

PREZYDENT
MIASTA KALISZA

MZBM.D.014.1.10.2016

Kalisz, dnia 14.12.2016r.

Szanowny Pan

Radosław Kołaciński

Radny Rady Miejskiej Kalisza

W odpowiedzi na Interpelację wniesioną na sesji Rady Miejskiej Kalisza w dniu 24.11.2016r i podnoszonych ze strony Pana kwestii uprzejmie informuję.

AD. 1- *ile wynosi obecnie zadłużenie lokatorów mieszkających w zasobach Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych wobec tej jednostki:*

Obecnie zadłużenie bieżące lokatorów mieszkających w zasobach zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych wynosi ponad 31,6 mln. zł, w tym w zasobie Miasta Kalisza 6,8 mln. zł. Ponadto na koncie pozabilansowym zaksięgowana jest kwota 30,4 mln. zł. Powyższe oznacza wzrost salda pozabilansowego tylko o 4,85% w odniesieniu do 2015r. Pragnę nadmienić, iż w latach poprzednich wzrost na koncie pozabilansowym wyniósł:

- w roku 2012- 30,11% (w odniesieniu do 2011r)
- w roku 2013- 39,19% (w odniesieniu do 2012r)
- w roku 2014- 29,07% (w odniesieniu do 2013r)
- w roku 2015- 6,92% (w odniesieniu do 2014r)

AD. 2- *jak kształtuje się obecnie (procentowo) poziom ściągłości czynszów od lokatorów mieszkających w zasobach MZBM:*

W roku bieżącym (dane na koniec m- ca października) Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych odnotował wzrost o 3,28% ściągłości stanowiących 97,73% w porównaniu do 2015r, w którym poziom ściągłości stanowił 94,45%.

AD. 3- *w przypadku ilu lokali zlikwidowano toalety znajdujące się poza mieszkaniem (na korytarzu czy na podwórzu) i zainstalowano je w mieszkaniach w okresie od początku 2015r:*

Łącznie wg. danych na koniec listopada br. do 44 lokali wprowadzono WC, przy czym w samym 2016r liczba ta stanowi 30 pozycji. Pragnę nadmienić, iż działania Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych skierowane są w szczególności na likwidację ubikacji usytuowanych na zewnątrz budynku.

AD. 4- *ile jest w zasobach MZBM lokali, do których toaleta znajduje się poza mieszkaniem:*

Obecnie do wprowadzenia WC do lokali mieszkalnych pozostaje około 128 węzłów sanitarnych w 33 budynkach komunalnych, 25 budynkach wspólnot mieszkaniowych, 66 budynkach prywatnych i 4 budynkach stanowiących współwłasność Miasta Kalisza i osób prywatnych. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych traktuje te zadania priorytetowo i przyszłym roku zintensyfikowane zostaną działania na rzecz poprawy w tym zakresie funkcjonalności lokali mieszkalnych.

AD. 5- *ile jest, należących w całości do MZBM, niezadłużonych budynków w stosunku do liczby nieruchomości zadłużonych:*

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych informuje, że nie jest właścicielem jakichkolwiek nieruchomości, pełni jedynie rolę zarządcy dla 301 nieruchomości o następującej strukturze własności:

- 182 nieruchomości stanowiące własność Miasta Kalisza,
- 94 nieruchomości prywatne,
- 25 nieruchomości stanowiące współwłasność osób fizycznych i miasta Kalisza,

Pośród ww posesji 50 nieruchomości prywatnych i 13 nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i miasta Kalisza posiada saldo dodatnie wynikające z rozliczenia finansowego posesji, narastająco począwszy od 1995r. W przypadku nieruchomości stanowiących własność miasta Kalisza 22 nieruchomości przy ogólnym rozliczeniu nie wykazuje zaległości, natomiast 11 nieruchomości pozostaje z zadłużeniem do 100,0 zł.

AD. 6- *jakie będą podjęte kolejne kroki oprócz już funkcjonujących, aby jeszcze bardziej poprawić ścisłałość czynszów od lokatorów mieszkających w zasobach MZBM- wskazać, jakie są efekty tych już obowiązujących działań:*

Zgodnie z informacjami przekazywanymi na Konferencji Prasowej w dniu 28 listopada b.r. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w pierwszej kolejności stawia na wstępną windykację, monitorując sytuację dłużników. Dlatego też, sukcesywnie poszerza bazę danych osobowych naszych lokatorów z numerami telefonów włącznie, w celu umożliwienia bliższego kontaktu. Pragnę podkreślić, że baza taka w ogóle nie funkcjonowała do końca 2014r. Niezależnie od faktu, że proces ten jest tworzony niemal od zera, po już nawiązanych telefonicznych kontaktach z najemcami odnotowano zwiększone zainteresowanie zawarciem ugody czy też porozumienia w kwestii spłat zadłużenia lub jego odpracowania. Przeprowadzane są analizy zadłużenia w celu dostosowanie sposobu i warunków spłaty do aktualnych możliwości finansowych i sytuacji życiowej dłużnika. Ważne jest uświadamianie najemcom, że mają możliwość skorzystania z różnych rozwiązań, a mianowicie: ze wspomnianego już odpracowania zadłużenia, zwrócenia się z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty oraz zawarcia ugody, wystąpienia o dodatek mieszkaniowy, czy o obniżkę czynszu.

Rozbudowano system komunikacji z lokatorami. Wprowadzona w ostatnim czasie dodatkowa usługa polegająca, na co miesięcznej wysyłce do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, poprzez telefonię komórkową sms- owego przypomnienia o zbliżającym się terminie wnoszenia opłat czynszowych, stopniowo przedkłada się na poprawę stanu zobowiązań czynszowych. Ponadto zwiększono kontakt telefoniczny z dłużnikami. Wzmociono także monitoring realizowanych przez najemców zobowiązań. Powyższe działania mają na celu szybszą reakcję na zachwiania w płatnościach lokatorów i umożliwienie im spłaty zadłużenia.

Od stycznia 2017r Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych planuje wprowadzenie sformalizowanych procedur windykacyjnych, co pozwoli na usystematyzowanie już prowadzonych, szerokotorowych działań windykacyjnych. Sukcesywnie wprowadzane działania windykacyjne skutkują zwiększającą się efektywnością m.in. zahamowaniem wzrostu zadłużenia, zmniejszającą się ilością umorzeń komorniczych, o czym po części świadczą wymienione powyżej dane. Mając świadomość pierwotnie wprowadzonej abolicji czynszowej, której wyniki w dużym stopniu nie były zadowalające, rozważamy zastosowanie innych rozwiązań.

Szybka reakcja na opóźnienia w płatnościach za lokale, podejmowanie natychmiastowych działań w zakresie tzw. „miękkiej windykacji”, (telefony, sms- y, upomnienia, wezwania do zapłaty), a przede wszystkim spójne i konsekwentne realizowanie strategii windykacyjnej, jest sygnałem dla dłużników o braku tolerancji wobec osób zalegających z płatnościami za zajmowane lokale. Celem powyższych działań jest zmiana mentalności osób zamieszkujących w zasobach zarządzanych przez MZBM, które dotychczas regulowanie opłat za mieszkanie lokowały na końcu parytetów ważności. Osoby te, za konieczne uznają opłaty za media, czy też spłaty kredytów. Natomiast nie regulują opłat za mieszkania wychodząc z założenia, że nie poniosą za to żadnych konsekwencji.

W przypadku, gdy wstępna windykacja nie odnosi skutku, MZBM podejmuje bardziej radykalne działania z eksmisją z lokalu włącznie, co pozwala zahamować spiralę zadłużenia lokatorów. W chwili obecnej działania te podejmowane są w stosunku do osób posiadających największe zadłużenia oraz osób, które nie tylko zalegają z płatnościami, ale także dewastują mieszkania, zakłócają porządek i uniemożliwiają spokojne zamieszkiwanie innym mieszkańcom budynku.

Począwszy od okresu wiosennego w 2017r wznowiona zostanie współpraca z zewnętrzną firmą, która w m-cu października b.r. działając na zlecenie MZBM przeprowadziła 6 eksmisji z lokali mieszkalnych usytuowanych w różnych częściach miasta Kalisza. Projekt był przeprowadzony pilotażowo w celu sprawdzenia jego efektywności i skuteczności.

Ponieważ rezultaty działań były satysfakcjonujące i spełniły oczekiwania, tak jak wspomniałem Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych planuje kontynuowanie współpracy na większą skalę. Aktualnie przygotowuje sprawy z prawomocnymi orzeczeniami sądowymi o eksmisje bez uprawnień do lokalu socjalnego, które będą mogły być realizowane po zakończeniu tzw. „okresu ochronnego”. Pragnę podkreślić, że działania te dotyczą osób posiadających wyroki bez wskazania mieszkania socjalnego, z najwyższym zadłużeniem i tych którzy z mocy ustawy nie są objęci w tym zakresie ochroną.

W połowie przyszłego roku, MZBM planuje wprowadzić e-usługi polegające na możliwości elektronicznej weryfikacji przez lokatorów stanu konta, salda swojego zadłużenia i poziomu płatności czynszu.

Pragnę zaznaczyć, iż efekty wyżej opisanych działań widoczne będą dopiero po dłuższym czasie. Spowodowane jest to wieloletnimi zaniedbaniami w zakresie prowadzonej windykacji. Na dzień dzisiejszy ponad 660 rodzin posiada zadłużenia powyżej 30,0 tys. zł. w tym 45 rodzin powyżej 100,0 tys. zł. W stosunku do wielu z tych rodzin przez lata nie podjęto się działań wspierających, czy też związanej z tym skutecznej procedury windykacyjnej. Odsetki od zaległości, koszty postępowania sądowego i komorniczego generują wysokość zadłużenia, co przekłada się na budżet Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

Z poważaniem

FREZYDENT
MIASTA KALISZA


Grzegorz Sapiński

Do wiadomości:

- Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, ul. Dobrzecka 18, Kalisz.

Kalisz, dn. 24 listopada 2016 roku

Radosław Kołaciński
Radny Rady Miejskiej Kalisza

Sz. P.
Grzegorz Sapiński
Prezydent Miasta Kalisza

INTERPELACJA

Zgodnie z §70 Statutu Miasta Kalisza składam interpelację w sprawie zadłużenia Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

Przed wyborami od ówczesnych kandydatów, a obecnych włodarzy słyszeliśmy m.in. zapowiedzi uzdrowienia sytuacji w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych. Jednostka ta ze względu na swój charakter nie jest łatwym polem do działalności, ale niewątpliwie z jej zadłużeniem trzeba walczyć. Ponadto nieruchomości podlegające pod MZBM często są w kiepskiej kondycji technicznej, a remont, rzecz prosta, wymaga nakładów finansowych. Nie mówię tu już o konieczności stałego podnoszenia komfortu życia w miejskich zasobach, wszak mamy XXI wiek. W związku z tym proszę o odpowiedzi na następujące pytania:

1. Ile wynosi obecnie łączne zadłużenie lokatorów mieszkających w zasobach Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych wobec tej jednostki?
2. Jak kształtuje się obecnie (procentowo) poziom ściągalności czynszów od lokatorów mieszkających w zasobach MZBM?
3. W przypadku ilu lokali zlikwidowano toalety znajdujące się poza mieszkaniem (na korytarzu czy na podwórzu) i zainstalowano je w mieszkaniach w okresie od początku 2015 roku?
4. Ile jest w zasobach MZBM lokali, do których toaleta znajduje się poza mieszkaniem?
5. Ile jest, należących w całości do MZBM, niezadłużonych budynków w stosunku do liczby nieruchomości zadłużonych?
6. Jakie będą podjęte kolejne kroki oprócz już funkcjonujących, aby jeszcze bardziej poprawić ściągalność czynszów od lokatorów mieszkających w zasobach MZBM - proszę wskazać jakie są efekty tych już obowiązujących działań.

Z wyrazami szacunku


Radosław Kołaciński
Radny Rady Miejskiej Kalisza