

Nie płacisz czynszu w miejskiej kamienicy? Nie będzie lodówki, ani chwilówki

data aktualizacji: 2020.02.11 autor: Włodzimierz Szczepański



Robert Rybicki szefem PGM Żyrardów został na początku 2019 jednym z wyzwania jest zwiększenie ściągalności czynszów od zadłużonych lokatorów. (Fot. Włodzimierz Szczepański)

Rekordzista w należącej do miasta kamienicy nie płaci czynszu od kilkunastu lat. Winny jest 120 tys. złotych. Łącznie dłużnicy zalegają miastu (żyrardowianom, którzy za nich płacą) ponad 15 000 000 złotych. U nas Robert Rybicki, prezes PGM wylicza co spółka wymyśliła, aby odzyskać należności.

Na stole narad w pokoju prezesa Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Żyrardowie leży kilka pism. Robert Rybicki pokazuje finał ostatnich ustaleń.

- Jesteśmy w trakcie finalizacji rozmów z BIG-iem. Osoby, które nie płacą czynszu, trafią do rejestru. Będą miały utrudnione możliwości korzystania z usług telekomunikacyjnych, zakupu na raty,

choćby telewizora, zaciągnięcia kredytów. Jednocześnie ich upomnienie będzie przedsądowym wezwaniem do zapłaty. To znacznie skróci czas windykacji – tłumaczy Robert Rybicki i dodaje kolejne novum: – Od stycznia już 35 osobom wypowiedziano umowę najmu.

Kiedy na początku 2019 Robert Rybicki został szefem PGM były wobec niego duże oczekiwania. Dalej są. Zasoby komunalne wymagały nie tylko pilnych remontów, a jednocześnie narastała dziura nieściągalnych czynszów. Sprawdzamy, ile zrobił? Wzrosło zadłużenie, ale...

– Na koniec grudnia 2019 roku zadłużenie wyniosło 15 740 252 złotych. Na koniec 2018 zadłużenie wyniosło 15 284 815 złotych łącznie z rozliczeniem za wodę, czyli mamy wzrost o ok. 455 437 złotych. Kiedy jednak porównamy stopień wzrostu długu w roku 2018 do 2017, gdy nie kierowałem PGM-em to okaże się, iż w tamtych latach dług wzrósł rok do roku o kwotę 839 357 złotych. Konkludując odkąd przejąłem spółkę przyrost zadłużenia jest prawie o połowę mniejszy niż w poprzednich latach. Myślę, że udałoby mi się jeszcze bardziej zbić wzrost zadłużenia, gdyby nie podwyżka cen wody i ścieków, która automatycznie odbija się na wysokości zadłużenia czynszowego – wyjaśnia.

Jednym z rozwiązań, które PGM zastosowało wobec uporczywych dłużników, są eksmisje. Jest ich znacznie mniej niż spraw, które trafiają do sądu o orzeczenie eksmisji. W wielu sprawach Temida orzeka przyznanie dłużnikowi lokalu socjalnego, a tych brakuje. Tak jest w przypadku rekordzisty. Posiada zadłużenie 120 tys. zł.. Nie płaci nie tylko za najem lokalu, ale również za wodę, ścieki, czy śmieci.

– Ten lokator ma orzeczony wyrok eksmisyjny od 2008 roku. I sąd wstrzymał eksmisję do czasu przyznania lokalu socjalnego. Te już nie są w mojej gestii – odpowiada prezes.

W tym roku przybyło tego rodzaju mieszkań. Jak się dowiedzieliśmy w magistracie na koniec 2018 było 206 lokali socjalnych, a na koniec 2019 – 266. Mniej niż potrzeba. Nie oznacza to, że PGM zrezygnował z radykalnych kroków wobec dłużników. W 2019 roku toczyło się w sądzie 41 postępowań eksmisyjnych.

– Orzeczonych zostało siedem eksmisji z prawem do lokalu socjalnego i 11 bez prawa do mieszkania socjalnego. Skierowaliśmy 15 wniosków do komornika o eksmisję – wylicza Rybicki.

Fizycznie komornik wykonał 15 eksmisji. Niektóre były orzeczone przez sąd jeszcze w 2018 roku.

– Komornik w części spraw nawet nie musiał podjąć działań, bo część osób z wyrokami eksmisyjnymi dobrowolnie się wyprowadziło. Wobec kilku osób odstąpiono od eksmisji po zapłaceniu całości lub większej części zadłużenia, pozostała część rozkładając na raty. Obecnie u komornika jest 11 spraw w realizacji z tytułu eksmisji – mówi prezes.

Podkreśla, że za jego poprzednika w 2018 roku była tylko jedna eksmisja osoby. Komornik opróżnił kilka lokali z rzeczy. Natomiast w latach 2016-2017 nie były przeprowadzane eksmisje.

W 2019 roku PGM skierował do sądu 184 wnioski o nadanie klauzuli wykonalności nakazom zapłaty bądź wyrokom.

- Aby komornik mógł działać - dodaje prezes.

PGM wielokrotnie ponagła zawałony sprawami żyrdowski sąd. Pracownicy PGM wysłali 10 wniosków o przyspieszenie wyznaczenia terminów rozpraw dla pozwów o eksmisję. W 80 przypadkach pospieszali sąd w sprawie wydania nakazu zapłaty, a w 89 sprawach pisali o przyspieszenie nadania klauzuli wykonalności do już wydanych nakazów zapłaty. Na działaniu w gmachu sądu się nie kończy.

Prezes Rybicki, oczekuje iż spodziewane efekty przyniesie umowa z Biurem Informacji Gospodarczej. Osoby niepłacące trafią do rejestru dłużników i jednocześnie otrzymają z Biura Informacji Gospodarczej przedsądowe wezwanie do zapłaty.

- Oszczędzi to czas i koszty PGM. Tylko w lutym br. zaplanowane jest wysłanie do BIG-u zestawienia około 470 dłużników, którzy zalegają na kwotę ok. 2 000 000 złotych - ostrzega.

Robert Rybicki pokazuje kolejne pismo. Komornik w odpowiedzi na oczekiwania PGM ma nakierować działania na egzekucję wyposażenia lokalu dłużnika. Przedsiębiorstwo będzie również wypowiadać systematycznie umowy najmu osobom niepłacącym czynszu.

- Zgodnie z prawem, że jeśli ktoś ma zadłużenie powyżej trzech miesięcy może być wypowiedziana umowa, a następnie sprawa jest kierowana do sądu o eksmisję. Teraz wszyscy lokatorzy w naszych zasobach, którzy zalegają powyżej trzech miesięcy, tak jak stanowi prawo będą mieli wypowiedzianą umowę najmu. Wszyscy bez wyjątku - zapewnia.

Od 1 stycznia PGM wypowiedziało umowę najmu 35 osobom. Lokator na nowo może starać się o przydział lokalu, ale najpierw musi spłacić zadłużenie. Robert Rybicki podkreśla, że będzie zdecydowanie egzekwował płacenie czynszów. Ma jednak nie tylko narzędzie w postaci egzekwowania przepisów prawa, oferuje też pomoc dłużnikom. Chociażby przy odpracowaniu.

- Byłem jednym z pomysłodawców wprowadzonego w połowie 2017 roku Programu Odpracowania Długu. Początkowo był realizowany tylko na targowisku miejskim, przy jego sprzątnięciu, co było z punktu widzenia odpracowujących nie było atrakcyjną propozycją, a z punktu widzenia wierzyciela nie było efektywne - ocenia.

Od początku istnienia programu do końca 2018 roku dłużnicy odpracowali 18 028 złotych. W 2019 r. został, zarządzeniem głowy miasta, a także prezesa spółki zmodyfikowany. Po zmianach kwota odpracowanych długów w 2019 roku wyniosła już 48 579 złotych.

- Na tak znaczny wzrost złożyła się wzmocniona polityka informacyjna do mieszkańców o tej formie wyjścia z zadłużenia oraz rozszerzenie form i możliwości odpracowania długu. Dajemy konkretne zadanie. Określamy wartość jakiejś pracy, na przykład pomalowanie klatki schodowej, ogrodzenia, drobnych prac remontowych. Lokator sam decyduje kiedy wykona prace. Nie musi rezygnować z pracy zawodowej, aby odpracować dług. Oczywiście ma określone terminy ostateczne, po którym my sprawdzamy jakość prac. Ciekawym przykładem jest jedna z pań, która odpracowuje zadłużenie sprząając budynek przy ul. Waryńskiego 1, w tym też Klub Seniora. Gdyby nie ta pani miasto musiałyby ponieść dodatkowe koszty tych prac. W jej przypadku rozliczamy się na godziny. Dłużnicy

nie mogący odpracować z powodów zdrowotnych lub innych powodów osobistych mogą wskazać kogoś z rodziny, czy znajomego, który wykona pracę za te osoby – mówi Robert Rybicki.

Materiał opublikowaliśmy (6.02) na łamach tygodnika "Głos Żyrardowa i Okolicy".

Uświadamianie długu

Od lutego PGM zamierza uruchomić odnowioną stronę internetową, a na niej ruszyć z akcją informacyjną. Edukacja - co grozi za niepłacenie za mieszkania. W PGM-ie podkreślają, że niektórym osobom wydaje się, że nieopłacenie czynszu umknie uwadze. Wbrew pozorom zadłużenie, bardzo szybko narasta o dodatkowe składnik.

Prezydent miał dobre serce

Natalia Klem, dyrektor Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Żyrardowa odpowiada:

Ilu osobom i na jaką kwotę prezydent Lucjan Chrzanowski umorzył zaległości czynszowe w 2018 i 2019 roku?

W 2018 roku Prezydent Miasta w przypadku 75 wniosków wydał zarządzenia w sprawie umorzeń = 117 45,22 zł . W 2019 - w przypadku 114 wniosków = 262737,32 zł.

Ilu osobom i na jaką kwotę prezydent zgodził się rozłożyć na raty zaległości czynszowych w 2018 i 2019 roku?

W 2018 roku Prezydent Miasta w przypadku 112 wniosków wydał zarządzenia w sprawie rozłożenia zaległości na raty = 1 015 409,10 zł . W 2019 - w przypadku 128 wniosków = 705 454,08 zł.

Liczy na wywołanie dyskusji

Arkadiusz Rzepecki, radny, przewodniczący Komisji Budżet, Finansów, Inicjatyw Gospodarczych RMŻ w październiku ubiegłego roku złożył interpelację, aby zająć się

tematem zadłużenia: - My dostajemy do rozpatrzenia wnioski o umorzenie, rozłożenie na raty od osób zalegających powyżej 10 tysięcy złotych. Wówczas dostaliśmy z 40 wniosków. Stąd moja interpelacja, aby na początku roku zająć się tym tematem. Dziś (04.02) będziemy o tym dyskutować. Temat pojawi się na czwartkowej (06.02) sesji. Zbiegło się to z informacją od prezydenta, że nie można będzie odzyskać długu na kwotę 5 milionów złotych. Czas skończyć zmiatać temat zadłużeń czynszów komunalnych pod dywan. Zresztą nie tylko czynszów. To są lata zaniedbań. Liczę, że narodzi się dyskusja wokół tego problemu.

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/34607-nie-placisz-czynszu-w-miejskiej-kamienicy-nie-bedzie-lodowki-ani-chwilowki>