



PREZYDENT MIASTA KALISZA

Główny Rynek 20
62-800 Kalisz
tel. +48 62 7654301
fax +48 62 7642032
www.kalisz.pl

Kalisz, dnia 23.08.2017r.

MZBM.GW.050.19.2017

Szanowny Pan

Sławomir Chrzanowski

Radny Rady Miejskiej Kalisza

Szanowny Panie Radny,

W odpowiedzi na Interpelację Klubu Radnych Platformy Obywatelskiej RP z dnia 04.08.2017r i podnoszonych ze strony Pana kwestii, uprzejmie informuję,

AD. 1- ile wynosi obecnie zadłużenie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych i jaka jest jego struktura?

Obecnie zadłużenie bieżące lokatorów mieszkających w zasobach zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, według stanu na dzień 31.07.2017r wynosi ponad 30,40 mln. zł w tym 20,41 mln. zł w budynkach komunalnych. Ponadto na koncie pozabilansowym zaksięgowana jest kwota 31,66 mln. zł.

AD. 2- jakie działania prowadzi Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w zakresie zmniejszania zadłużenia?

Zgodnie z wcześniej przekazywanymi informacjami, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych podejmuje różnorodne działania zmierzające do poprawy sytuacji w zakresie zmniejszenia zadłużenia lokatorów mieszkających w zarządzanych zasobach. Z uwagi na ważny element, jakim jest w naszej ocenie wstępna windykacja, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych na bieżąco i szczegółowo monitoruje realizację płatności dłużników. W związku z tym w dalszym ciągu sukcesywnie poszerzana jest baza danych osobowych lokatorów z numerami telefonów włącznie, w celu umożliwienia bliższego kontaktu. Jak już wielokrotnie sygnalizowaliśmy, baza taka w ogóle nie funkcjonowała do 2014r. Niezależnie od faktu, że proces ten jest tworzony niemal od zera, po już nawiązanych telefonicznych kontaktach z najemcami odnotowano zwiększone zainteresowanie spłatą zadłużenia poprzez zawarcie ugody czy też porozumienia na odpracowanie. Przeprowadzane są analizy zadłużenia w celu dostosowania 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 bieżącego naliczenia. W tym celu stopniowo zwiększany jest system komunikacji z lokatorami, gdzie poza spotkaniami bezpośrednimi, nawiązywane są telefoniczne kontakty z dłużnikami. Działania takie nigdy wcześniej w przedstawionym wymiarze nie były wdrażane.

Od jesieni roku ubiegłego, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych wprowadził dodatkową usługę polegającą, na co miesięcznej wysyłce do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, poprzez telefonię komórkową sms- owego przypomnienia o zbliżającym się terminie wnoszenia opłat czynszowych, co w dłuższej perspektywie, winno również przekładać się na poprawę stanu zobowiązań czynszowych. Wzmożono także monitoring realizowanych przez najemców zobowiązań. Ponadto dane najemców, którzy nie płacą swoich zobowiązań, zostają zgodnie z Ustawą o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymianie danych osobowych, wpisane do Krajowego Rejestru Długów BIG SA. W praktyce oznacza to, że taka osoba ma uniemożliwione lub ograniczone zaciąganie zobowiązań np. w bankach czy innych instytucjach świadczących chociażby sprzedaż ratalną, ograniczony dostęp do umów abonamentowych na telefon, internet i telewizję kablową, usług ubezpieczeniowych.

W bieżącym roku Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych wprowadził sformalizowane procedury windykacyjne w celu usystematyzowania już prowadzonych, szerokotorowych działań windykacyjnych.

Powyższe działania mają na celu szybszą reakcję na zachwiania w płatnościach lokatorów i umożliwienie im spłaty zadłużenia w formie zależnej od ustalenia z dłużnikiem.

Podjęcie natychmiastowych działań w zakresie tzw. „miękkiej windykacji”, (wspomniane telefony, sms- y) 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 Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, które dotychczas regulowanie opłat za mieszkanie lokowały na końcu parytetów ważności. Osoby te, za konieczne uznają opłaty za media, czy też spłaty kredytów, nie regulując opłat za lokale mieszkalne wychodząc z założenia, że nie poniosą za to żadnych konsekwencji. Najemcy muszą mieć świadomość, że wszyscy zobowiązani są do bieżącego regulowania czynszu i pozostałych zobowiązań z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego. W naszym mieście nareszcie spostrzeżono, że działania wobec dłużników są konsekwentne, ale też sprawiedliwe, jeśli wyrażona zostanie tylko wola spłaty czy też odpracowania zadłużenia. Każde sytuacje są indywidualnie rozpatrywane w oparciu o wdrożone procedury i dobro zobowiązanego najemcy.

W bieżącym roku zdecydowanie zwiększono wysyłkę wezwań/upomnień w stosunku do dłużników. Wysłanych wezwań/upomnień tylko w roku bieżącym, odnotowano ponad 2000, z czego ponad 1500 samych wezwań, w tym ostatecznych przedsądowych 1393 szt.

Warto też wspomnieć o prowadzonych postępowaniach o nabycie spadku, których tylko w bieżącym roku, rozpoczęto w liczbie 26, przy 88 kontynuowanych z 2016 rok.

Tylko w pierwszym półroczu 2017r, do Sądu Rejonowego przekazano: 336 pozwów o nakaz zapłaty, co oznacza wzrost o 215% do porównywalnego okresu roku ubiegłego, ponadto w Sądzie Rejonowym złożono 96 zawezwań do próby ugodowej.

W przypadku, gdy wstępna windykacja nie odnosi skutku, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych podejmuje bardziej radykalne działania a mianowicie zajmowanie ruchomości dłużników z eksmisją z lokalu włącznie, co pozwala zahamować spiralę zadłużenia lokatorów. W bieżącym roku do Sądu Rejonowego złożono dotychczas ponad 100 pozwów o eksmisję.

Działania te podejmowane są w stosunku do osób posiadających największe zadłużenia oraz osób, które nie tylko zalegają z płatnościami, ale także dewastują lokale mieszkalne, zakłócają porządek i uniemożliwiają spokojne zamieszkiwanie innym mieszkańcom budynku.

W ubiegłym roku wdrożony został pilotażowy projekt współpracy z firmą zewnętrzną, która działając na zlecenie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, świadczyła usługi przeprowadzenia we współpracy z komornikiem sądowym, opróżniania z wytypowanych lokali mieszkalnych będących w zasobach Miasta Kalisza, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu z osób i mienia, do zabezpieczonych na koszt Wykonawcy tymczasowych pomieszczeń. W 2017r kontynuowane są działania eksmisyjne przy współpracy z firmą zewnętrzną, która odpowiedziała na zaproszenie ofertowe, której to zlecono przeprowadzenie około 40 eksmisji. W ten sposób do chwili obecnej odzyskano 20 lokali mieszkalnych, w najbliższych tygodniach nastąpi realizacja kolejnych wyroków. Pragnę raz jeszcze podkreślić, że podejmowane działania eksmisyjne dotyczą osób z najwyższym poziomem zadłużenia, które w wyroku eksmisyjnym nie mają wskazania do lokalu socjalnego i z mocy ustawy nie są objęci w tym zakresie ochroną a tym osobom przysługuje jedynie tymczasowe pomieszczenie. W stosunku do dłużników, którzy wyrokiem Sądu Rejonowego otrzymali uprawnienia do lokalu socjalnego sukcesywnie są realizowane eksmisje.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych 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. Pragnę ponadto zwrócić uwagę, że ponad 40 rodzin posiada zadłużenie 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.

AD. 3- ile jest obecnie wyroków eksmisyjnych w obrębie lokali zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, które czekają na wykonanie?

Do zrealizowania pozostaje ogółem ponad 330 wyroków eksmisyjnych, z czego w zakresie wyroków z uprawnieniami do lokalu socjalnego 238, pozostałe dotyczą wyroków do tymczasowych pomieszczeń.

AD. 4- *iloma lokalami socjalnymi i komunalnymi zarządza obecnie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych i ile z nich jest obecnie niezamieszkałych?*

Ilość lokali gminy zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, według stanu na dzień 31.07.2017r. ;

- lokale mieszkalne - 3.969

- lokale socjalne - 505

Ilość pustostanów w w/w zasobach, według stanu na dzień 31.07.2017r. ;

- lokale mieszkalne - 112

- lokale socjalne - 67

AD. 5- ile elewacji kamienic zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych zostało wyremontowanych od początku obecnie trwającej kadencji samorządu?

W okresie od stycznia 2015r Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych wykonał 16 remontów elewacji budynków komunalnych za ogólną kwotę 3.281.153,64 zł. W terminie do końca 2017r planowane jest przeprowadzenie 5 remontów elewacji.

Z poważaniem

w z. Prezydenta Miasta Kalisza


Barbara Gmerek
Wiceprezydent Miasta Kalisza

Do wiadomości:

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



Kalisz, 04.08.2017 r.



Pan
Grzegorz Sapiński
Prezydent Miasta Kalisza

INTERPELACJA

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

W ostatnich tygodniach doszły do mnie niepokojące informacje od działaczy społecznych związane z funkcjonowaniem Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

W związku z powyższym proszę o udzielenie informacji na temat aktualnej kondycji finansowej i możliwości lokalowych jednostki, szczególnie w poniższych kwestiach:

1. Ile wynosi obecnie zadłużenie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych i jaka jest jego struktura.
2. Jakie działania prowadzi Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w zakresie zmniejszania zadłużenia?
3. Ile jest obecnie wyroków eksmisyjnych w obrębie lokali zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, które czekają na wykonanie?
4. Ilość lokali socjalnymi i komunalnymi zarządza obecnie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych i ile z nich jest obecnie niezamieszkałych?
5. Ile elewacji kamienic zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych zostało wyremontowanych od początku obecnie trwającej kadencji samorządu?

Z wyrazami szacunku

Sławomir Chrzanowski
Radny Rady Miejskiej Kalisza