

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



**INFORMACJA
o opłacie czynszów za lokale mieszkalne
i użytkowe na 31 grudnia 2024 roku.**

Zamość, 26 maja 2025 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		
		31.12.2023	31.12.2024	Zmiana	31.12.2023	31.12.2024	Zmiana
1	Lokale mieszkalne ogółem, w tym:	4 052	4 053	1	188 068	188 033	-35
	- własność indywidualna	2 269	2 292	23	106 041	106 860	819
	- własność gminy, w tym:	1 783	1 761	-22	82 027	81 173	-854
	- w zarządzie ZGL	1 728	1 707	-21	79 301	78 506	-795
	- inni zarządcy	55	54	-1	2 726	2 667	-59
2	Lokale użytkowe, w tym:	465	465	0	41 496	41 496	0
	- własność gminy	438	438	0	37 507	37 507	0
	- własność prywatna	27	27	0	3 989	3 989	0

Wielkość zasobów lokalowych zarządzanych przez Spółkę na 31.12.2024 r., w porównaniu do stanu z dnia 31.12.2023 r., uległa następującym zmianom:

- komunalny zasób mieszkaniowy zmniejszył się o 20 lokali w wyniku sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- w wyniku połączenia lokali zasób komunalny zmniejszył się o dwa lokale,
- zmiana ilościowa we własności prywatnej w wyniku wyodrębnienia w budynku Wspólnoty przez dewelopera lokalu.

II. LOKALE MIESZKALNE

Według stanu na 31.12.2024 r. ogólna ilość zarządzanych przez Spółkę mieszkań zwiększyła się nieznacznie bo tylko o 1 lokal. W związku ze sprzedażą lokali zasób komunalny zmniejszył się o 20 lokali mieszkalnych. W konsekwencji spowodowało to dalsze zmniejszenie udziału komunalnych lokali mieszkalnych w ogólnej liczbie zarządzanych lokali mieszkalnych w stosunku do stanu na koniec 2023 roku – spadek z **44,00%** do **43,45%**.

Na ogólną wielkość 188 033 m² zarządzanej powierzchni mieszkań, na dzień 31.12.2024 r. właścicielem 81 173 m² (43,17%) pozostaje Gmina Miejska Zamość. Spośród 1 761 komunalnych lokali mieszkalnych, 75 (4,26%) to lokale z najmem socjalnym.

Stopień opłacania czynszu i innych opłat za lokale mieszkalne ogółem (łącznie komunalne i prywatne) na 31.12.2024 r. kształtował się na poziomie 103,12%.

Oceniając osiągnięty wynik dotyczący stopnia opłacania czynszu należy zauważyć, że jest on bardzo 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 101,75% a dla lokali komunalnych 104,78%. Na zwrócenie uwagi zasługuje wyższa wysokość wskaźnika opłacania czynszu w przypadku lokali komunalnych w porównaniu do lokali prywatnych 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 31.12.2023 r. i 31.12.2024 r. przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.		Stan na 31.12.2024		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:	7 726 766	935	7 291 764	813	-435 002	-122
zaległość bieżąca - do 1 m-ca	45 969	240	39 776	237	-6 193	-3
od 1 m-ca do 3 m-cy	159 837	150	126 319	122	-33 518	-28
od 3 m-cy do 6 m-cy	115 111	51	107 377	46	-7 734	-5
od 6 m-cy do 12 m-cy	218 577	53	157 105	39	-61 472	-14
powyżej 12 m-cy	4 549 439	212	4 118 980	187	-430 459	-25
za lokale przejęte (opróżnione)	2 637 833	229	2 742 207	182	104 374	-47

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

- Ogólna zaległość podstawowa za okres od 01.04.1995 r. spadła o **435 002 zł** co nie jest zjawiskiem typowym dla całego okresu funkcjonowania Spółki, jako zarządcy lokalowego zasobu komunalnego.
- Zauważalny trend zmniejszania się zaległości i liczby dłużników jest pozytywny i wskazuje na poprawę sytuacji finansowej oraz skuteczność działań windykacyjnych.
- 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 (**4 549 439 zł** na koniec 2023 r. i **4 118 980 zł** na 31.12.2024 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 31.12.2023 r. posiadała 60 niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych. Na dzień 31.12.2024 r., uwzględniając 5 przypadków dobrowolnego wydania lokalu, 1 przeprowadzoną eksmisję komorniczą i 3 przypadki spłaty zaległości, liczba

niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych wynosiła 54, a łączna zaległość dłużników posiadających wyroki o eksmisję wynosiła 1 430 092 zł, nie licząc odsetek i kosztów sądowych. Oznacza to, że w stosunku do stanu z końca roku poprzedniego, zaległość osób z posiadanym wyrokiem eksmisyjnym, które nadal zajmowały dotychczasowe mieszkanie, zmalała o 46 848 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 12 miesięcy 2024 roku było 13 takich dłużników, którzy nie wpłacili nawet symbolicznej złotówki (w 2023 r. takich osób było 15). Oczywiście miały miejsce również sytuacje odwrotne, w których pomimo orzeczenia (a może właśnie dlatego) dłużnicy robili wszystko, aby uniknąć eksmisji.

Na 31.12.2024 r. dziesięciu dłużników posiadało zadłużenie poniżej 5 tys. zł. Zadłużenie pozostałych dłużników przedstawia poniższe zestawienie:

Kwota w tys. Zł	Ilość dłużników na 31.12.2024 r.
5 – 10	7
10 – 20	10
20 – 30	6
30 – 40	5
40 – 50	5
powyżej 50	11

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 813 dłużników, 182 osoby 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 **631** osób,

- z tej grupy **631** dłużników, **237** (37,56%) to osoby posiadające niedopłaty (przeciętnie 167,83 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 **394** dłużników za lokale mieszkalne, 168 najemców (20,66% 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 226 dłużników, to osoby trwale zalegające z opłatami (w tym 39 dłużników z zaległościami od 6 m-cy do 12 m-cy oraz 187 z zaległościami powyżej 1 roku) objęte pełnym zakresem działań windykacyjnych.
- w 219 przypadkach (tj. 12,48% ogółu mieszkań komunalnych) z dłużnikami zostały rozwiązane umowy najmu i naliczane jest odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokali. Z wyżej wymienionych 219 lokali aż 145 wyposażonych jest w instalacje c.o. Dłużników z tych lokali mieszkalnych należałoby przekwaterować do lokali z najmem socjalnym, z indywidualnym źródłem ciepła. Pozostałe 74 lokale, to lokale z piecami na opał stały (51) lub z indywidualnym ogrzewaniem gazowym (23). Łączna zaległość tej grupy użytkowników wynosiła 4 079 010 zł (w tej grupie znajdują się oczywiście wszyscy dłużnicy z orzeczoną eksmisją).

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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. zrealizowano:

- wypowiedziano 8 umów najmu z powodu nieuregulowania zadłużenia, pomimo wezwań do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu spłaty pod rygorem rozwiązania umowy najmu,
- przywrócono 5 umów po spłacie zadłużenia,
- przejęto 6 lokali od dłużników,
- zawarto 17 ugód na spłatę zaległości (łącznie dot. zaległości podstawowej w wysokości 255 761 zł, 155 449 zł odsetek i 20 980 zł kosztów postępowań) w ratach miesięcznych; drogą tą wyegzekwowano do 31.12.2024 r. kwotę 48 648 zł. Natomiast w ramach realizacji ugód zawartych w latach 2022-2023, w roku 2024 wyegzekwowano 82 209 zł,
- w stosunku do 32 dłużników skierowano pozwy o zapłatę na drogę postępowania sądowego – wartość przedmiotu sporu: 250 847 zł (wszystkie z powództwa Gminy). Na 31.12.2024 r. orzeczenia wydano w 28 sprawach oraz 3 w sprawach z powództwa w latach poprzednich (łączna kwota objęta tytułami wykonawczymi wyniosła: 261 190 zł),
- w stosunku do 7 dłużników, użytkowników lokali mieszkalnych, wystąpiono z pozwami o eksmisję. Uzyskano 6 wyroki. W toku pozostało 8 spraw o eksmisję z lokali.

- wszystkim dłużnikom, których zaległość jest wyższa niż 2 miesięczny przypis wysyłane były sukcesywnie stosowne upomnienia i wezwania do zapłaty.

Reasumując, z grupy 226 dłużników z zaległościami powyżej 6 miesięcznego przypisu o łącznej kwocie zaległości 4 276 085 zł można wydzielić:

- 54 dłużników posiadających wyroki o eksmisję i zapłatę (1 204 715 zł), z zadłużeniem na łączną kwotę 1 430 092 zł,
- 133 dłużników posiadających nakazy zapłaty i zadłużenie na łączną kwotę 2 688 888 zł, 39 pozostałych dłużników z łącznym zadłużeniem 157 105 zł (średnio na jednego dłużnika przypada kwota 4028 zł).

Ostatnia grupa 39 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 3 osoby, zatrudnione przez Spółkę doraźnie do prac porządkowych oraz do obsługi ruchu turystycznego. Zadłużenie tych osób na dzień podpisania umów (1 umowa z 2022 r., 2 umowy z 2023 r.) wynosiło łącznie 185 635 zł. Z tytułu odpracowania w roku 2024 ich zadłużenie zmniejszyło się łącznie o kwotę 63 554 zł. Ogółem w latach 2016-2024 odpracowano łącznie 366 133 zł zaległości (dot. 25 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.

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 zubożnienia 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 najbiedniejszych 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 2023 – 3 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 (%)
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
2024	23 306 191	24 033 632	103,12

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

Rok	Naliczenie (zł)	Wpłaty (zł)	Wskaźnik (%)
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
2024	10 550 364	11 054 434	104,78

Uwzględniając całą specyfikę komunalnego zasobu mieszkaniowego, specyfikę i strukturę użytkowników lokali oraz warunki społeczno-ekonomiczne w 2024 roku (wzrost opłat za media, 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 (inflacja).

Analiza dłużników jednoznacznie wskazuje, że na dłużników z zaległościami powyżej 12 miesięcy przypada aż 4 118 980 zł, tj. 56,49% wszystkich zaległości osób aktualnie użytkujących lokale. Oznacza to, że jest stała grupa użytkowników lokali (187 osób tj. 10,62% 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 (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 31.12.2024 r. Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. administrował **437** komunalnymi lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni **38 243 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	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
	2024	57	3 433,76	9,99	80 492,39	23,45	62,98
Usługi	2022	102	8 515,86	24,8	48 857,49	5,74	30,90
	2023	103	8 544,62	24,9	53 915,42	6,31	33,99
	2024	104	8 650,89	25,16	66 574,36	7,70	33,99
Gastronomia	2022	39	8 377,78	24,4	91 997,93	10,98	55,70
	2023	41	8 557,12	24,0	126 788,24	14,82	61,27
	2024	41	8 557,12	24,89	105 656,86	12,35	61,27
Biurowe	2022	39	2 041,51	5,9	19 029,87	9,32	46,35
	2023	40	2 049,81	6,8	20 992,83	10,24	44,74
	2024	40	2 129,99	6,20	26 564,68	12,48	44,74
Partie i org. Społeczne	2022	14	1 193,97	3,5	6 701,19	5,61	11,73
	2023	14	1 193,97	3,5	7 371,31	6,17	20,00
	2024	16	1 467,12	4,27	8 914,89	6,08	20,00
Budżetowe	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
	2024	11	2 138,77	6,22	15 419,16	7,21	12,90
Magazynowe	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
	2024	19	769,29	2,24	7 574,83	9,85	29,93
Lokale Urzędu Miasta	2022	12	4 054,41	11,8	0	0	0
	2023	14	4 090,69	11,9	0	0	0
	2024	14	4 090,69	11,90	0	0	0
Garaże	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
	2024	31	913,14	2,65	6 958,06	7,62	11,37

Pustostany	2022	37	2 186,71	6,4	0	0	0
	2023	37	2 366,80	6,9	0	0	0
	2024	31	2 227,88	6,48	0	0	0
RAZEM	2022	362	34 342,37	100,0	254 647,81	7,41	-
	2023	362	34 342,37	100,0	279 929,71	8,15	-
	2024	364	34 378,65	100,0	339 286,45	9,87	-
OBIEKTY FORTECZNE							
Handel	2022	22	626,20	19,79	11 778,34	18,81	35,25
	2023	18	566,77	14,79	9 088,31	12,97	38,78
	2024	18	566,34	14,65	6748,13	13,43	38,78
Usługi	2022	9	328,90	10,39	2 750,71	8,36	12,00
	2023	6	256,74	6,73	3 036,11	11,88	19,00
	2024	5	213,80	5,53	1924,34	11,73	19,00
Gastronomia	2022	15	1 188,94	37,6	7 569,20	6,37	11,33
	2023	10	1 666,72	43,91	17 811,03	10,36	12,46
	2024	9	1748,49	45,24	14883,17	10,06	12,46
Biurowe	2022	5	185,12	5,85	2 105,35	11,38	11,52
	2023	6	187,21	4,93	2 833,37	12,21	12,46
	2024	7	223,55	5,78	2517,16	11,20	12,46
Kulturalno-oświatowe	2022	2	136,39	4,3	867,55	6,36	11,52
	2023	2	136,39	3,59	954,20	7,00	12,67
	2024	2	136,39	3,53	954,20	7,98	12,67
Magazyn	2024	1	17,23	0,45	68,92	4	4
Pomieszczenie techniczne	2024	1	15,83	0,42	0	0	0
Turystyczne (Kojec)	2022	1	136,06	4,3	0	0	0
	2023	1	136,06	3,58	0	0	0
	2024	1	136,06	3,52	0	0	0
Sport i rekreacja	2024	1	65,4	1,69	292,38	4,47	4,47
Pustostany	2022	19	520,32	16,4	0	0	0
	2023	30	830,23	21,87	0	0	0
	2024	28	741,6	19,19	0	0	0
RAZEM	2022	74	3 164,50	100,0	27 029,37	8,54	-
	2023	76	3 795,95	100,0	33 723,02	7,77	-
	2024	73	3 864,69	100,0	27 388,30	10,61	-

Pustostany na 31.12.2024 r.:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa (m ²)	Data powstania pustostanu
1	Kościuszki 10	2	131,01	19.01.2016
2	Piłsudskiego 13	3	72,49	01.10.2010 01.05.2011 01.12.2019
3	Lwowska 61	8	231,76	2 lokale-2004 3 lokale-2005 1 lokal -2010 1 lokal -2013 1 lokal - 2024
4	Lwowska 61A	2	156,18	01.01.2018
5	Starowiejska 11 (garaże)	2	36,28	01.11.2021 01.11.2021
6	Prusa 2 (piwnica)	1	130,85	01.12.2018
7	Szczebrzeska 13a	1	175,93	01.11.2019,
8	Partyzantów 5	3	587,38	01.01.2005 (1) 01.09.2008 (1) 16.09.2022 (1)
9	Łukasińskiego 11	1	73,72	01.12.2017
10	Ormiańska 18	1	28,30	01.05.2022
11	Kilińskiego 32	4	87,40	25.04.2019 (akt notarialny – wspólnota)
12	Staszica 31 - lp	1	46,11	01.11.2023
13	Kilińskiego 29	1	55,57	09.11.2023
13	Radziecka 19a	1	393,24	10.09.2024
	Razem	29	2 227,88	

Pustostany w obiektach fortecznych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa (m ²)	Data powstania pustostanu
1	Łukasińskiego 2 (Nadszaniec)	19	460,94	1 stoisko – 03.2011 1 stoisko – 08.2012 1 stoisko - 01.2013 1 stoisko – 04.2014 1 stoisko – 02.2015 1 stoisko – 12.2017 1 stoisko - 03.2017 1 stoisko – 12.2018 1 stoisko- 07.2018 1 stoisko 03.2019 1 stoisko – 07.2019 1 stoisko – 03.2020 1 stoisko – 05.2020 1 stoisko – 10.2020 3 stoisko - 01.08.2023 1 stoisko -01.2023 1 stoisko – 02.2023

2	Łukasieńskiego 4, lokale:1-2,6,7,8,	4	98,90	2 lokale - 10.2019 1 lokal – 01.12.2023 1 lokal- 01.03.2024
3	Szczebrzeska 3	1	32,16	07.2021
4	Łukasieńskiego 6 lokale: 6,7-8,9-10,15-16	4	149,57	1 lokal – 01.11.2024 1 lokal – 01.02.2024 1 lokal – 19.04.2023 1 lokal - 01.05.2024
Razem		28	741,57	
W trakcie wypowiedzenia:				
1	Łukasieńskiego 2	1	20,43	
2	Łukasieńskiego 6	1	43,06	
Razem			63,49	

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 (109 szt.), jednak to lokale gastronomiczne zajmują najwięcej powierzchni (26,95% ogólnej powierzchni wynajmowanej). Oceniając wielkość dochodów z tytułu wynajmu lokali użytkowych największe wpływy daje wynajem lokali wykorzystywanych do działalności gastronomicznej (udział 38,64% 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 (%)
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
2024	7 614 658	7 428 102	97,55

Uzyskany w 2024 r. wynik opłacania czynszów wykazał poprawę w stosunku do końca ubiegłego roku. W naszej ocenie obecna sytuacja w zakresie wysokich kosztów mediów (ogrzewanie, energia elektryczna) dla działalności gospodarczej oraz 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 z roku na rok wyższe. Zmiana ogólnych trendów i struktury handlu detalicznego w Polsce, prowadząca do wypierania tradycyjnych form sprzedaży bezpośredniej w lokalach na rzecz usług e-commerce (handlu internetowego), rozwój dystrybucji towarów poprzez usługi kurierskie i paczkomaty jest bez wątpienia istotną przyczyną zmniejszenia zapotrzebowania na lokale. Dodatkowo, koncentracja handlu w centrach handlowych sprawia, że mali przedsiębiorcy nie są w stanie konkurować z dużymi 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 całego 2024 roku w 13 sprawach wystąpiono z pozwami o zapłatę. Uzyskano 12 nakazujące zapłatę należności w łącznej kwocie 292 369 zł (zgodnie z pozwami).

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 2023 r., odzyskano w 2024 r. 6 600 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.

Na 31.12.2024 roku zakres przyznanych ulg czynszowych przedstawiał się następująco:

1. Lokale użytkowe poza obiektami fortecznymi:
 - dla 1 najemcy ulga na remont, na łączną kwotę netto 2 255,44 zł,
 - dla 2 najemców: zwolnienie z czynszu oraz obniżka czynszu o 50% na czas przygotowania lokalu do rozpoczęcia działalności, wartość ulg 1 594,93 zł,
 - dla 1 najemcy obniżka czynszu o 50%, w związku z zalaniem lokalu na kwotę netto 902,63zł,
 - dla 3 najemców obniżka czynszu o 50% oraz ulga w postaci zmniejszenia stawki czynszu, na łączną kwotę netto 5 629,19 zł,
Łączna kwota netto zastosowanych ulg wyniosła 10 382,15 zł.
2. Lokale w obiektach fortecznych:
 - dla 2 najemców zwolnienie z czynszu w związku ze zmianą lokalu na okres 9 miesięcy od miesiąca lipca. W przeciągu 6 miesięcy najemcy zostali zwolnieni na kwotę 1 728,86 zł,
 - od kilku lat utrzymywana jest indywidualna obniżka w czynszu dla najemców stoisk w Nadszańcu (obecna obowiązuje do 31.12.2024 r.), za 12 miesięcy tego roku udzielono obniżek na kwotę netto 55 759,56 zł.

W sumie dla lokali użytkowych w obiektach fortecznych udzielono ulg w kwocie netto 57 488,42 zł.

Łącznie, dla wszystkich występujących o obniżki najemców lokali użytkowych, przyznano w okresie całego 2024 roku ulgi na kwotę netto 67 870,57 zł w tym: z tytułu remontu 2 255,44 zł oraz z tytułu obniżki czynszu 65 615,13 zł.

Powyższa informacja o opłacie czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, obejmuje ósmy 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 na 31.12.2024 r., tak za lokale mieszkalne jak i użytkowe, uwzględniając wysoki wzrost cen za ogrzewanie i energię elektryczną (szczególnie dla działalności gospodarczych) oceniamy jako bardzo dobre.

PROKURENT
Dorota Pogódz
Dorota Pogódz