

**ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ W ZAMOŚCIU
SPÓŁKA Z O.O.**



INFORMACJA
o opłacaniu czynszów za lokale mieszkalne
i użytkowe za 2023 rok.

Zamość, lipiec 2024 r.

I. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ ZGL W ZAMOŚCIU SP. Z O.O.

Zasoby pozostające w zarządzaniu Zakładu Gospodarki Lokalowej w Zamościu Spółka z o.o. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość			Powierzchnia użytkowa w m ²		
		31.12.2022	31.12.2023	Zmiana	31.12.2022	31.12.2023	Zmiana
1	Lokale mieszkalne ogółem, w tym:	3 855	4 052	+197	179 514	188 068	+8 554
	- własność indywidualna	2 055	2 269	+214	96 656	106 041	+9 385
	- własność gminy, w tym:	1 800	1 783	- 17	82 858	82 027	-831
	- w zarządzie ZGL	1 743	1 728	- 15	80 039	79 301	-738
	- inni zarządcy	57	55	- 2	2 819	2 726	-93
2	Lokale użytkowe, w tym:	463	463	0	41 024	41 496	+472
	- własność gminy	436	438	+2	37 507	38 138	+631
	- własność prywatna	27	27	0	3 517	3 989	+472

Wielkość zasobów lokalowych zarządzanych przez Spółkę na 31.12.2023 r., w porównaniu do stanu z dnia 31.12.2022 r., uległa następującym zmianom:

- z dniem 01 stycznia przyjęto w zarządzanie nieruchomości przy ul. Kamiennej 14 stanowiącą wspólnotę mieszkaniową,
- z dniem 01 stycznia przyjęto w zarządzanie nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 22 – 22D stanowiącą wspólnotę mieszkaniową,
- komunalny zasób mieszkaniowy zmniejszył się o 18 lokali w wyniku sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- wyodrębniono z części wspólnej budynku jeden lokal z przeznaczeniem na pomieszczenie tymczasowe,
- z dniem 16 czerwca przyjęto w zarządzanie nieruchomości przy ul. Łukasińskiego 2E (budynek użytkowy „Luneta”).

II. LOKALE MIESZKALNE

W efekcie dokonanych zmian w 2023 roku, uwzględniając zmniejszenie o 17 mieszkań komunalnych, ilość mieszkań ogółem zarządzanych przez Spółkę zwiększyła się o 197 lokali. W konsekwencji spowodowało to dalsze zmniejszenie udziału komunalnych lokali mieszkalnych w ogólnej liczbie zarządzanych lokali mieszkalnych w stosunku do stanu na koniec 2022 roku – spadek z **46,69%** do **44,00%**.

Na ogólną wielkość 188 068 m² zarządzanej powierzchni mieszkań, na dzień 31.12.2023 r. właścicielem 82 027 m² (44,00%) pozostaje Gmina Miejska Zamość. Spośród 1 783 komunalnych lokali mieszkalnych, 72 (4,04%) to lokale z najmem socjalnym.

Stopień opłacania czynszu i innych opłat za lokale mieszkalne ogółem (łącznie komunalne i prywatne) na 31.12.2023 r. kształtował się na poziomie 99,46%.

Oceniając osiągnięty wynik dotyczący stopnia opłacania czynszu należy zauważyć, że jest on wysoki dla całości lokali mieszkalnych zarządzanych przez ZGL w Zamościu Sp. z o.o. tj., tak lokali prywatnych we wspólnotach mieszkaniowych jak i zasobów komunalnych.

Stopień opłacania czynszu w przypadku lokali prywatnych wyniósł 99,84% a dla lokali komunalnych 99,02%. Porównywalna wysokość wskaźnika opłacania czynszu w przypadku lokali prywatnych jak i lokali komunalnych nie jest regułą gdyż, w zasobach miejskich mieszkają w większości osoby o niższych dochodach, często rodziny dotknięte problemami natury społecznej, zdrowotnej oraz najemcy lokali eksmitowani z innych zasobów, którym Gmina ustawowo została zobowiązana do zapewnienia lokali z najmem socjalnym. Rodziny te z reguły nie wnoszą regularnie opłat, a tym samym wpływają na spadek wskaźnika opłacania czynszu za wynajem lokali mieszkalnych.

Porównanie zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych za mieszkania komunalne według stanu na 31.12.2022 r. i 31.12.2023 r. przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r.		Stan na 31.12.2023 r.		ZMIANA	
	Kwota w zł	Ilość dłuż.	Kwota w zł	Ilość dłuż.	Kwota w zł (4-2)	Ilość dłuż. (5-3)
1	2	3	4	5	6	7
Zaległość podstawowa ogółem za okres od 01.04.1995 r., w tym:	7 680 386	935	7 726 766	935	+ 46 380	0
zaległość bieżąca - do 1 m-ca	39 768	258	45 969	240	+ 6 201	- 18
od 1 m-ca do 3 m-cy	128 716	130	159 837	150	+ 31 121	+ 20
od 3 m-cy do 6 m-cy	131 794	62	115 111	51	- 16 683	- 11
od 6 m-cy do 12 m-cy	211 518	52	218 577	53	+ 7 059	+ 1
powyżej 12 m-cy	5 011 704	265	4 549 439	212	- 462 265	- 53
za lokale przejęte (opróżnione)	2 156 886	168	2 637 422	229	+ 480 536	+ 61

Z danych dotyczących zadłużenia zawartych w powyższej tabeli można wyciągnąć następujące wnioski:

- Ogólna zaległość podstawowa za okres od 01.04.1995 r. wzrosła o **46 380 zł** co jest zjawiskiem typowym dla całego okresu funkcjonowania Spółki, jako zarządcy lokalowego zasobu komunalnego.
- Zaległość bieżąca do 1 miesiąca oraz w przedziale od 3 m-cy do 6 m-cy stanowią najmniejszą część całości zaległości.
- Zaległość powyżej 12 miesięcy stanowi największą część kwoty zaległości (**5 011 704 zł** na koniec 2022 r. i **4 549 439 zł** na koniec 2023 r.).

Wpływ na sytuację przedstawioną wyżej w tabeli mają następujące okoliczności:

- salda finansowe najemców prowadzone są narastająco od 01.04.1995 r., tj. od daty utworzenia Zakładu Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. (zakład budżetowy), co powoduje, że wykazane zaległości obejmują wszystkie kolejne lata,
- umorzenia zaległości mają ograniczony zakres nawet w przypadku orzeczeń o bezskutecznej egzekucji, gdyż z jednej strony wyrok przedłuża możliwość dochodzenia należności, ale z drugiej strony skutki umorzeń wobec dłużników mieszkających nadal w dotychczasowych lokalach mogą zdecydowanie negatywnie wpływać na regulowanie zobowiązań przez innych użytkowników lokali,

- Spółka na dzień 31.12.2022 r. posiadała 65 niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych. Na dzień 31.12.2023 r., uwzględniając 5 przypadków dobrowolnego wydania lokalu, liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych wynosiła 60, a łączna zaległość dłużników posiadających wyroki o eksmisję wynosiła 1 489 927 zł, nie licząc odsetek i kosztów sądowych. Oznacza to, że w stosunku do stanu z końca roku poprzedniego, zaległość osób z posiadaniem wyroku eksmisyjnym, które nadal zajmowały dotychczasowe mieszkanie, zmalała o 342 090 zł.

Spośród osób posiadających wyroki eksmisyjne część dłużników nawet nie próbowała się bronić przed eksmisją i nie dokonywała praktycznie żadnych opłat za zajmowany lokal. W okresie 2023 roku było 15 takich dłużników, którzy nie wpłacili nawet symbolicznej złotówki (w 2022 r. takich osób było 23). Oczywiście miały miejsce również sytuacje odwrotne, w których pomimo orzeczenia (a może właśnie dlatego) dłużnicy robili wszystko, aby uniknąć eksmisji.

Na 31.12.2023 r. dziewięciu dłużników posiadało zadłużenie poniżej 5 tys. zł. Zadłużenie pozostałych dłużników przedstawia poniższe zestawienie:

Kwota w tys. Zł	Ilość dłużników na 31.12.2023 r.
5 – 10	6
10 – 20	15
20 – 30	10
30 – 40	8
40 – 50	2
powyżej 50	10

Spółka ograniczała ilość składanych pozwów o eksmisję do 2010 roku, ponieważ wyroki sądowe były rzadko wykonywane. Pozwy te dotyczyły głównie przypadków, w których najemcy nie płacili czynszu i niewłaściwie użytkowali lokale. W pozostałych sytuacjach Spółka występowała tylko o nakaz zapłaty. Zmieniła to w 2011 roku, zwiększając ilość pozwów o eksmisję. Powodem tej zmiany było to, że osoby, którym wypowiedziano umowę najmu, mogły otrzymać dodatek mieszkaniowy, jeśli spełniały ustawowe warunki (m.in. „zajmowały lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekując na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu” – art. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy o dodatkach mieszkaniowych). Od 21 kwietnia 2019 r. obowiązuje nowy przepis, zgodnie z którym osoba uprawniona do najmu socjalnego lokalu, która nie została eksmitowana z powodu braku takiego lokalu, musi płacić odszkodowanie w wysokości czynszu socjalnego. To zmniejsza dochody wynajmującego i zniechęca do składania pozwów o eksmisję.

Z wykazanej ilości 935 dłużników, 229 osób to byli użytkownicy, od których lokale zostały przejęte przez wynajmującego, a dalsze działania windykacyjne w stosunku do tych osób ograniczają się do drogi sądowo-komorniczej.

Uwzględniając powyższe, ilość dłużników użytkujących aktualnie mieszkania komunalne wynosi **706** osób,

- z tej grupy 706 dłużników, 240 (33,99%) to osoby posiadające niedopłaty (przeciętnie 191,54 zł/lokal) z tytułu bieżących rozliczeń; najemcy z tej grupy jakkolwiek formalnie ujęci są w wykazie dłużników nie są jednak traktowani jak dłużnicy i nie są objęci

działaniami windykacyjnymi, Spółka w swoich działaniach ogranicza się do przekazania im informacji o stanie salda czynszowego i występującej zaległości,

- z pozostałych **466** dłużników za lokale mieszkalne, 150 najemców (16,04% ogółu dłużników) mieści się w przedziale, w którym zaległość nie przekracza 6 m-cy, co w praktyce minimalizuje możliwość skierowania sprawy na drogę procesową. *Ustawa z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stanowi bowiem, że wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić, gdy dłużnik posiada zaległość co najmniej za trzy pełne okresy płatności i wyznaczono mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności,*
- ostatnia grupa 316 dłużników, to osoby trwale zalegające z opłatami (w tym 53 dłużników z zaległościami od 6 m-cy do 12 m-cy oraz 212 z zaległościami powyżej 1 roku) objęte pełnym zakresem działań windykacyjnych, o których niżej.

W 212 przypadkach (tj. 11,89% ogółu mieszkań komunalnych) z dłużnikami zostały rozwiązane umowy najmu i naliczane jest odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokali. Z wyżej wymienionych 212 lokali aż 152 wyposażonych jest w instalacje c.o. Dłużników z tych lokali mieszkalnych należałoby przekwaterować do lokali z najmem socjalnym, z indywidualnym źródłem ciepła. Pozostałe 60 lokale, to lokale z piecami na opał stały (44) lub z indywidualnym ogrzewaniem gazowym (16). Łączna zaległość tej grupy użytkowników wynosiła 4 549 439 zł (w tej grupie znajdują się oczywiście wszyscy dłużnicy z orzeczoną eksmisją).

- przejęcie pięciu lokali od osób zadłużonych na łączną sumę 265 000 zł spowodowało znaczny wzrost zaległości w grupie lokali przejętych (opróżnione).

Aby zmniejszyć zaległości i zwiększyć wskaźnik opłacania czynszu, Spółka podejmuje systematycznie różne działania wobec użytkowników lokali, takie jak: windykacja bezpośrednia (rozmowy telefoniczne, bezpośrednie spotkania), upomnienia pisemne, wezwania do zapłaty, rozkładanie zaległości na raty, ugody, odpracowywanie zaległości, wypowiedzanie umów najmu, pozywanie do sądu, windykacja komornicza, zamiana mieszkań i w ostateczności eksmisja.

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych w stosunku do użytkowników komunalnych lokali mieszkalnych w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. zrealizowano:

- wypowiedziano 28 umowy najmu z powodu nieuregulowania zadłużenia, pomimo wezwań do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu spłaty pod rygorem rozwiązania umowy najmu,
- przywrócono 6 umów po spłacie zadłużenia,
- zawarto 20 ugód na spłatę zaległości (łącznie dot. zaległości podstawowej w wysokości 434 242 zł, 260 576 zł odsetek i 30 493 zł kosztów postępowań) w ratach miesięcznych; drogą tą wyegzekwowano do 31.12.2023 r. kwotę 55 077 zł. Natomiast w ramach realizacji ugód zawartych w roku 2022, w roku 2023 wyegzekwowano 48 770 zł,
- w stosunku do 62 dłużników skierowano pozwy o zapłatę na drogę postępowania sądowego – wartość przedmiotu sporu: 650 231 zł (wszystkie z powództwa Gminy). Na 31.12.2023 r. orzeczenia wydano w 59 sprawach oraz 7 w sprawach z powództwa w latach poprzednich (łączna kwota objęta tytułami wykonawczymi wyniosła: 704 510 zł),

- w stosunku do 6 dłużników, użytkowników lokali mieszkalnych, wystąpiono z pozwami o eksmisję; w jednym przypadku wyrok zrealizowano po dobrowolnym wydaniu lokalu i przeprowadzce do lokalu o niższym standardzie, w pozostałych przypadkach sprawy pozostają w toku,
- wszystkim dłużnikom, których zaległość jest wyższa niż 2 miesięczny przypis wysyłane były sukcesywnie stosowne upomnienia i wezwania do zapłaty.

Reasumując, z grupy 265 dłużników z zaległościami powyżej 6 miesięcznego przypisu o łącznej kwocie zaległości 4 768 016 zł można wydzielić:

- 60 dłużników posiadających wyroki o eksmisję i zapłatę (1 221 868 zł), z zadłużeniem na łączną kwotę 1 489 927 zł,
- 152 dłużników posiadających nakazy zapłaty i zadłużenie na łączną kwotę 3 059 512 zł, 53 pozostałych dłużników z łącznym zadłużeniem 218 577 zł (średnio na jednego dłużnika przypada kwota 4 124 zł).

Ostatnia grupa 53 dłużników, to osoby, które w zdecydowanej większości podejmują (a przynajmniej deklarują) spłatę zaległości w ratach. Zgoda na rozłożenie płatności w ratach, w przypadku wierzytelności Spółki, wyrażana jest praktycznie każdorazowo. W przypadku wierzytelności Miasta Zamość, wyżej wymieniona ulga udzielana jest za zgodą Prezydenta Miasta Zamość. Niedotrzymanie warunków tak ustalonych płatności skutkuje wystąpieniem z pozwem o zapłatę.

Z możliwości odpracowania przynajmniej części zaległości skorzystały w analizowanym okresie 4 osoby, zatrudnione przez Spółkę doraźnie do prac porządkowych oraz do obsługi ruchu turystycznego. Zadłużenie tych osób na dzień podpisania umów (1 umowa z 2021 r., 1 umowa z 2022 r., 2 umowy z 2023 r.) wynosiło łącznie 188 538 zł. Z tytułu odpracowania w roku 2023 ich zadłużenie zmniejszyło się łącznie o kwotę 48 339 zł. Ogółem w latach 2016-2023 odpracowano łącznie 302 579 zł zaległości (dot. 26 dłużników).

Od roku 2016 zasadniczo zmienione zostały zasady odpracowania należnych Spółce zaległości czynszowych. Zamiast rozliczania wykonanych prac na podstawie umowy zlecenia wprowadzono, uwzględniając pozytywną opinię Urzędu Skarbowego, możliwość świadczenia rzeczowego zastępującego czynszowe zobowiązanie finansowe. Nowe rozwiązanie jest o tyle korzystne, że nie skutkuje żadnymi zobowiązaniami podatkowymi obciążającymi Spółkę.

Oceniając tę formę zmniejszania zaległości należy zauważyć, że tak niewielka ilość osób odpracowujących jest wypadkową kilku okoliczności.

Po pierwsze, niewiele osób jest zainteresowanych wykonywaniem jakiegokolwiek pracy, za którą wynagrodzenie nie jest wypłacane do ręki, a zaliczane w całości na poczet zadłużenia.

Po drugie, rodzaj proponowanej pracy (z reguły prace porządkowe) wiążący się z koniecznością jej wykonania w terenie, co nie każdemu to odpowiada (widzą to znajomi, sąsiedzi).

Po trzecie, osoby deklarujące chęć odpracowania niejednokrotnie same utrudniają uzgodnienie czasu i zakresu pracy oczekując swobody zatrudnienia według zasady: „jak będę miał czas wolny, to może przyjdę do pracy”. Ogranicza to możliwość planowania

i organizowania pracy dla dłużnika i w sumie najczęściej sprowadza się do pomocy w wykonywaniu zadania powierzonego pracownikowi Spółki.

Czwartą okolicznością ograniczającą ilość odpracowujących jest rezygnacja Spółki z zatrudniania dłużników nie nadających się do takiej pracy (tj. osób nadużywających alkoholu oraz osób, które z przyczyn zdrowotnych do pracy nie powinny zostać dopuszczone) oraz zatrudnianie osób wyłącznie w przypadku występowania faktycznego zapotrzebowania Spółki na takie usługi.

Zauważyć należy, że nie uległa zasadniczej zmianie skuteczność prowadzonych działań windykacyjnych zaległości czynszowych, na drodze egzekucji komorniczej, która niemal z reguły kończy się umorzeniem postępowania z informacją, że z prowadzonej windykacji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów prowadzonego postępowania.

Na efektywność działań windykacyjnych mają również negatywny wpływ obowiązujące od 2001 r. przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, które nie tylko znacznie wydłużają drogę windykacji, ale wyłączają też możliwość orzeczenia eksmisji bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu w stosunku do szerokiej grupy osób tj.:

- kobiety w ciąży,
- małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- obłożnie chorego,
- emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadającej status bezrobotnego,
- osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że mogą one zamieszkać w lokalu innym niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Podkreślenia wymaga, że do 15 kwietnia 2022 r. obowiązujące przepisy prawa zakazywały wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego, tj. uniemożliwiały przeprowadzenie eksmisji.

Wiele czynników i działań podejmowanych przez Spółkę wpływa na bardzo dobry wskaźnik opłacania czynszów. Jednym z istotnych jest uświadamianie użytkowników lokali, że zaleganie z czynszem może doprowadzić do utraty mieszkania. Ponadto, pracownicy Spółki odpowiedzialni za windykację podejmują szerokie działania w zakresie bezpośredniego ściągania długów. Dzięki temu osiągają dobre rezultaty w ściągalności zadłużeń czynszowych kilkumiesięcznych oraz zapobiegają popadaniu w spiralę zadłużenia. Doświadczenie pokazuje, że dłużnicy, których zadłużenie osiąga duże rozmiary, popadają w stan zubożenia i przestają regulować bieżące naliczenia czynszowe i spłacać zadłużenie.

Dyscyplinujący wpływ mają także przepisy dotyczące przyznawania dodatków mieszkaniowych, które eliminują z kręgu beneficjentów osoby nie wpłacające czynszu w wysokości różnicy między naliczonym obciążeniem, a przyznanym dodatkiem. Jednak te przepisy mają i inne konsekwencje. Są rodziny, których nie stać nawet na wpłacenie

tej różnicy. Nie wpłacając różnicy nie mają prawa do otrzymania dodatku mieszkaniowego i wtedy dla tych najbardziej potrzebujących rodzin sytuacja staje się krytyczna.

W ramach działań wspomagających osoby najuboższe, na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Zamość, stosowana jest wobec najemców o niskich dochodach pomoc w postaci okresowej obniżki czynszu. Obniżka w wysokości 10% lub 15% stawki czynszu, w zależności od dochodów, przyznawana jest na okres 12 m-cy. Wnioski przyjmuje i rozpatruje Spółka. Z tej formy pomocy w ciągu minionego roku skorzystało 3 najemców (w roku 2022 – były to 4 osoby). Jedynym warunkiem otrzymania takiej zniżki czynszu jest kryterium dochodowe.

Opłacanie czynszów za wszystkie lokale mieszkalne administrowane i zarządzane przez Spółkę, w ostatnich 5 latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Naliczenie (zł)	Wpłaty (zł)	Wskaźnik (%)
2019	16 262 795	15 982 180	98,27
2020	17 419 478	16 951 340	97,31
2021	18 876 139	18 811 372	99,66
2022	22 553 540	22 034 187	97,70
2023	23 527 499	23 401 099	99,46

Opłacanie czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego za same **komunalne** lokale mieszkalne w ostatnich 5 latach przedstawia tabela:

Rok	Naliczenie (zł)	Wpłaty (zł)	Wskaźnik (%)
2019	8 114 021	7 794 690	96,06
2020	8 638 084	8 175 295	94,64
2021	9 425 209	9 313 946	98,82
2022	10 856 669	10 535 711	97,04
2023	10 902 323	10 795 890	99,02

Uwzględniając całą specyfikę komunalnego zasobu mieszkaniowego, specyfikę i strukturę użytkowników lokali oraz szczególne dla 2023 roku warunki społeczno-ekonomiczne (wzrost opłat za media, wysoka inflacja), uzyskane wyniki opłacania czynszów są na bardzo dobrym poziomie. Pokazuje to także, że podejmowane działania przez Spółkę wpłynęły na poprawę, już i tak dużej, ścisłości opłat czynszowych od swoich użytkowników. Jest to najlepszy wynik w przeciągu ostatnich 5 lat i świadczy o wysokiej skuteczności windykacji.

Wpływ na to miało kilka czynników. Po pierwsze, Spółka zastosowała skuteczne działania prewencyjne i interwencyjne w celu ograniczenia zadłużenia użytkowników (windykacja bezpośrednia). Po drugie, Spółka podejmowała działania w zakresie przekwaterowania zadłużonych użytkowników (ograniczone działania ze względu na brak odpowiedniej ilości lokali zastępczych), co zwiększyło presję na spłatę zaległości przez pozostałych dłużników. Po trzecie, utrzymał się wysoki poziom opłacania czynszów w warunkach niekorzystnej sytuacji gospodarczej, charakteryzującej się wysoką inflacją i cenami ciepła, w czym zapewne pomogły różnego rodzaju państwowe „tarcze” ochronne.

Należy jednak zwrócić uwagę na kilka zagrożeń dla utrzymania dobrej sytuacji w zakresie opłacania czynszów. Po pierwsze, wskaźnik opłacalności czynszów w kolejnym roku może

ulec zmianie w zależności od utrzymania różnego rodzaju „Rządowych tarcz ochronnych”. Po drugie, Spółka może napotkać trudności w realizacji przekwaterowań użytkowników posiadających zadłużenie w tym osób z wyrokami eksmisyjnymi, ze względu na ograniczoną dostępność lokali zastępczych czy pomieszczeń tymczasowych. Po trzecie, nastąpił wzrost kosztów utrzymania lokali (wzrost cen za media) i zmniejszenie dochodów użytkowników w związku z istniejącą sytuacją gospodarczą (wysoka inflacja).

Analiza dłużników jednoznacznie wskazuje, że na dłużników z zaległościami powyżej 12 miesięcy przypada aż 4 549 439 zł, tj. 89,39% wszystkich zaległości osób aktualnie użytkujących lokale. Oznacza to, że jest stała grupa użytkowników lokali (212 osób tj. 11,89% ogółu wynajmujących lokale komunalne) mających długoterminowe kłopoty z opłacaniem czynszów. Ta grupa dłużników rokuje niewielkie nadzieje zarówno na odzyskanie należności, jak i zasadniczą zmianę możliwości płatniczych. Wydaje się, że jedynym racjonalnym kierunkiem działań windykacyjnych jest dalsze sukcesywne przenoszenie tych dłużników do lokali o jak najniższych kosztach utrzymania, co z kolei jest bardzo trudne ze względu na ograniczone w tym zakresie zasoby miasta.

Uwzględniając całą specyfikę komunalnego zasobu mieszkaniowego, specyfikę i strukturę użytkowników lokali oraz warunki społeczno-ekonomiczne (okres po pandemiczny, inflacja, wzrost cen mediów), uzyskane wyniki opłacania czynszów są na bardzo dobrym poziomie. W związku z powyższym, Spółka powinna kontynuować swoje działania na rzecz poprawy ściągalności opłat czynszowych, monitorować sytuację finansową użytkowników, a także poszukiwać możliwości w zakresie utrzymania jak najniższych kosztów eksploatacji lokali.

III. LOKALE UŻYTKOWE.

Według stanu na 31.12.2023 r. Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. administrował **438** komunalnymi lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni **38 138 m²**.

Lokale użytkowe można podzielić według branży, powierzchni, średnich i najwyższych stawek czynszu - obrazuje to poniższa tabela:

Branża lokalu	Rok	Ilość lokali	Powierzchnia		Czynsz naliczony netto/m-c	Stawka (zł)	
			m ²	%		Średnia	Najwyższa
Handel	2021	60	3 671,82	10,7	62 182,56	16,94	55,58
	2022	60	3 671,82	10,7	64 048,04	17,44	57,25
	2023	57	3 433,76	10,0	67 076,99	19,53	62,98
Usługi	2021	98	5 257,89	15,3	46 022,01	8,75	30,00
	2022	102	8 515,86	24,8	48 857,49	5,74	30,90
	2023	103	8 544,62	24,9	5 3915,42	6,31	33,99
Gastronomia	2021	39	8 377,78	24,4	89 318,38	10,66	54,08
	2022	39	8 377,78	24,4	91 997,93	10,98	55,70
	2023	41	8 557,12	24,0	105 656,86	12,35	61,27
Biurowe	2021	39	2 041,51	5,9	18 475,60	9,05	39,49
	2022	39	2 041,51	5,9	19 029,87	9,32	46,35
	2023	40	2049,81	6,8	20 992,83	10,24	44,74
Partie i org. Społeczne	2021	14	1 193,97	3,5	6 506,01	5,45	11,39
	2022	14	1 193,97	3,5	6 701,19	5,61	11,73
	2023	14	1193,97	3,5	7371,31	6,17	20,00
Budżetowe	2021	11	2 138,77	6,2	11 340,83	5,30	12,79
	2022	11	2 138,77	6,2	11 681,05	5,46	13,17
	2023	11	2 138,77	6,2	12 849,16	6,00	12,90
Magazynowe	2021	21	1 320,16	3,8	7 299,36	5,53	26,42
	2022	21	1 320,16	3,8	7 518,34	5,70	27,21
	2023	20	1 162,53	3,4	7 091,11	6,10	29,93
Lokale Urzędu Miasta	2021	12	4 054,41	11,8	0	0	0
	2022	12	4 054,41	11,8	0	0	0
	X.2023	14	4 090,69	11,9	0	0	0
Garáže	2021	26	822,44	2,4	4 532,80	5,51	10,04
	2022	27	840,58	2,5	4 813,90	5,51	10,34
	2023	25	804,30	2,4	4 976,03	6,19	11,37

Pustostany	2021	42	5 463,62	16,0	0	0	0
	2022	37	2 186,71	6,4	0	0	0
	2023	37	2 366,80	6,9	0	0	0
RAZEM	2021	362	34 342,37	100,0	245 677,55	7,15	-
	2022	362	34 342,37	100,0	254 647,81	7,41	-
	2023	362	34 342,37	100,0	279 929,71	8,15	-
OBIEKTY FORTECZNE							
Handel	2021	25	719,32	22,7	12 750,13	17,73	34,22
	2022	22	626,20	19,79	11 778,34	18,81	35,25
	2023	18	566,77	14,93	9088,31	12,97	38,78
Usługi	2021	9	363,00	11,5	3 042,86	8,39	11,18
	2022	9	328,90	10,39	2 750,71	8,36	12,00
	2023	8	256,74	6,73	3036,11	11,88	19,00
Gastronomia	2021	6	963,53	30,5	6 903,47	7,17	11,00
	2022	15	1 188,94	37,6	7 569,20	6,37	11,33
	2023	10	1 666,72	43,91	17811,03	10,36	12,46
Biurowe	2021	6	204,82	6,48	2 260,55	11,04	11,18
	2022	5	185,12	5,85	2 105,35	11,38	11,52
	2023	6	187,21	4,93	2833,37	12,21	12,46
Kulturalno- oświatowe	2021	1	53,80	1,7	601,48	11,18	11,18
	2022	2	136,39	4,3	867,55	6,36	11,52
	2023	2	136,39	3,59	954,20	7,00	12,67
Pomieszczenie techniczne	2023	1	15,83	0,42	0	0	0
Turystyczne (Kojec)	2021	1	136,06	4,3	0	0	0
	2022	1	136,06	4,3	0	0	0
	2023	1	136,06	3,58	0	0	0
Pustostany	2021	26	723,97	22,4	0	0	0
	2022	19	520,32	16,4	0	0	0
	2023	30	830,23	21,87	0	0	0
RAZEM	2021	74	3 164,50	100,0	25 558,49	8,08	-
	2022	74	3 164,50	100,0	27 029,37	8,54	-
	2023	76	3 795,95	100,0	33723,02	7,77	-

Pustostany na 31.12.2023 r.:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa (m ²)	Data powstania pustostanu
1	Kościuszki 10	2	131,01	19.01.2016
2	Rynek Wielki 8	1	123,61	01.09.2014
3	Piłsudskiego 13	3	72,49	01.10.2010 01.05.2011 01.12.2019
4	Lwowska 61	7	216,76	2 lokale-2004 3 lokale-2005 1 lokal -2010 1 lokal -2013
5	Lwowska 61A	2	156,18	01.01.2018
6	Starowiejska 11 (garaże)	6	108,84	01.04.2020 (3) 01.10.2020 (2) 25.10.2022 (1) 30.09.2022 (2)
7	Prusa 2 (piwnica)	1	130,85	01.12.2018
8	Szczebrzeska 13a	2	333,56	01.11.2019, 01.07.2023
9	Sienkiewicza 3	1	115,52	01.01.2021
10	Partyzantów 5	3	587,38	01.01.2005 (2) 16.09.2022 (1)
11	Łukasińskiego 11	1	73,72	01.12.2017
12	Ormiańska 18	1	28,30	01.05.2022
13	Pereca 8	1	42,48	01.10.2023
14	Kilińskiego 32	4	87,40	25.04.2019 (akt notarialny – wspólnota)
15	Bazylińska 19	1	61,00	01.10.2023
16	Grecka 7	1	97,70	01.10.2023
	Razem	37	2366,80	

Pustostany w obiektach fortecznych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa (m ²)	Data powstania pustostanu
1	Łukasińskiego 2 (Nadszaniec)	23	635,77	2 lokale – 03.2011 1 stoisko – 08.2012 2 stoiska – 01.07.2013 1 stoisko – 04.2014 1 stoisko – 02.2015 2 stoiska – 03.12.2017 2 stoiska – 07.12.2018 1 stoisko – 07.2019 1 stoisko – 03.2020 1 stoisko – 05.2020 1 stoisko – 10.2020 1 stoisko - 01.01.2023 1 stoisko -01.02.2023 6 stoisk – 01.08.2023

2	Łukasińskiego 4, lokale: 7,8,6,19-20	4	98,90	2 lokale - 10.2019 1 lokal – 01.12.2023 1 lokal- 30.12.2023
3	Szczebrzeska 3	1	32,16	07.2021
4	Łukasińskiego 6 lokale: 6, 9-10,	2	63,40	1 lokal – 01.02.2023 1 lokale – 01.09.2023
	Razem	30	830,23	
W trakcie wypowiedzenia:				
1	Łukasińskiego 2	1	20,43	
2	Łukasińskiego 6	1	43,24	
	Razem	2	63,67	

Analizując branżę poszczególnych lokali należy zauważyć, że od roku 2018 lokale handlowe przestały stanowić większość. Przestały także przynosić największe dochody. Nadal jednak osiągają najwyższe stawki czynszu w organizowanych przetargach. W tym roku największą liczbę lokali stanowią te usługowe (111 szt.), jednak to lokale gastronomiczne zajmują najwięcej powierzchni (26,80% ogólnej powierzchni wynajmowanej). Oceniając wielkość dochodów z tytułu wynajmu lokali użytkowych największe wpływy daje wynajem lokali wykorzystywanych do działalności gastronomicznej (udział 39,36% w całości dochodów ze wszystkich lokali użytkowych).

Opłacanie czynszu za lokale użytkowe w ostatnich 5 latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Przypis (zł)	Wpłaty (zł)	Wskaźnik (%)
2019	5 605 147	5 551 511	99,04
2020	5 047 297	5 084 970	100,75
2021	5 148 258	5 181 097	100,64
2022	6 445 879	6 114 817	94,86
2023	7 181 160	6 896 263	96,03

Uzyskany na koniec 2023 roku wynik opłacania czynszów wykazał poprawę w stosunku do końca ubiegłego roku. W naszej ocenie obecny kryzys energetyczny a szczególnie wysoki wzrost kosztów ogrzewania lokali oraz wysoka inflacja a także rosnące koszty pracownicze stają się dla wielu przedsiębiorców przeszkodą nie do pokonania. Wysoki wzrost kosztów utrzymania lokalu potwierdza powyższa tabela z której wynika, że przypis (tj. naliczenia czynszowe) był wyższy niż za lata poprzednie. Zmiana także ogólnych trendów i struktury handlu detalicznego w Polsce, która powoduje wypieranie tradycyjnych form sprzedaży bezpośredniej w lokalach na rzecz usług e-commerce (handel internetowy), jest bez wątpienia także istotną przyczyną, zmniejszenia zapotrzebowania na lokale. Ponadto koncentracja handlu w centrach handlowych sprawia, że mali przedsiębiorcy nie mogą konkurować z wielkimi sieciami handlowymi. Świadczy o tym zmiana charakteru wynajmowanej powierzchni, w której lokale handlowe są zastępowane przez lokale gastronomiczne. Jak wykazano wcześniej, gastronomia stanowi największy odsetek działalności w wynajmowanych lokalach.

Zgodnie z umową najmu, każdy najemca może dopuścić się dwumiesięcznej zwłoki w terminie płatności czynszu, przy czym za każdy dzień zwłoki naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie lub (dla umów zawartych po 31.12.2015 r. jeżeli stroną umowy jest przedsiębiorca) odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

Najemcy, których zadłużenie jest wyższe niż 2-miesięczny przypis otrzymują pisemne wezwanie do zapłaty pod rygorem skierowania żądania zapłaty na drogę procesową.

W przeciągu 2023 roku w 8 sprawach wystąpiono z pozwami o zapłatę. Uzyskano 8 orzeczeń oraz 2 ugody sądowe z pozwu za 2022 r. nakazujące zapłatę należności w łącznej kwocie 280 714,43 zł (zgodnie z pozwami). Na dzień 31.12.2023 r. jedna sprawa pozostawała w toku.

W 2023 r. uzyskano jeden wyrok eksmisyjny w sprawie z powództwa z 2022 r., a w jednej sprawie eksmisyjnej powództwo cofnięto z powodu wydania lokalu przez dłużnika (sprawa z 2022 r.)

Spółka nadal podejmowała działania zmierzające do odzyskania należności czynszowych i odsetkowych na drodze zawierania z najemcami porozumień (ugód) dotyczących spłaty istniejącego zadłużenia. W wyniku ugody zawartej w 2022 r., odzyskano w 2023 r. 5 000 zł. Mając na uwadze, że ugodami obejmowane są tylko dawne należności Spółki, zarówno ilość ugód jak i wielkość odzyskiwanych należności systematycznie maleje. Od 1 stycznia 2017 r. tj. od zmiany umowy o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Zamość, wierzycielem każdego dłużnika jest Gmina Miejska Zamość. W tym przypadku zastosowanie w tym przypadku znajduje Uchwała Rady Miasta Zamość w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Zamość i jego jednostkom organizacyjnym (...).

Zarówno poziom opłacania czynszów za lokale użytkowe, jak i wielkość przychodów są odzwierciedleniem, tak ogólnej sytuacji rynkowej, jak i rentowności prowadzonej przez najemców działalności gospodarczej. W obawie przed niewypłacalnością dłużników i przeciwdziałając kumulowaniu zaległości Spółka na bieżąco prowadziła zróżnicowane, adekwatne do konkretnej sytuacji, działania windykacyjne.

W 2023 roku zakres przyznanych ulg czynszowych przedstawiał się następująco:

1. Lokale użytkowe poza obiektami fortecznymi:
 - dla 3 najemców ulga na remont, na łączną kwotę netto 261 000,96 zł,
 - zwolnienie dla 1 najemcy z czynszu na okres od 01.03.2023 r. do 30.04.2023 r., wartość ulgi 2 117,08 zł,
 - dla 1 najemcy zastosowano jednorazową 50% obniżkę czynszu w wysokości 286,90 zł.Łączna kwota netto zastosowanych ulg wyniosła 263 404,94 zł.
2. Lokale w obiektach fortecznych:
 - dla 1 najemcy ulga w czynszu i zwolnienie z opłat za media na czas przygotowania lokalu do rozpoczęcia działalności oraz uzyskania stosownych zezwoleń na łączną kwotę 9 960,25 zł,
 - od kilku lat utrzymywana jest indywidualna obniżka w czynszu dla najemców stoisk w Nadszańcu, za 12 miesięcy tego roku udzielono obniżek na kwotę netto 44 985,24 zł.

W sumie dla lokali użytkowych w obiektach fortecznych udzielono ulg w kwocie netto 54 945,49 zł.

Łącznie, dla wszystkich występujących o obniżki najemców lokali użytkowych, przyznano w 2023 roku ulgi na kwotę netto 318 350,43 zł w tym: z tytułu remontu 261 000,96 zł oraz z tytułu obniżki czynszu 57 349,47 zł.

Powyższa informacja o opłacaniu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, obejmuje siódmy rok funkcjonowania Spółki w warunkach nowej umowy o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Zamość, zawartej w dniu 30.12.2016 r. pomiędzy Miastem Zamość a Zakładem Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. Istotną konsekwencją nowej umowy o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości, jest zmiana rozliczeń finansowych pomiędzy stronami umowy.

Uzyskane i przedstawione wyżej wyniki opłacania czynszów uzyskane za 2023 r., tak za lokale mieszkalne jak i użytkowe, uwzględniając wysoki wzrost cen za ogrzewanie i energię elektryczną (szczególnie dla działalności gospodarczych) a także wysoki poziom inflacji w tym okresie, oceniamy jako bardzo dobre.

PREZES ZARZADU

Artur Kozłowski

