

BR. 0004 53. 2021. DR

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o.
działające w imieniu Miasta Żyrardów 96-300 ŻYRARDÓW ul. Armii Krajowej 5
NIP: 838-000-04-17, Regon: 750087960, KRS: 0000100226, Kapitał zakładowy: 7.002.000 PLN
Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Żyrardów, dnia 12.10.2021 r.

Wpłynęło dnia: 15.10.2021

DW/BM/...7516...../2021

Nr akt:

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO OBSŁUGI KLIENTA

Ilość załączników:

04

Biuro Rady Miasta Żyrardowa

Urząd Miasta

Plac Jana Pawła II nr 1

Wpłynęło dnia: 2021-10-14

Nr akt: 28055

Ilość załączników:

Podpis:

W odpowiedzi na maila z dnia 06.10.2021 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Sp. z o.o. poniżej przedstawia informacje na tematy, które będą omawiane na sesji Rady Miasta Żyrardowa.

Temat 1: „Funkcjonowanie systemu odpracowywania zadłużenia najemców z tytułu najmu lokalu”

Do dnia 12.10.2021 r. do programu zgłosiło się 100 najemców, którzy złożyli wnioski i wskazali siebie lub inne osoby do odpracowania zadłużenia na łączną kwotę 1 501 986,24 zł tj.:

- 4 osoby z pilotażu programu
- 6 osób, które spłaciły zadłużenie w całości, w tym 1 osoba z pilotażu
- 3 wnioski rozpatrzone pozytywnie przez zespół mediacyjny – osoby nie przystąpiły do programu (zmarły)
- 37 wniosków rozpatrzonych przez zespół mediacyjny – rezygnacja oraz odstąpienie od umowy
- 13 osób, co do których odstąpiono od umowy z uwagi na niedotrzymanie terminu wykonania zlecenia
- 6 osób, którym zespół mediacyjny negatywnie rozpatrzył wnioski
- 1 osoba – pomimo wysłanego pisma, nie stawiała się na spotkanie zespołu mediacyjnego
- 14 Umów/porozumień - Dział Techniczny Inwestycji i Remontów jest w trakcie przygotowania kosztorysów, zleceń/umów na wykonanie prac
- 14 osób w trakcie odpracowania zadłużenia
- 2 wnioski oczekujące na rozpatrzenie przez zespół mediacyjny

Na obecną chwilę tj. na dzień 12.10.2021 aktywnych jest 30 wniosków, z czego:

- 14 Umów/porozumień - Dział Techniczny Inwestycji i Remontów jest w trakcie przygotowania kosztorysów, zleceń/umów na wykonanie prac

- 14 osób w trakcie odpracowania zadłużenia
- 2 wnioski oczekujące na rozpatrzenie przez zespół mediacyjny

Ponadto, 1 osoba odmówiła podpisania umowy/zlecenia na wykonanie robót, 7 osób zrezygnowało z odpracowania zadłużenia z uwagi na sytuację rodzinną, 12 osób, co do których zostały wysłane pisma w sprawie odstąpienia od umowy za niedotrzymanie terminu wykonania zlecenia, 6 wniosków rozpatrzonych negatywnie przez zespół mediacyjny, 1 osoba nie stawiała się na spotkanie pomimo wysłanego pisma w sprawie przybycia do spółki i omówienia programu.

Łączna kwota spłaconego zadłużenia w ramach programu odpracowania długu wg stanu na dzień 12.10.2021 r. wynosi 154 411,29 zł.

Harmonogram odpracowanego zadłużenia w poniższych latach

Rok 2018	18 028,37 zł
Rok 2019	43 435,55 zł
Rok 2020	46 511,71 zł
Do 12.10.2021 r.	46 435,66 zł

Odpracowane zadłużenie w 2021 r. może przekroczyć kwotę ponad 50 000 zł

Osoby kierowane do wykonania prac pomocniczych, to jest:

- sprzątanie terenu Targowiska Miejskiego oraz terenów sąsiadujących z Targowiskiem Miejskim – prace porządkowe 13,00 zł/h (minus ubezpieczenie NNW)
- malowanie drzwi budynku gospodarczego oraz malowanie garażu blaszanego na terenie posesji przy ul. Stefana Żeromskiego 13 w Żyrardowie
- malowanie ogrodzeń przy posesjach Stanisława Moniuszki 27, Piaskowa 21/23, Ludwika Waryńskiego 1
- remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Piotra Wysockiego 4, Kamiennej 8, Ludwika Waryńskiego 50, Gabriela Narutowicza 21.
- sprzątanie w budynku przy ul. Ludwika Waryńskiego 1. Dbanie o porządek w Klubie Seniora polegające na: odkurzaniu sali i korytarza, mycie na mokro, dbanie o czystość w zasobie kuchennym, sanitariacie, wynoszenie nieczystości stałych z budynku do pojemnika, mycie okien i przeszklonych drzwi, pomoc w przygotowaniu warsztatów dla seniorów. Dodatkowo pomoc w dalszej części budynku: sprzątanie na sucho i mokro korytarzy, klatki schodowej przy windzie, dbałość o czystość w łazienkach. Prace na zewnątrz budynku – malowanie ogrodzenia, sprzątanie, grabienie liści
- drobne prace remontowe, hydrauliczne
- malowanie stojaka na rowery przy posesji Ludwika Waryńskiego 1
- układanie kostki brukowej na palety

Spółka dnia 14.02.2020 r. skierowała do Miasta Żyrardów pismo w sprawie zatrudnienia 2 osób w PGM Żyrardów Sp. z o.o. do obsługi powyższego programu. Jedną osobę do Działu Windykacyjnego oraz jedną do Działu Technicznego Inwestycji i Remontów (przygotowanie kosztorysów, zleceń, nadzór, rozliczanie wykonywanych zadań).

Realizacja programu wymaga następujących działań:

1. przygotowanie umów na odpracowanie zadłużenia dla dłużników bez tytułu prawnego,
2. przygotowanie aneksu do umowy najmu lokalu i porozumienia na odpracowanie zadłużenia dla dłużnika z tytułem prawnym do lokalu,
3. zapewnienie ubezpieczenia uczestnikom programu od następstw nieszczęśliwych wypadków na koszt Spółki,
4. przygotowanie kosztorysu (robocizna i materiały) dla wykonania określonego zadania w ramach programu,
5. przygotowanie skierowania bądź zlecenia na wykonanie zadania biorąc pod uwagę jego predyspozycje, kwalifikacje oraz kompetencje do odpowiedniego rodzaju prac,
6. zapewnienie (zakup, przekazanie i dostarczanie) uczestnikom narzędzi, materiałów,
7. przeszkolenie w zakresie BHP i przepisów ochrony p.poż., wprowadzenie, nadzór uczestników wykonujących określone zadania, ewidencja czasu wykonania czynności – sprzątanie,
8. miesięczne rozliczenie skierowania (sprzątanie), rozliczenie wykonanego zadania na podstawie protokołu odbioru wykonanych prac, rozliczenie z przekazanych narzędzi i materiałów uczestnikom programu,
9. wystawianie kart dłużnika,
10. stały kontakt z uczestnikami programu wykonującymi określone prace, zadania,
11. występowanie do Prezydenta Miasta z wnioskami o umorzenie części zadłużenia w wysokości wykonanych prac w ramach programu,
12. po otrzymaniu Zarządzenia od Prezydenta Miasta – poinformowanie uczestnika na piśmie o umorzeniu części zadłużenia w wysokości wykonanych prac w ramach programu.

Przy obecnym stanie zatrudnienia wobec realizacji innych zadań nie jesteśmy w stanie obsłużyć większej ilości zgłaszających się do odpracowania zadłużenia.

Pismo podyktowane było również tym, że przy nasileniu działań windykacyjnych (współpraca z BIG, wypowiedanie umów najmu przy zaleganiu w płatnościach powyżej 3 miesięcznego przypisu z tytułu czynszu i mediów, wysyłaniu wezwań przedsądowych, przygotowywaniem spraw do sądu z tytułu należności, eksmisji i wielu innych zadań) należy liczyć się z coraz większym zainteresowaniem zadłużonych najemców tą formą spłaty zadłużenia.

Aby zwiększyć działania dotyczące odpracowania długu, niezbędne są dodatkowe środki.

Spółka w piśmie skierowanym do Pana Prezydenta Miasta Żyrardowa zawarła także prośbę o zachęcenie innych spółek i jednostek miejskich do wzięcia udziału w Programie.

Temat 2: „Ściągłość należności za najem lokali i podejmowane działania dla poprawy ściągłości należnych kwot”

Na dzień 30.09.2021 zadłużenie wynosi 16 448 504,97 zł

Porównując zadłużenie na dzień 30.09.2021 do roku 2020 przyrosło o kwotę 427 000,71 zł (w tym z tytułu czynszu 218 927,58 zł, odsetek 1 397,17 zł, odpadów komunalnych 145 828,23 zł, odsetek od odpadów 13 701,66 zł, opłat od wniesionych spraw do sądu, egzekucji 47 146,07 zł).

Spółka windykuje należności czynszowe zgodnie z Kodeksem cywilnym, umową o zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy:

1. Sporządzanie i kierowanie do dłużników zawiadomień o zapłatę z tytułu nieuregulowanych należności z tytułu czynszu, odszkodowań za bezumowne korzystanie oraz innych opłat za okres do 3 miesięcy zadłużenia.
2. Sporządzanie i kierowanie do dłużników wezwań o zapłatę z tytułu nieuregulowanych należności z tytułu czynszu, odszkodowań za bezumowne korzystanie oraz innych opłat za okres powyżej 3 miesięcy zadłużenia.
3. Prowadzenie polubownej windykacji poprzez negocjacje z dłużnikiem (również telefonicznie).
4. Przyjmowanie i przekazywanie do Miasta Żyrardów wniosków dłużników w przedmiocie rozłożenia na raty lub umorzeń.
5. Odpowiadanie dłużnikom na podania.
6. Monitorowanie ratalnej spłaty zadłużeń.
7. Kompletowanie i przekazywanie dokumentacji do radcy prawnego celem skierowania spraw do sądu z tytułu należności i eksmisji.
8. Wystawianie zaświadczeń.
9. Kierowanie wezwań do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego w przedmiocie wydania lokalu.

Podjęmuje również dodatkowe działania mające na celu odzyskanie zadłużenia poprzez:

1. Umieszczanie w rejestrze Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor, co uniemożliwia najemcom udzielania kredytów, podpisywania umów na telefon i inne.
2. Odpracowanie zadłużenia najemców z tytułu najmu lokalu.

W okresie od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 PGM wysłało 876 zawiadomień dłużnikom zalegającym w płatnościach do 3 miesięcznego przypisu na kwotę 270 139,77 zł (czynsz 252 490,94 zł, odsetki 17 648,83 zł), 169 wezwań do zapłaty dłużnikom zalegającym w płatnościach powyżej 3 miesięcznego przypisu na kwotę 511 082,30 zł (czynsz 472 634,61 zł, odsetki 38 477,69 zł). Skierowało 45 pozwów do sądu z tytułu należności na łączną kwotę 393 801,66 zł oraz 191 wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji z tytułu należności.

W ramach działań Spółki, od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r. toczy się 30 postępowań eksmisyjnych (brak wyroku).

Ponadto, PGM skierowało do sądu 75 wniosków o nadanie klauzuli wykonalności dla nakazów zapłaty bądź wyroków.

Na dzień dzisiejszy jest do wykonania 127 wyroków eksmisyjnych w tym 91 z prawem do lokalu socjalnego, 36 bez prawa do lokalu socjalnego.

Z uwagi na obecną sytuację pandemii nie wykonuje się eksmisji. Eksmisji nie przeprowadza się również w sezonie chronionym tj. od 1 listopada do 31 marca każdego roku.

Spółka informuje, że od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r. Pan Prezydent wydał zgodę na spłatę zadłużenie w miesięcznych ratach 46 dłużnikom łącznie na kwotę 806 952,65 zł.

Ze względu na powstałe zadłużenie Spółka umieszcza dłużników w rejestrze **Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor**. Na dzień 30.09.2021 r. w BIG umieszczono 262 dłużników na łączną kwotę 1 511 309,75 zł.

BIG InfoMonitor do 148 osób fizycznych wystosowało przedsądowe wezwania do zapłaty z informacją „W przypadku braku płatności, po upływie miesiąca od wysłania wezwania, na podstawie Ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Ustawa), informacje o Państwa zadłużeniu zostaną przekazane przez Wierzyciela do Rejestru Dłużników Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A”. Wezwania zostaną przesłane przez BIG, a dostarczone przez Poczta Polska.

WYPOWIEDZENIE UMÓW NAJMU LOKALI

Od 01.01.2021 r. do dnia 08.10.2021 r. wypowiedziano 86 umów najmu osobom, które zalegają w płatnościach.

Proces wypowiedzania umów najmu jest realizowany na bieżąco.

Wypowiedzenia umowy najmu obejmą wszystkie osoby, które mają zadłużenie powyżej 3 miesięcy z dalszymi konsekwencjami dot. eksmisji z lokalu.

P.G.M. Żyrardów Spółka z o.o.
PROCURENT


mgr Iwona Pietrzak

P.G.M. Żyrardów Spółka z o.o.
Członek Zarządu


mgr inż. Paweł Rzeszut