłączania budynków w złym stanie technicznym z zasobów mieszkaniowych.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce został wyznaczony na potrzeby Sądu Rejonowego w Sokółce jako podmiot, w którym są wykonywane prace społecznie użyteczne. W 2021r. do ZGKiM Sąd skierował do wykonania nieodpłatnej dozorowanej pracy 17 osób.

Osoby te w większości są wsparciem przy wykonywanych robotach porządkowych na terenach zarządzanych przez ZGKiM. Część z tych osób wykonuje roboty remontowe z materiałów zakupionych przez ZGKiM w lokalach z gminnego zasobu komunalnego np:

- dostosowanie lokalu do najmu ul. Majowa 4/2;
- dostosowanie lokalu do najmu ul. Białostocka 91/6;
- dostosowanie lokalu do najmu ul. Białostocka 134;
- dostosowanie lokalu do najmu ul. Białostocka Nowa 7b/2;
- przystosowanie pomieszczenia gospodarczego na miejsce składowania odpadów komunalnych – ul. Barlickiego 1;
- naprawa przyłącza wodociągowego ul. Kryńska 46;
- naprawa ściany ul. Lelewela 8;

Nakłady finansowe na zakup materiałów na wykonanie w/w robót budowlanych to 5.465,54zł.

Roboty wykonane systemem zleconym na nieruchomościach zarządzanych przez ZGKiM obejmowały:

- naprawę dachu przy ul. Białostocka 32,
- przebudowa kanalizacji Białostocka 32;
- naprawa oświetlenia zewnętrznego Kraśniany 37A;
- wzmocnienie stropu ul. Białostocka 61;

Gospodarka finansowa w zakładzie budżetowym prowadzona jest na zasadach określonych w ustawie o finansach publicznych, dla samorządowych zakładów budżetowych.

Podstawą gospodarki finansowej samorządowego zakładu budżetowego jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia oraz rozliczenia z budżetem Gminy Sokółka.

Samorządowy zakład budżetowy odpłatnie wykonuje zadania, pokrywa koszty swojej działalności z przychodów własnych.

W księgach rachunkowych zakładu są ewidencjonowane wszystkie przychody i koszty związane z umowami najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych komunalnego zasobu Gminy Sokółka.

Podstawą prawną przychodu jest zawarta umowa najmu, tytuł prawny lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

**RACHUNEK WYNIKÓW ZA 2021**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>	<b>Wynik</b>
	Działalność podstawowa :			
	1) lokale mieszkalne i media	1 740 371,79	2 070 053,31	-329 681,52
	2) amortyzacja środków trwałych		384 949,34	- 384 949,34
	3) dotacje podmiotowa	27 251,96		+ 27 251,96
	4) lokale użytkowe, garaże, grunty	450 433,45	218 515,11	+231 918,34
<b>I</b>	<b>Wynik na działalność podstawowej</b>	<b>2 218 057,20</b>	<b>2 673 517,76</b>	<b>- 455 460,56</b>
	Działalność pozostała :			
	1) pozostałe przychody operacyjnej, w tym:	743 673,04		+ 743 673,04
	2) pozostałe koszty operacyjne		352 921,16	- 352 921,16
<b>II</b>	<b>Wynik na działalność operacyjnej</b>	<b>2 961 730,24</b>	<b>3 026 438,92</b>	<b>- 64 708,68</b>
	Działalność finansowa :			
	1) przychody finansowe	21 693,94		+21 693,94
	2) koszty finansowe		7 269,63	- 7 269,63
<b>III</b>	<b>Strata brutto</b>	<b>2 983 424,18</b>	<b>3 033 708,55</b>	<b>-50 284,37</b>
	Podatek dochodowy CIT		21 693,00	-21 693,00
<b>IV</b>	<b>STRATA NETTO</b>	<b>2 983 424,18</b>	<b>3 055 401,55</b>	<b>- 71 977,37</b>

Na 2021 roku przychody zaplanowano w kwocie 2.958.752,00 zł. Plan przychodów zrealizowano w 100,83 %, tj. o 24.672,18 zł więcej, niż zakładano. Pomimo wyższego wykonania planowanych przychodów, zamknięto rok stratą w wysokości 71.977,37zł. Rok 2021 był kolejnym rokiem pandemii wirusa COVID-19, które wpłynęły negatywnie na przychody i koszty zakładu. W związku z pandemią Burmistrz Sokółki wydał zarządzenie w sprawie czasowego odstąpienia od dochodzenia należności z tytułu czynszu za lokale użytkowe. Zarządzenie obowiązywało od 01 stycznia 2021 roku do 30 kwietnia 2021 roku. Najemcy lokali użytkowych wchodzący w skład zasobu Gminy Sokółka, których płynność finansowa uległa pogorszeniu mogli ubiegać się o odstąpienie od dochodzenia w całości lub w części stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych, odroczenie terminu zapłaty należności za styczeń 2021 r. do dnia 30 kwietnia 2021r., przesunięcie terminu wpłaty należności o dwa pełne miesiące z dołu za każdy następny miesiąc, tj. od miesiąca stycznia 2021 r. do miesiąca kwietnia 2021 r.. Z tej formy pomocy skorzystało

dziewięciu uprawnionych najemców lokali użytkowych – 36 wniosków na łączną wartość 18 424,44 zł, w następujących miesiącach :

- 1/ w miesiącu styczniu 2021 r. - 9 najemców na wartość 4 402,58 zł
- 2/ w miesiącu lutym 2021 r. - 9 najemców na wartość 6 064,54 zł
- 3/ w miesiącu marcu 2021 r. - 9 najemców na wartość 4 922,21 zł
- 4/ w miesiącu kwietniu 2021 r. - 9 najemców na wartość 3 035,11 zł

Przychody według klasyfikacji budżetowej w paragrafie 075 „Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze” wyniosły 2.190.805,24 zł i kształtowały się następująco:

1	najem lokali mieszkalnych	1 129 032,59
3	najem lokali użytkowych	432 764,21
4	najem garaży	8 605,47
5	najem gruntów komunalnych	5 754,27
6	inne	2 863,08
7	centralne ogrzewanie	389 792,02
8	zimna woda i kanalizacja	218 338,33
9	nieczystości płynne	3 655,27
<b>Razem</b>		<b>2 190 805,24</b>

W 2021 roku zakład poniósł następujące koszty działalności według paragrafów klasyfikacji budżetowej, które wynosiły:

<i>Paragraf</i>	<i>Nazwa</i>	<i>kwota</i>
§ 3020	Wydatki osobowe niezaliczane do wynagrodzeń	4 467,23
§ 4010	Wynagrodzenia osobowe pracowników	655 056,53
§ 4040	Dodatkowe wynagrodzenie roczne	48 390,59
§ 4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	127 919,08
§ 4120	Składki na Fundusz Pracy oraz Fundusz Solidar.	13 747,67
§ 4170	Wynagrodzenia bezosobowe	70 853,73
§ 4210	Zużycie materiałów i wyposażenia	120 172,38
§ 4260	Zakup energii	669 832,49
§ 4270	Zakup usług remontowych	126 050,91
§ 4280	Zakup usług zdrowotnych	852,00
§ 4300	Zakup usług pozostałych	206 027,90



§ 4360	Opłaty z tyt. zakupu usług telekomunikacyjnych	4 737,86
§ 4400	Opłaty za administr. i czynsze za budynki, lokale..	135 667,98
§ 4410	Podróże służbowe krajowe	6 979,86
§ 4430	Różne opłaty i składki	26 880,94
§ 4440	Odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalny	14 277,80
§ 4480	Podatek od nieruchomości	44 145,00
§ 4520	Opłaty na rzecz budżetów j.s.t	304 445,47
§ 4580	Pozostałe odsetki	87,09
§ 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	7 642,03
§ 4700	Szkolenia pracowników niebędących członkami ...	1 079,00
§ 4720	Amortyzacja	384 949,34
<b>RAZEM</b>		<b>2 974 262,88</b>

### **Zadłużenie gminnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych**

Zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2021r. kształtował się następująco:

*Tab. nr 1 Zaległości bieżące i niezasądzone za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2021 r.*

<b>Należności z tytułu najmu:</b>	<b>Należność podstawowa</b>	<b>Należność odsetkowa</b>	<b>Razem:</b>
- lokali mieszkalnych	108 198,51	71 523,17	179 721,68
- lokali użytkowych	26 316,21	15 015,96	41 332,17
<b>suma</b>	<b>134 514,72</b>	<b>86 539,13</b>	<b>221 053,85</b>

Na koniec roku sprawozdawczego istniały również zaległości zasądzone na kwotę 597.712,47 zł. ZGKiM posiadał 59 prawomocnych nakazów zapłaty za lokale mieszkalne, 15 wyroków z nakazem eksmisji z zasądzonymi kosztami procesu oraz 9 nakazów zapłaty za nieopłacone czynsze lokali użytkowych. Łącznie zadłużenie z tytułu najmu gminnych lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2021 r. wynosiło 818.766,32 zł.

Zmiany w kształtowaniu się wielkości zadłużenia w latach 2020-2021 przedstawiono w zestawieniu poniżej:

Tab. nr 2 Stan zadłużenia ogółem w latach 2020-2021.

Rodzaj zadłużenia	Rok 2020	Rok 2021	+ wzrost - spadek
Zaległości niezasądzone:			
- z tyt. najmu lokali mieszkalnych	202.403,54	179.721,68	- 22 681,86
- z tyt. najmu lokali użytkowych	52.344,72	41.332,17	-11 012,55
<b>Razem zalegl. niezasądzone</b>	<b>254.748,26</b>	<b>221.053,85</b>	<b>-33.694,41</b>
Zaległości zasądzone:			
- z tyt. najmu lok. mieszkalnych	491.343,41	497.384,63	+ 6.041,22
- z tyt. najmu lok. użytkowych	65.231,82	100.327,84	+ 35.096,02
<b>Razem zalegl. zasądzone:</b>	<b>556.575,23</b>	<b>597.712,47</b>	<b>+41.137,24</b>
<b>Ogółem:</b>	<b>811.323,49</b>	<b>818.766,32</b>	<b>+ 7.442,83</b>

Z zestawienia wynika, iż zaległości na koniec roku 2021 w kwocie 818.766,32 zł były wyższe w porównaniu do analogicznego okresu z roku 2020 o 7.442,83 zł. Dynamika wzrostu zadłużenia liczona stosunkiem zaległości z roku 2021 do roku 2020 wyniosła 100,92 %. Największe zmiany odnotowano w pozycji zaległości zasądzone za wynajem lokali użytkowych. Wzrost należności zasądzonych o 35.096,02 zł. w roku 2021 były głównie wynikiem przeksięgowania kwoty zasądzonej 35.458,34 zł za niezapłacony towar z lat ubiegłych ewdencjonowanej dotychczas na koncie rozrachunkowym nr 201 "rozrachunki i dostawcami i odbiorcami". W pozycji najemców lokali użytkowych dla których zaległości nie zostały zasądzone- 41.332 zł odnotowano natomiast zmniejszenie zadłużenia o 11.012,55 zł w porównaniu do roku 2020. 5 najemców zalegających opłatami za 1 miesiąc uregulowało należności w miesiącu styczniu i lutym 2022 r. Część z nich skorzystało z przysługującego im częściowego umorzenia opłat czynszowych z powodu ogłoszenia stanu epidemii na terenie całego kraju. 1 z najemców z 4-miesięcznym zadłużeniem po negocjacjach warunków spłaty zadłużenia uiścił zaległości do końca kwietnia 2022 r. Niestety 1 najemca wypowiedział umowę najmu lokalu i mimo kilkakrotnych deklaracji zapłaty, nie uregulował swoich zaległości. W stosunku do tego najemcy przygotowano procedurę sądową.

Zaległości bieżące niezasądzone dla najemców lokali mieszkalnych wynosiły 179.721,68 zł. i w porównaniu z rokiem ubiegłym były mniejsze o 22.681,86 zł. Na zmniejszenie zaległości miały wpływ między innymi umorzenia na podstawie Uchwały nr XXIV/161/2020 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 3 czerwca 2020 r. w sprawie

określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania, rozkładania na raty... zaległych czynszów 4 najemcom na kwotę 9.404,25 zł. Zadłużenie zasądzone z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych zwiększyły się niestety o 6.041,22 zł.

### ***Windykacja należności***

Windykacja należności to wciąż jeden z najtrudniejszych problemów zakładu. W celu minimalizowania zadłużenia i zwiększenia ściągальności kwot należnych ZGKiM, w roku 2021 podjęto następujące czynności:

a) Na etapie przedsądowym:

- utrzymywanie stałych kontaktów telefonicznych i mailowych z dłużnikami, monitorowanie wpłat i terminów ich dokonywania,
- bieżące informowanie o zmianie wysokości naliczonego czynszu poprzez drukowanie i dostarczanie najemcom wydruków naliczeń do skrzynek pocztowych,
- bezpośredni kontakt z najemcą także w domach, szczególnie osób starszych, informowanie o terminach składania wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz możliwości skorzystania z innych form pomocy np. związanych z pandemią Covid 19,
- analizowanie przyczyn powstania zaległości, zebranie informacji o warunkach bytowych najemców i możliwości spłaty zadłużenia,
- umorzenie zaległości najemcom na podstawie Uchwały Nr XXIV/161/2020 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 3 czerwca 2020 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania, rozkładania na raty... w łącznej kwocie 15.407,08 zł,
- podpisanie umów z 3 najemcami po przeniesieniu lokatorów po pożarze budynku dostosowując ich możliwości finansowe do kosztów utrzymania lokali,
- wystosowanie 137 wezwań do zapłaty głównie z kancelarii radcy prawnego oraz pism wzywających do stawiennictwa w ZGKiM celu uzgodnienia warunków i terminu spłaty zadłużenia,
- wystawienie wezwań do zapłaty z jednomiesięcznym terminem do uregulowania zaległości, na podstawie których wypowiedziano 7 najemcom umowy najmu lokali mieszkalnych, z czego 2 uregulowało swoje zaległości w trakcie biegu wypowiedzenia umowy .

b) Na etapie sądowym:

- sporządzanie i skierowanie do sądu pozwów o eksmisję z zajmowanego lokalu dla 6 najemców lokali mieszkalnych, w tym 2 zajmujących lokal bezumownie. W trakcie trwania procesu 2 pozwy wycofano z uwagi na spłatę całego zadłużenia oraz 1 z powodu opuszczenia lokalu dobrowolnie. W konsekwencji zakład pozyskał 3 wyroki eksmisyjne w tym 2 z orzeczeniem o braku prawa do lokalu socjalnego,
- złożenie 6 pozwów o zapłatę zaległych opłat czynszowych dla najemców lokali mieszkalnych na łączną kwotę 26 388,93 zł,
- sporządzanie i wystosowanie wniosków o egzekucję należności do kancelarii komorniczej w stosunku do 17 dłużników, w tym dla 6 zalegających za wynajem lokalu użytkowych,
- kontynuowanie umowy o odpracowanie zaległości z 1 z najemców zgodnie Zarządzeniem nr 317/2020 Burmistrza Sokółki z dnia 17.09.2020 r. w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sokółka w formie świadczeń niepieniężnych uzyskując 6 217 zł spłaty zaległości, 2 najemców z którymi zawarto umowę na odpracowanie długu nie podjęło pracy,
- wystąpienie do sądu jako interwenient uboczny w celu zapobieżenia ewentualnego przyznania przez sąd lokalu socjalnego z zasobów Gminy w 2 toczących się sprawach o eksmisję z powództwa prywatnego,
- złożono wnioski o stwierdzenie nabycia spadku po 3 zmarłych najemcach lokali gminnych - w 2 przypadkach spadkobiercy przyjęli spadek z ograniczeniem odpowiedzialności za długi spadkowe,

Powyższe działania wiążą się z ponoszeniem znacznych kosztów. Są jednak niezbędne do zweryfikowania stanu posiadania i możliwości spłaty zadłużenia przez dłużników. Przerwywają jednocześnie bieg przedawnienia, by w latach następnych móc wszcząć i kontynuować egzekucję. W roku 2021 koszty postępowania sądowego i komorniczego były niższe w porównaniu z do roku 2020 i ukształtowały się na poziomie 7 642,03 zł.

## STAN ZALEGŁOŚCI ZASĄDZONYCH:

Tabela nr 3 zmiany wielkości zaległości zasądzonych w roku 2021

Rodzaj lokali gminnych	Saldo na dzień 31.12.2020	Wyroki zasądzone w 2021r.	Splaty w 2021r.	Saldo na dzień 31.12.2021
Użytkowe	100 690,14	1 004,00	1 366,30	100 327,84
Mieszkalne	491 343,43	29 254,21	23 213,01	497 384,63
Razem:	592 033,57	30 258,21	24 579,31	597 712,47

Zaległości zasądzone za lokale mieszkalne wyniosły 497 384,63 zł, za lokale użytkowe 100 327,84 zł. Zakład na dzień 31.12.2021 r. dysponował 68 prawomocnymi wyrokami i nakazami zapłaty w tm:

- a/ 59 - dla dłużników lokali mieszkalnych ,
- b/ 9- dla dłużników lokali użytkowych .

Windykacja zaległości zasądzonych jest trudna i rozłożona w czasie. Wszczynane postępowania egzekucyjne w kancelarii komorniczej stają się bezskuteczne. Kończą się zwykle umorzeniem ze względu na brak możliwości prowadzenia egzekucji przewidzianej prawem.

I tak w roku 2021 r. na łączną kwotę 24.266,40 zł odzyskanych wierzytelności, komornik wyegzekwował jedynie 1.032,85 zł przekazując niewielkie kwoty od 7 najemców lokali mieszkalnych. 26 dłużników natomiast dobrowolnie dokonywało spłaty zadłużenia z pominięciem kancelarii komornika na łączną kwotę 23.233,55 zł.

W dalszym ciągu potwierdza się fakt , iż z roku na rok ci sami dłużnicy generują nowe zadłużenia. Pośród tej grupy zalegających znajdują się osoby przez lata niepracujące, niejednokrotnie bez prawa do zasiłków, nie dających widoków na poprawę sytuacji. W takich przypadkach orzeczenie o opróżnieniu lokalu jest zasadne, choć trudne w realizacji. Egzekucja należności w stosunku do niektórych dłużników jest niemożliwa. Jedynie dobrowolne ich wpłaty lub odpracowywanie zaległości mogłyby poprawić sytuację w tej mierze. Egzekucje komornicze na tą chwilę stają się praktycznie bezskuteczne.

Reasumując: ZGKiM w celu zapobieżenia wzrostu zadłużenia i uzyskiwania zaplanowanych przychodów z najmu mienia komunalnego musi zmaksymalizować działania na etapie przedsądowym:

- kontynuować proces zamiany lokali dostosowując możliwości finansowe lokatorów do kosztów utrzymania lokali,
- zintensyfikować program odpracowywania zaległości czynszowych, poprzez świadczenie prostych prac porządkowo - konserwacyjnych wywiązując się jednocześnie z obowiązku zapewnienia potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom gminy,
- wykorzystać możliwości dostępnych form pomocy przewidzianych prawem pozostającym w zwłoce z opłatami za czynsz z przyczyn obiektywnych
- zacieśnić współpracę z Ośrodkiem Pomocy Społecznej i innymi instytucjami w szerszym stopniu tj. z sądem rodzinnym i PCPR.

Dyrektor

*mgr inż. Marcin Gurzyński*

