

Elbląg 16.11.2020r

z kontroli przeprowadzonej w Zarządzie Budynków Komunalnych
w Elblągu przez członków Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Elblągu.
w zakresie „**Kontroli procesu windykacji w Zarządzie Budynków
Komunalnych w Elblągu**”

Kontrola miejskiej jednostki organizacyjnej została przeprowadzona na podstawie art. 18a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2019, poz.506) oraz par. 46 – 52 Regulaminu Rady Miejskiej w Elblągu stanowiącego załącznik do Statutu Miasta Elbląg przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXXVI/790/2018 z dnia 13 września 2018 (tj. Dz. Urz. Woj. Warm – Mazur. Z 2019, poz. 1990), a także na podstawie planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2020.

Z upoważnienia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Elblągu Zespół Kontrolny powołany w dniu 23 czerwca 2020 r. przeprowadził w okresie od 10 sierpnia do 16 listopada czynności w celu „**Kontroli procesu windykacji w Zarządzie Budynków Komunalnych w Elblągu**”

W dniu 10 sierpnia br. Zespół Kontrolny w składzie:
Wojciech Karpiński – przewodniczący
Andrzej Tomczyński – członek
Robert Turlej – członek
zwrócił się z pismem do p. Artura Adamczuka – dyrektora naczelnego ZBK w Elblągu o przygotowanie następujących danych:

1. Zaległości czynszowe lokatorów budynków komunalnych w kolejnych latach od 2011 – 2020 r.
2. Ściągalność należności czynszowych w w/w okresie z podziałem na lata.
3. Kwoty zaległości czynszowych odzyskane przez umożliwienie lokatorom odpracowania długu w pracach zleconych w poszczególnych latach.
4. Kwoty zaległości czynszowych odzyskane przez zamiany lokali między lokatorami z powyższym podziałem czasowym.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w piśmie doszło do spotkania z członkami Zespołu w dniu 27 sierpnia br. Na spotkaniu dostarczono nam obszerne dokumenty zawierające wymagane informacje. W trakcie omawiania materiału członkowie Zespołu uznali za konieczne dostarczenie dodatkowych danych dotyczących czynności windykacyjnych podejmowanych przez ZBK. Informacje te otrzymaliśmy w ciągu kilku dni drogą elektroniczną.

Na podstawie dostarczonych dokumentów Zespół Kontrolny stwierdza co następuje:

Ad 1. Zaległości czynszowe lokatorów budynków komunalnych od 2011 r.

Rok 2011 zastajemy z ogólnym zadłużeniem w wysokości 35 198 057,84 zł i naliczonymi odsetkami w kwocie 17 430 931, 79 zł co daje w sumie kwotę przekraczającą 52,6 mln złotych. Wartość ta zawiera następujące składowe: zasoby mieszkaniowe (w tym lokale mieszkalne + lokale socjalne), zasoby użytkowe i lokale własnościowe. W kolejnym roku należność główna rośnie o ok. 1,4 mln zł przy jednoczesnym prawie 3 milionowym wzroście odsetek.

Następny rok przynosi gwałtowny ponad 4 milionowy wzrost zadłużenia i prawie 2,5 mln dodatkowych odsetek. Z kolejnymi latami obserwujemy regularne wzrosty należności głównych z odsetkami o około 2,5 – 4 mln zł. Wyjątek stanowi rok 2016, w którym przy 1,2 milionowym wzroście odsetek należność główna spadła o ok 0,5 mln zł

Reasumując, zadłużenie na miesiąc czerwiec 2020 r. (sumując wszystkie w/w składowe) zamyka się sumą 48 057 954, 01 zł należności głównej oraz odsetkami w wys. 36 589 793, 78 zł.

Ad 2. Ściągalność należności czynszowych

Komisja przeanalizowała ściągalność należności czynszowych w latach 2011-2020 dla zasobów mieszkaniowych i niemieszkaniowych będących w zasobach Zarządu Budynku Komunalnych w Elblągu. Średni wskaźnik ściągalności wszystkich zasobów wynosi 99% - przy podziale 98% zasoby mieszkaniowe, 103% zasoby niemieszkaniowe.

W przypadku zasobów mieszkaniowych tylko dwukrotnie na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat udało się wykonać zaplanowany wskaźnik. W roku 2014 wpłaty były wyższe o ok. 2 mln złotych niż planowano, a w roku 2016 o ok. 2,5 mln złotych. Najgorszym rokiem był rok 2013, kiedy to wpłaty były niższe o 3,3 mln złotych niż zakładano. Warto podkreślić, że średnio roczne wpłaty dla zasobów mieszkaniowych są niższe od wymaganych o ok. 500 tys. złotych.

W przypadku zasobów niemieszkaniowych ściągalność prezentuje się znacznie lepiej, tylko trzykrotnie nie udało się osiągnąć zakładanego wskaźnika. W latach 2015, 2017 i 2018 wpłaty były niższe niż planowano o odpowiednio -312 tys. zł., -174 tys. zł., -19 tys. zł. Najniższy wskaźnik ściągalności odnotowano w 2017 roku, który wyniósł 96,58%.

Do podanych wyżej informacji dołączamy plik PDF przekazany nam z elbląskiego ZBK



Ad 3. Kwoty zaległości czynszowych odzyskane przez umożliwienie lokatorom odpracowania długu w pracach zleconych

Umożliwienie odpracowania długów zaległości czynszowych umożliwił lokatorom program wprowadzony w Elblągu w roku 2012. Był to tzw. **Program Realizacji Świadczeń Wzajemnych**

Program Realizacji Świadczeń Wzajemnych wprowadzony został przez Prezydenta Miasta Elbląg Zarządzeniem Nr 126/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 roku oraz Zarządzeniem Nr 426/2012 z dnia 10 września 2012 roku i adresowany był do zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miasta Elbląg (GME) będących w trudnej sytuacji materialnej i życiowej. Umożliwiał on zmniejszenie zadłużenia, ułatwiał regulowanie zobowiązań oraz działał prospołecznie i aktywizująco.

Realizacja świadczeń możliwa jest do chwili obecnej w miejskich jednostkach organizacyjnych nie będących spółkami prawa handlowego należących do GME oraz na rzecz ZBK.

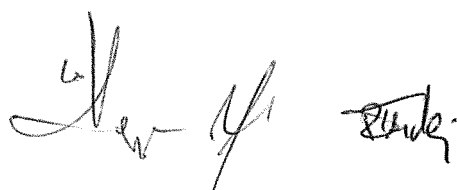
Kwoty odpracowane przez dłużników w poszczególnych latach prezentuje przekazana Zespołowi Kontrolnemu tabela:

Rok	V-XII 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I-VI 2020
ZBK	418 155,00	785 968,00	660 841,50	639 802,50	634 203,50	567 750,50	571 199,50	537 125,00	251 576,00
GME	57 273,00	916 085,00	877 203,00	810 122,50	572 456,50	336 316,50	160 085,00	115 912,50	44 905,50
Razem	475 428,00	1 702 053,00	1 538 044,50	1 449 925,00	1 206 660,00	904 067,00	731 284,50	653 037,50	296 481,50

Z powyższych danych mogłoby wynikać, że popularność programu była spora na początku jego funkcjonowania. Z biegiem czasu w kolejnych latach odzyskiwane w ten sposób kwoty maleją. Płynące z tego tytułu wnioski postaramy się sformułować dla przejrzystości na końcu dokumentu.

Ad 4. Kwoty zaległości czynszowych odzyskane przez zamiany lokali między lokatorami.

Zarząd Budynków Komunalnych od dnia 01.01.2010 r. uruchomił działalność Biura Zamiany Mieszkań. Od stycznia 2014 roku dotychczasowe zadania Biura Zamiany Mieszkań ZBK prowadzone są przez Departament Gospodarowania Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Elblągu.



Dla zobrazowania działalności Biura prezentujemy przekazane nam tabele z ZBK oraz z Departamentu Gospodarowania Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Działalność Biura Zamiany Mieszkań

Rok	Ilość propozycji zamian przekazanych do DGNiG UM	Kwota odzyskana
2011	60	385 608,88
2012	83	484 529,67
2013	45	229 756,52

Informacja dot. zamian lokali mieszkalnych w latach 2014 - 2020

Rok	Ilość złożonych wniosków	Ilość faktycznie przeprowadzonych zamian (minus rezygnacje osób)	Odzyskane kwoty w złotych z tyt. przeprowadzonych zamian lokali mieszkalnych
2014	54	45	322 765, 09
2015	42	38	411 675, 73
2016	50	45	383 437, 86
2017	53	47	477 011, 91
2018	43	42	357 470, 65
2019	34	29	204 313, 97
2020 stan na 9.11.2020	9*	4	Bez spłaty zadłużenia
Razem		250	2 156 675, 21

*Na 9 wniosków wystąpiły trzy rezygnacje osób, natomiast dwie zamiany lokali ze spłatą zadłużenia dotyczą lokali po wyrokach eksmisyjnych. Te dwie zamiany zostały zawieszone przez komornika na podstawie przepisów z dnia 31 marca 2020r o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID -19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z tymi przepisami w okresie zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii bieg terminów procesowych i sądowych w postępowaniu egzekucyjnym- nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na czas epidemii.

Czynności windykacyjne podejmowane przez ZBK.

Dla zobrazowania działań podejmowanych przez ZBK w tym zakresie Zespół Kontrolny otrzymał zestawienia w tabelach zawierających rodzaj czynności i ich roczne ilości w latach 2015 – 2020. Należy uznać, że podobne

działania podejmowano również we wcześniejszych latach objętych kontrolą, ale szczegółowych danych na ten temat brak.

Tak więc analizując poszczególne czynności zaznaczyliśmy ich skalę w przedstawionym okresie.

Upomnienia	od 469 – 628 czynności
Wezwania do zapłaty	od 313 – 523
Wezwania przedsądowe	od 630 – 926
Wypowiedzenia umów najmu	od 164 - 220
Wnioski o umorzenie lub raty	od 348 - 558
Sprawy o eksmisję	od 69 – 190
Sprawy sądowe o zapłatę	od 59 – 146

(od 52 – 158 przekazanych do komornika, łącznie z wyrokami z lat ubiegłych)

Dane z roku 2020 obejmują okres do czerwca włącznie i prezentują się następująco:

Upomnienia – 146
Wezwania do zapłaty – 87
Wezwania przedsądowe – 199
Wypowiedzenia umów najmu – 79
Wnioski o umorzenia lub raty – 104
Sprawy o eksmisję – 30
Sprawy sądowe o zapłatę – 41 (80 przekazanych do komornika, łącznie z wyrokami z lat ubiegłych)

Poniżej przedstawiamy dodatkowo dostarczoną nam tabelę dotyczącą kwot należności w sprawach sądowych o zapłatę i eksmisję.

Sprawy skierowane na drogę postępowania sądowego o zapłatę oraz eksmisję w latach 2015-2020

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	I-VI 2020
Sprawy o zapłatę (szt.)	146	104	93	59	126	41
Należność główna	1 656 149,23	1 040 876,38	1 238 517,10	913 885,60	1 711 517,51	598 578,07
Odsetki	1 097 206,54	419 498,73	566 213,68	437 968,95	584 942,06	170 353,59
Sprawy o eksmisję (szt.)	190	87	122	127	69	30
Należność główna	2 922 308,79	987 985,85	2 037 316,26	2 237 974,91	1 530 068,53	592 969,18
Odsetki	1 599 938,66	679 125,42	1 082 370,70	1 088 482,90	618 818,34	146 864,92

Dodatkowo Zespół Kontrolny uznał za istotne przedstawienie danych dotyczących umorzeń, które miały oczywiste konsekwencje finansowe.

ZESTAWIENIE NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH UMORZONYCH PRZEZ ZBK W LATACH 2011-2020

ROK	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA	ODSETKI I KOSZTY	RAZEM
2011	851 895,84	751 366,90	1 603 262,74
2012	157 219,21	182 541,45	339 760,66
2013	736 325,01	710 402,86	1 446 727,87
2014	1 864 824,36	1 541 779,27	3 406 603,63
2015	136 471,30	122 591,25	259 062,55
2016	1 843 391,96	1 737 609,70	3 581 001,66
2017	209 002,48	191 114,16	400 116,64
2018	111 127,54	74 006,61	185 134,15
2019	123 252,00	130 541,02	253 793,02
I-IX 2020	71 971,92	112 214,55	184 186,47
RAZEM	6 105 481,62	5 554 167,77	11 659 649,39

Na kwoty umorzeń w latach 2013-2014 składają się również kwoty umorzone dłużnikom, którzy zrealizowali postanowienia funkcjonującego ówczesnie Programu Oddłużeniowego. Dłużnikom, którzy zrealizowali postanowienia Programu w latach 2013-2014 umorzono łącznie zadłużenie w kwocie: 1.947.994,87 zł, w tym należność główną: 994.674,07 zł oraz odsetki: 953.320,80 zł.

Powyższe zestawienie za lata 2015-2019 sporządzono na podstawie Informacji przekazywanych Prezydentowi Miasta Elbląga zgodnie z § 9 Uchwały nr XXVIII/543/2017 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 07.09.2017 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasto Elbląg oraz jej jednostkom organizacyjnym (...).

Kolejne dane, które otrzymaliśmy z okresu od 2015 do 2019 roku dotyczą kwot wszystkich umorzeń, umożliwienia spłat na raty i innych wynikających z ważnego interesu dłużników. Kwoty te zawierają więc również zsumowane informacje z zamieszczonej wyżej tabeli. Wcześniejszych informacji dotyczących lat 2011 – 2014 ZBK nie posiada.

Tak więc podajemy sumaryczne kwoty umorzeń z różnego tytułu uzasadnione interesem dłużników w kolejnych latach. Do sprawozdania dołączamy pliki PDF zawierające owe dane.

Sumaryczne kwoty umorzeń z lat 2015 do 2019

Rok 2015 – kwota umorzenia 6 881 075, 88 zł

Rok 2016 – kwota umorzenia 3 440 310, 57 zł

Rok 2017 – kwota umorzenia 4 526 969, 18 zł
Rok 2018 – kwota umorzenia 5 298 623, 88 zł
Rok 2019 – kwota umorzenia 4 848 761, 42 zł

Na zakończenie uznaliśmy za zasadne przedstawienie aktualnych danych zadłużenia lokatorów wszystkich lokali socjalnych funkcjonujących w Elblągu. Ma to bowiem wpływ na urealnienie problemów procesu windykacji należności lokatorskich w mieście.

Nadpłaty i zaległości z odsetkami w poszczególnych lokalach socjalnych

Jaśminowa 11 – nadpłaty 13 333, 14 zł,	zaległości + ods. ponad 2,5 mln zł.
Łęczycka 26 – nadpłaty 4 073,59 zł,	zaległości + ods. około 4,8 mln zł
Skrzydłata 3 – nadpłata 53,99 zł,	zaległości + ods. około 1 mln zł
Skrzydłata 5 – nadpłat brak ,	zaległości + ods. ponad 1 mln zł
Skrzydłata 7 – nadpłata 1 191 zł ,	zaległości + ods. około 1 mln zł
Skrzydłata 9 – nadpłata 400 zł,	zaległości + ods. około 700 tys. zł
Wiślicka 26-28 – nadpłata 4100 zł	zaległości + ods. około 770 tys. zł
Wiślicka 30-32 – nadpłata 3 172 zł	zaległości + ods. około 700 tys. zł

Sumaryczna kwota zaległości z odsetkami w lokalach socjalnych przekracza więc aktualnie 12,5 mln zł.

P O D S U M O W A N I E

Czynności Zespołu Kontrolnego utworzonego w sprawie **Kontroli procesu windykacji w Zarządzie Budynków Komunalnych w Elblągu** rozpoczęte 10 sierpnia br. zakończone zostały 16 listopada. Uznaliśmy za celowe badanie kontrolne ostatnich 10 lat działalności przedsiębiorstwa. Zgodnie z pismem złożonym w ZBK Zespół otrzymał obszerne dane przedmiotowe. W procesie analizy materiałów zwracaliśmy się jeszcze kilkakrotnie o dodatkowe informacje, które otrzymywaliśmy bez zbędnej zwłoki.

Na podstawie zebranej dokumentacji po przeanalizowaniu danych Zespół Kontrolny stwierdza co następuje:

1. Stały wzrost zadłużenia w przebiegu badanych lat jest naszym zdaniem zjawiskiem nieodwracalnym nawet gdyby założyć chwilowe oddłużenie lokali komunalnych.
2. Podsumowując ściągalność zaległości czynszowych w zasobach mieszkaniowych i niemieszkaniowych można stwierdzić, że mimo różnych wahań wskaźnik ściągalności jest na wysokim poziomie. W roku ubiegłym wyniósł 98,42% a w obecnym (pierwsze półrocze) 98,64%. Najniższy wskaźnik z tego okresu to 96,58%

3. Bardzo pozytywnie oceniamy **Program Realizacji Świadczeń Wzajemnych**, który umożliwia odpracowanie zaległości czynszowych w lokalach komunalnych. Obserwujemy jednak z biegiem lat spadek zainteresowania tą formą oddłużania. Mogą mieć na to wpływ państwowe programy socjalne jak również zmniejszająca się co roku baza lokali na skutek zmian własnościowych.
4. **Biuro Zamiany Mieszkań** w badanym okresie pozwoliło na odzyskiwanie kilkuset tysięcy zł. zadłużeń każdego roku co uznać należy za pozytywny efekt funkcjonowania tej instytucji.
5. **Czynności windykacyjne** podejmowane przez ZBK są zgodne z działalnością zarządczą w tym względzie. Specjalne miejsce w katalogu tych działań mają umorzenia i umożliwienia spłat długów na raty. Zespół Kontrolny odnotowuje wysoki finansowo poziom ułatwień adresowany do lokatorów potrzebujących tego rodzaju wsparcia każdego roku.

WNIOSKI KOŃCOWE

Zespół Kontrolny w większości badanych aspektów działalności windykacyjnej ZBK w Elblągu stwierdza, że podejmowane czynności nie budzą zastrzeżeń zważywszy na efekty finansowe. Oczywisty niepokój budzi jednak stale rosnący poziom zadłużeń i tym samym odsetek od tychże. Ponadto zwracamy uwagę na wysokie zadłużenie w elbląskich lokalach socjalnych. Wydaje się więc celowe przeanalizowanie metod negocjacji z lokatorami i ich zintensyfikowanie.

Na koniec Zespół Kontrolny pragnie podziękować dyrekcji ZBK za bardzo dobrą współpracę i tym samym pomoc w przygotowaniu niniejszego dokumentu.

Załączniki do protokołu:

1. Uchwała RM i Statut ZBK w Elblągu
2. Regulamin Organizacyjny 14.08.2020
3. Ściągalność należności czynszowych w latach 2011 – 2020
4. Zaległości czynszowe w latach 2011 – 2020
5. Informacja w sprawie zamian lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2020
6. Zebrane informacje dotyczące Biura Zamiany Mieszkań, Zaległości czynszowych i ściągalności w latach 2011 – 2020, Programu Realizacji Świadczeń Wzajemnych, Czynności windykacyjnych podjętych w latach 2011 – 2020, Spraw skierowanych na drogę sądową o zapłatę oraz eksmisję w latach 2015 – 2020, Zestawienia należności czynszowych umorzonych przez ZBK w latach 2011 - 2020

**Zespół Kontrolny
Komisji Rewizyjnej RM
w Elblągu**

Przewodniczący – Wojciech Karpiński *W. Karpiński*

Członek – Andrzej Tomczyński *AT*

Członek – Robert Turlej *Turlej*

Miejscowość, data oraz pieczęć i podpis
kierownika kontrolowanej jednostki.

Elbląg 16.11.2020 **DYREKTOR**
Jacek Migdalski

ZARZĄD
BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
82-300 ELBLĄG, ul. Ratuszowa 4
☎ (55) 221 20 00 ☎ (55) 221 20 83

Pouczenie: Kierownik kontrolowanej jednostki może wnieść zastrzeżenia do protokołu w ciągu 7 dni od jego otrzymania.

Zastrzeżenia kierownika kontrolowanej jednostki: *Nie mam zastrzeżeń*

do protokołu przyjętego do realizacji

Miejscowość, data oraz pieczęć i podpis
kierownika kontrolowanej jednostki.

Elbląg 16.11.2020 **DYREKTOR**
Jacek Migdalski

ZARZĄD
BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
82-300 ELBLĄG, ul. Ratuszowa 4
☎ (55) 221 20 00 ☎ (55) 221 20 83

Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach i przekazano: Komisji Rewizyjnej, jednostce kontrolowanej, Prezydentowi Miasta Elbląg oraz Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Elblągu

4