



Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

06-400 Ciechanów ul. Okrzei 14

tel. (023) 672 52 76, 672 59 80 fax. 672 38 18

Ciechanów, dnia 13.12.2017 r.

L.dz. GK/3064/2017

Szanowny Pan

Jerzy Racki

Radny Rady Miasta Ciechanów

Biuro Obsługi Rady Miasta

06-400 Ciechanów

Plac Jana Pawła II 6

W związku z pismem Prezydenta Miasta Ciechanów z dnia 06.12.2017 r. M.7133.132.2017.MS oraz przedłożonym w załączeniu pismem z dnia 30.11.2017 r. stanowiącym interpelację Pana Jerzego Rackiego, Radnego Rady Miasta Ciechanów w sprawie przedstawienia aktualnych zaległości z tytułu czynszów za komunalne lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, Zarząd Towarzystwa Społecznego Spółka z o.o. w Ciechanowie podaje informacje w przedmiotowej sprawie.

ZALEGŁOŚCI W PŁATNOŚCIACH NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Stan na 30.11.2017
1	2	3	4	5
Należność główna				
1.	Lokale mieszkalne w najmie	2624445,93	2902899,92	3158838,41
2.	Lokale mieszkalne socjalne	717091,80	813225,87	903764,38
3.	Lokale użytkowe	9575,03	9542,01	9532,30
4.	Garaże	9593,04	9579,12	12702,28
I.	Razem poz.1+2+3+4	3360705,80	3735246,92	4084837,37
Odsetki od nieterminowych opłat				
1.	Lokale mieszkalne w najmie	929888,30	1034530,91	1175189,56
2.	Lokale mieszkalne socjalne	241354,71	283547,52	327005,19
3.	Lokale użytkowe	4592,69	4113,11	3700,19
4.	Garaże	2613,29	3168,67	3835,20
II.	Razem poz.1+2+3+4	1178448,99	1325360,21	1509730,14
OGÓŁEM poz. I + II		4539154,79	5060607,13	5594567,51

STATYSTYKA ZALEGŁOŚCI ZA ZAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH W NAJMIE I SOCJALNYCH

Przedział czasowy	Ilość i stan zaległości w lokalach na dzień 31.12.2015				Ilość i stan zaległości w lokalach na dzień 31.12.2016				Ilość i stan zaległości w lokalach na dzień 30.11.2017			
	w najmie		socjalnych		w najmie		socjalnych		w najmie		socjalnych	
	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
do 3 miesięcy	301	185529,68	52	14407,78	318	189129,53	49	13685,33	405	202523,57	38	10951,28
3 do 6 miesięcy	61	144229,38	21	21435,57	73	171087,27	23	16238,42	81	184612,85	23	21500,53
od 6 do 12 miesięcy	82	221077,34	32	80293,53	74	228193,65	34	99652,01	81	285538,73	35	72613,78
ponad 1 rok	170	2073609,53	87	600954,92	187	2314489,47	89	683650,11	191	2486163,26	86	798698,79
Razem	614	2624445,93	192	717091,80	652	2902899,92	195	813225,87	758	3158838,41	182	903764,38

STATYSTYKA ZALEGŁOŚCI ZA ZAJMOWANIE LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY

Przedział czasowy	Ilość i stan zaległości na dzień 31.12.2015				Ilość i stan zaległości na dzień 31.12.2016				Ilość i stan zaległości na dzień 30.11.2017			
	lokale użytkowe		garaże		lokale użytkowe		garaże		lokale użytkowe		garaże	
	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
do 3 miesięcy	2	166,11	9	446,81	2	133,09	11	411,94	2	123,38	6	215,68
3 do 6 miesięcy			3	563,60			2	343,28			3	346,60
od 6 do 12 miesięcy							2	482,11			3	1193,51
ponad 1 rok	2	9408,92	7	8582,63	2	9408,92	7	8341,79	2	9408,92	10	10946,49
Razem	4	9575,03	19	9593,04	4	9542,01	22	9579,12	4	9532,30	22	12702,28

W celu zwiększenia efektywności i skuteczności windykacji czynszów TBS prowadzi intensywne działania windykacyjne polegające na:

- wysyłaniu wezwań do zapłaty,
- wysyłaniu pism o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego do lokalu, z jednoczesnym wezwaniem do zapłaty zaległości czynszowych w terminie 30 dni,
- kierowaniu spraw o zapłatę należności do Sądu,
- kierowaniu spraw do Komornika o egzekucję należności.
- dokonywaniu wpisu do Krajowego Rejestru Długów należności czynszowych.

Prowadzone są również przez Zarząd Spółki rozmowy z osobami posiadającymi zadłużenie.

TBS informuje najemców znajdujących się w trudnej sytuacji ekonomicznej o możliwości uzyskania pomocy finansowej na pokrycie kosztów utrzymania lokalu, poprzez złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy do Urzędu Miasta.

W przypadkach braku propozycji wyjścia z zadłużenia rozwiązywane są umowy najmu. Konsekwencją rozwiązania umowy najmu jest kierowanie spraw do sądu o zapłatę i eksmisję.

W zakresie egzekwowania należności wystosowano do dłużników wezwania do zapłaty:

- w 2015 r. - 3.612 szt.
- w 2016 r. - 2.458 szt.
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 2.356 szt.

Do każdego dłużnika Spółka wielokrotnie wysyła wezwanie do zapłaty, co najmniej 2 lub 3-krotnie w roku.

Pisma o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu:

- w 2015 r. - 10 szt.
- w 2016 r. - 122 szt.
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 59 szt.

Wszczęto postępowania sądowe przeciwko najemcom:

- w 2015 r. - 127 szt.
- w 2016 r. - 131 szt.
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 152 szt.

Sprawy, które zakończyły się wyrokiem:

- w 2015 r. - 134 szt.
- w 2016 r. - 117 szt.
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 129 szt.

Sprawy skierowane do postępowania egzekucyjnego do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym:

- w 2015 r. - 246 szt.
- w 2016 r. - 136 szt.
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 197 szt.

który wyegzekwował kwotę:

- w 2015 r. - 119.423,00 zł
- w 2016 r. - 74.893,31 zł
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 57.267,62 zł

W ramach orzeczonych wyroków o eksmisję wykonano eksmisje:

- w 2015 r. - 7 szt.
- w 2016 r. - 5 szt.
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 5 szt.

Eksmisje orzeczone a nie wykonane na dzień 30 listopada 2017 r. – 94 i sprawy o eksmisję w toku – 20.

Z łącznej kwoty dochodzonych należności (należność główna + odsetki) wpłacono:

- w 2015 r. - 321.021,13 zł
- w 2016 r. - 288.801,50 zł
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 228.400,44 zł

Realizując postanowienia Uchwały Nr 45/V/2002 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 maja 2002 roku, która określała zasady umarzania wierzytelności Gminy Miejskiej z tytułu najmu lokali komunalnych (przez które należało rozumieć odsetki od zaległych podstawowych opłat za lokal mieszkalny), w 2015 roku 4 najemcom umorzono odsetki na kwotę 1.983,50 zł, przy spłacie należności głównej 14.752,34 zł.

Uchwała Nr 5/2003 Zarządu TBS Spółka z o.o. w Ciechanowie dawała najemcom lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach administrowanych i zarządzanych przez Spółkę oraz w zasobach będących własnością TBS, możliwość odpracowywania zaległości czynszowych. Wnioski o odpracowywanie zaległości czynszowych, najemcy składali do Spółki, które w kolejności były realizowane. Przedmiotem prac były czynności związane z utrzymaniem porządku.

Stworzono możliwość odpracowania zaległości czynszowych najemcom:

- w 2015 r. - 3 szt.

Wielkość wpłat z tego tytułu wyniosła:

- w 2015 r. - 14.085,87 zł

Realizując postanowienia Zarządzenia Nr 31/2016 Prezydenta Miasta Ciechanów z dnia 01.02.2016 r. w sprawie warunków umarzania należności czynszowych, odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela oraz odsetek ustawowych osobom korzystających z lokali mieszkalnych, stanowiących własność Miasta oraz odpracowania zadłużenia za lokal komunalny i banku zamiany mieszkań):

ilość dłużników, którym umorzono odsetki:

- w 2016 r. - 9
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 10

umorzono odsetki:

- w 2016 r. - 30.119,60 zł
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 22.972,59 zł

którzy spłacili zadłużenie:

- w 2016 r. - 54.684,21 zł
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 41.996,66 zł

Stworzono możliwość odpracowania zaległości czynszowych najemcom:

- w 2016 r. - 3

Wielkość wpłat z tego tytułu wyniosła:

- w 2016 r. - 17.269,17 zł

Zawarta umowa o powierzenie przetwarzania danych osobowych w dniu 18.09.2010 r. pomiędzy Gminą Miejską Ciechanów, a TBS Spółka z o.o. w Ciechanowie, pozwala Spółce dokonywać wpisów do Krajowego Rejestru Długów.

Do Krajowego Rejestru Długów wpisano dłużników 376 lokali komunalnych, zalegających z opłatami, tj. 800 osób w nich zamieszkujących na kwotę 3.116.679,37 zł (należność główna + odsetki).

Efektom podjętych działań są wpłaty dokonane przez dłużników:

- w 2015 r. - 54.460,65 zł
- w 2016 r. - 26.760,84 zł
- w okresie 11 m-cy 2017 r. - 24.879,66 zł

Należy zaznaczyć, że połowę kwoty zaległości generują osoby, które zajmują lokale mieszkalne bez tytułu prawnego – zadłużenie tych osób na dzień 30 listopada 2017 r. wynosi 2.543.090,57 zł. W 94 sprawach sądowych zostały orzeczone eksmisje, zaś w 20 sprawach o eksmisje postępowanie jest w toku. Przygotowywane są kolejne sprawy w celu wydania wyroków orzekających eksmisje z lokali, do których byli najemcy utracili prawo do lokalu.

Do wiadomości:

1. P a n
Krzysztof Kosiński
PREZYDENT
MIASTA CIECHANÓW
Plac Jana Pawła II 6
06-400 Ciechanów
2. a/a