

ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ W ZAMOŚCIU SPÓŁKA Z O.O.



INFORMACJA
o opłacaniu czynszów za lokale mieszkalne
i użytkowe na 31 grudnia 2025 roku.

Zamość, 08 maja 2026 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		
		31.12.2024	31.12.2025	Zmiana	31.12.2024	31.12.2025	Zmiana
1	Lokale mieszkalne ogółem, w tym:	4 053	4 075	22	188 033	189 268	1 235
	- własność indywidualna	2 292	2 323	31	106 860	108 523	1 663
	- własność gminy, w tym:	1 761	1 752	-9	81 173	80 744	-429
	- w zarządzie ZGL	1 707	1 701	-6	78 506	78 259	-247
	- inni zarządcy	54	51	-3	2 667	2 485	-182
2	Lokale użytkowe, w tym:	465	463	-2	41 496	48 656	7 160
	- własność gminy	438	436	-2	37 507	44 667	7 160
	- własność prywatna	27	27	0	3 989	3 989	0

Wielkość zasobów lokalowych zarządzanych przez Spółkę na 31.12.2025 r., w porównaniu do stanu z dnia 31.12.2024 r., uległa następującym zmianom:

- komunalny zasób mieszkaniowy zmniejszył się o 9 lokali w wyniku sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- zmiana ilościowa we własności prywatnej wynika z objęcia w 2025 r. w zarządzanie nieruchomości będących wspólnotami mieszkaniowymi przy ul. Ormiańskiej 18 i Listopadowej 38,
- zmiana ilościowa lokali użytkowych stanowiących własność gminy (ogólna liczba) wynika ze zmian w strukturze najemców i łączenia lokali, natomiast zmiana powierzchni użytkowej wynika z objęcia w zarządzanie dwóch budynków tj. Ratusza przy ul. Rynek Wielki 13 i budynku przy ul. Okrzei 24.

II. LOKALE MIESZKALNE

Według stanu na 31.12.2025 r. ogólna ilość zarządzanych przez Spółkę mieszkań zwiększyła się o 22 lokale. W związku ze sprzedażą lokali zasób komunalny zmniejszył się o 9 lokali mieszkalnych. W konsekwencji spowodowało to dalsze zmniejszenie udziału komunalnych lokali mieszkalnych w ogólnej liczbie zarządzanych lokali mieszkalnych w stosunku do stanu na koniec 2024 roku – spadek z **43,45%** do **42,99%**.

Na ogólną wielkość 189 268 m² zarządzanej powierzchni mieszkań, na dzień 31.12.2025 r. właścicielem 80 744 m² (42,66%) pozostaje Gmina Miejska Zamość. Spośród 1 752 komunalnych lokali mieszkalnych, 76 (4,34%) to lokale z najmem socjalnym.

Stopień opłacania czynszu i innych opłat za lokale mieszkalne ogółem (łącznie komunalne i prywatne) na 31.12.2025 r. kształtował się na poziomie 100,12%.

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 100,55% a dla lokali komunalnych 99,61%. 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 31.12.2024 r. i 31.12.2025 r. przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024		Stan na 31.12.2025		ZMIANA	
	Kwota w zł	Ilość dłużników	Kwota w zł	Ilość dłużników	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:	7 291 764	813	7 325 973	793	34 209	-20
zaległość bieżąca - do 1 m-ca	39 776	237	48 308	236	8 532	-1
od 1 m-ca do 3 m-cy	126 319	122	107 460	103	-18 859	-19
od 3 m-cy do 6 m-cy	107 377	46	96 804	47	-10 573	1
od 6 m-cy do 12 m-cy	157 105	39	183 616	44	26 511	5
powyżej 12 m-cy	4 118 980	187	3 899 121	161	-219 859	-26
za lokale przejęte (opróżnione)	2 742 207	182	2 990 664	202	248 457	20

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

- Ogólna zaległość podstawowa za okres od 01.04.1995 r. wzrosła nieznacznie tj. o **34 209 zł** (0,47%).
- 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 (**4 118 980 zł** na koniec 2024 r. i **3 899 121 zł** na 31.12.2025 r.),
- Największe zmiany możemy odnotować w przedziale „powyżej 12 m-cy” i „za lokale przejęte”. W dużej części zmiana wynika z zamiany lokali dwóm dłużnikom (przekwaterowanie na inne adresy) — ich zadłużenia za wcześniej zajmowane lokale (łącznie 106 074 zł) zostało ujęte w kategorii „lokalne przejęte”. Zadłużenia te objęte są działaniami windykacyjnymi.
- Ogólny poziom zadłużenia można uznać za stabilizujący się, co utrzymuje pozytywny trend w bieżącej windykacji i ogranicza ryzyko szybkiego narastania zadłużenia co nie jest jednoznaczne w zasobie komunalnym ze względu na jego charakter.

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 tytuł wykonawczy 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 31.12.2024 r. posiadała 54 niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych. Na dzień 31.12.2025 r., uwzględniając: 2 przypadki dobrowolnego wydania lokalu, 1 przeprowadzoną eksmisję komorniczą i 4 przypadki spłaty zaległości, 7 nowych wyroków, liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych wynosiła 54, a łączna zaległość dłużników posiadających wyroki o eksmisję wynosiła 1 600 013 zł, nie licząc odsetek i kosztów sądowych. Oznacza to, że w stosunku do stanu z końca roku poprzedniego, zaległość osób z posiadaniem wyrokiem eksmisyjnym, które nadal zajmowały dotychczasowe mieszkanie, wzrosła o 169 921 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 2025 roku było 15 takich dłużników, którzy nie wpłacili nawet symbolicznej złotówki (w 2024 r. takich osób było 13). Oczywiście miały miejsce również sytuacje odwrotne, w których pomimo orzeczenia (a może właśnie dlatego) dłużnicy robili wszystko, aby uniknąć eksmisji.

Na 31.12.2025 r. jedenastu dłużników posiadało zadłużenie poniżej 5 tys. zł. Zadłużenie pozostałych dłużników przedstawia poniższe zestawienie:

Kwota w tys. Zł	Ilość dłużników na 31.12.2025 r.
5 – 10	10
10 – 20	3
20 – 30	5
30 – 40	7
40 – 50	8
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 793 dłużników, 202 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 **591** osób,

- z tej grupy **591** dłużników, **236** (39,93%) to osoby posiadające niedopłaty (przeciętnie 204,69 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 **355** dłużników za lokale mieszkalne, 150 najemców (18,92% 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 **205** dłużników, to osoby trwale zalegające z opłatami (w tym 44 dłużników z zaległościami od 6 m-cy do 12 m-cy oraz 161 z zaległościami powyżej 1 roku) objęte pełnym zakresem działań windykacyjnych.
- w 191 przypadkach (tj. 10,90% ogółu mieszkań komunalnych) z dłużnikami zostały rozwiązane umowy najmu i naliczane jest odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokali. Z wyżej wymienionych 191 lokali aż 98 wyposażonych jest w instalacje c.o. Dłużników z tych lokali mieszkalnych należałoby przekwaterować do lokali z najmem socjalnym, z indywidualnym źródłem ciepła. Pozostałe 93 lokale, to lokale z piecami na opał stały (71) lub z indywidualnym ogrzewaniem gazowym (22). Łączna zaległość tej grupy użytkowników wynosiła 3 816 701 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, wypowiadanie 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. zrealizowano:

- wypowiedziano 3 umowy najmu z powodu nieuregulowania zadłużenia, pomimo wezwań do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu spłaty pod rygorem rozwiązania umowy najmu,
- przywrócono 4 umowy po spłacie zadłużenia,
- przejęto 3 lokale od dłużników,
- zawarto 14 ugód na spłatę zaległości (łącznie dot. zaległości podstawowej w wysokości 207 166 zł, 89 155 zł odsetek i 33 862 zł kosztów postępowań) w ratach miesięcznych; drogą tą wyegzekwowano do 31.12.2025 r. kwotę 56 879 zł. Natomiast w ramach realizacji ugód zawartych w latach 2023-2024, w roku 2025 wyegzekwowano 45 921 zł,

- w stosunku do 65 dłużników skierowano pozwy o zapłatę na drogę postępowania sądowego – wartość przedmiotu sporu: 595 176 zł (wszystkie z powództwa Gminy). Na 31.12.2025 r. orzeczenia wydano w 46 sprawach oraz 4 w sprawach z powództwa w latach poprzednich (łącznie kwota objęta przedmiotowymi orzeczeniami wyniosła: 518 237 zł),
- w stosunku do 20 dłużników, użytkowników lokali mieszkalnych, wystąpiono z pozwami o eksmisję. Uzyskano 10 wyroków. W toku pozostało 15 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 205 dłużników z zaległościami powyżej 6 miesięcznego przypisu o łącznej kwocie zaległości 4 082 737 zł można wydzielić:

- 54 dłużników posiadających wyroki o eksmisję i zapłatę (1 355 089 zł), z zadłużeniem na łączną kwotę 1 600 013 zł,
- 151 dłużników posiadających nakazy zapłaty i zadłużenie na łączną kwotę 2 299 108 zł, 44 pozostałych dłużników z łącznym zadłużeniem 183 616 zł (średnio na jednego dłużnika przypada kwota 4 173 zł).

Ostatnia grupa 44 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 2 osoby, zatrudnione przez Spółkę doraźnie do prac porządkowych. Zadłużenie tych osób na dzień podpisania umów (1 umowa z 2022 r., 1 umowa z 2023 r.) wynosiło łącznie 111 746 zł. Z tytułu odpracowania w roku 2025 ich zadłużenie zmniejszyło się łącznie o kwotę 3 843 zł. Ogółem w latach 2016-2025 odpracowano łącznie 369 976 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 2 najemców (w roku 2024 – 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 (%)
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
2025	26 070 395	26 100 606	100,12

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

Rok	Naliczenie (zł)	Wpłaty (zł)	Wskaźnik (%)
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
2025	11 913 163	11 866 180	99,61

Uwzględniając charakter komunalnego zasobu mieszkaniowego, specyfikę oraz strukturę użytkowników lokali, a także warunki społeczno-ekonomiczne roku 2025 (w tym wzrost opłat za media), należy podkreślić, że poziom opłacania czynszów utrzymuje się na bardzo dobrym poziomie. Osiągnięte wyniki potwierdzają, iż działania podejmowane przez Spółkę skutecznie podtrzymują wysoką ściągłość należności czynszowych. Jest to kolejny rok, w którym wskaźnik terminowego regulowania opłat pozostaje wysoki, co świadczy o dużej efektywności prowadzonej windykacji.

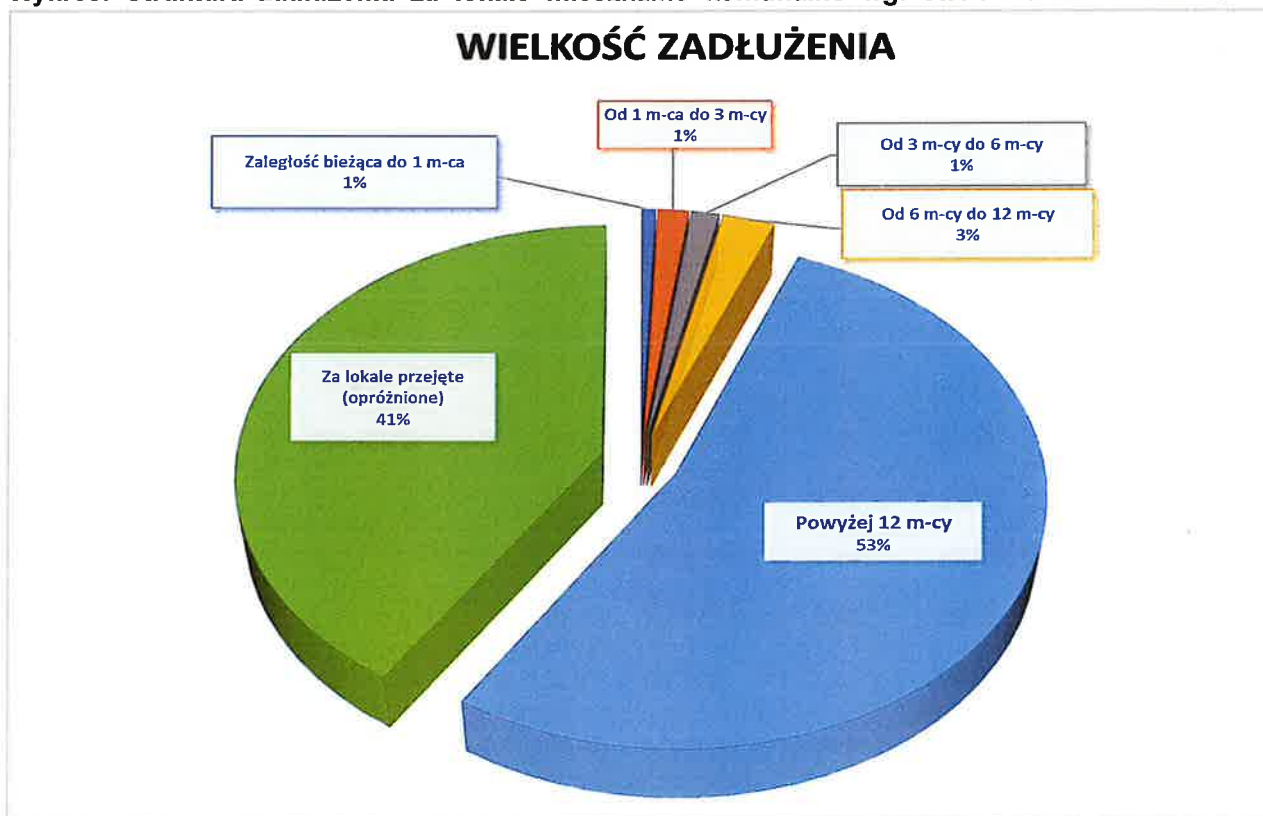
Wpływ na to miało kilka czynników. Po pierwsze, Spółka zastosowała skuteczne działania prewencyjne i interwencyjne w celu ograniczenia zadłużenia użytkowników (windykacja bezpośrednia). Po drugie, Spółka podejmowała działania w zakresie odzyskiwania lokali od zadłużonych użytkowników (ograniczone działania ze względu na brak odpowiedniej ilości lokali zastępczych), co zwiększyło presję na spłatę zaległości przez dłużników. Po trzecie, utrzymał się wysoki poziom opłacania czynszów w warunkach wzrostu kosztów za centralne ogrzewanie. Mechanizm dopłat i maksymalnych cen ciepła, wprowadzony w 2022 roku, zakończył się w 2025 roku. Mimo wprowadzenia w zamian „tarczy” bonu ciepłowniczego, świadczenia pieniężnego dla gospodarstw domowych o niskich dochodach korzystających z ciepła sieciowego, mającego rekompensować wzrost cen, mieszkańcy Zamościa nie będą mogli z niego skorzystać. Ogłoszona przez dostawcę cena jednostkowa ciepła jest niższa niż wartość określona w ustawie, w związku z czym świadczenie nie przysługuje i koszty ogrzewania muszą ponieść w całości.

Należy jednak zwrócić uwagę na kilka zagrożeń mogących wpłynąć na utrzymanie dobrej sytuacji w zakresie opłacania czynszów. Po pierwsze, Spółka może napotkać trudności w realizacji przekwaterowań użytkowników zadłużonych, w tym osób z wyrokami eksmisyjnymi, ze względu na ograniczoną dostępność lokali zastępczych oraz pomieszczeń tymczasowych. Po drugie, wzrost kosztów utrzymania lokali oraz cen mediów, przede wszystkim centralnego ogrzewania i energii elektrycznej, może powodować problemy z regulowaniem zobowiązań czynszowych przez osoby znajdujące się w trudniejszej sytuacji materialnej.

Analiza dłużników jednoznacznie wskazuje, że na dłużników z zaległościami powyżej 12 miesięcy przypada aż 3 899 121 zł, tj. 53,22% wszystkich zaległości. Oznacza to, że jest stała grupa użytkowników lokali (161 osób tj. 9,19% 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 (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.

Wykres. Struktura zadłużenia za lokale mieszkalne komunalne wg. stanu na 31.12.2025 r.



III. LOKALE UŻYTKOWE.

Według stanu na 31.12.2025 r. Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. administrował **436** komunalnymi lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni **44 667,37 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	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
	2025	51	3 383,74	8,29	67 724,89	20,01	65,25
Usługi	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
	2025	84	7 056,93	17,30	44 718,47	6,33	26,21
Gastronomia	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
	2025	35	5 384,94	13,20	63 608,15	11,81	63,48
Biurowe	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
	2025	33	1 771,02	4,34	20 337,45	11,48	46,35
Partie i org. Społeczne	2023	14	1193,97	3,5	7 371,31	6,17	20,00
	2024	16	1 467,12	4,27	8 914,89	6,08	20,00
	2025	19	1 529,55	3,75	9 764,25	6,39	12,91
Budżetowe	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
	2025	15	1 807,91	4,43	10 155,85	5,62	20,39
Magazynowe	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
	2025	20	1 162,74	2,85	6 982,68	6,01	21,47
Lokale Urzędu Miasta	2023	14	4 090,69	11,9	0	0	0
	2024	14	4 090,69	11,90	0	0	0
	2025	12	6 351,12	15,56	0	0	0
Garaże	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
	2025	32	929,02	2,28	7 174,54	7,72	11,78

Pustostany	2023	37	2 366,80	6,9	0	0	0
	2024	31	2 227,88	6,48	0	0	0
	2025	61	11 425,71	28,00	0	0	0
RAZEM	2023	362	34 342,37	100,0	279 929,71	8,15	0
	2024	364	34 378,65	100,0	339 286,45	9,87	0
	2025	362	40 802,68	100,0	230 466,28	5,65	0
OBIEKTY FORTECZNE							
Handel	2023	18	566,77	14,79	9 088,31	12,97	38,78
	2024	18	566,34	14,65	6 748,13	13,43	38,78
	2025	21	588,79	15,24	8 535,24	13,39	40,18
Usługi	2023	6	256,74	6,73	3 036,11	11,88	19,00
	2024	5	213,80	5,53	1 924,34	11,73	19,00
	2025	8	275,24	7,12	3 579,20	17,26	31
Gastronomia	2023	10	1 666,72	43,91	17 811,03	10,36	12,46
	2024	9	1 748,49	45,24	14 883,17	10,06	12,46
	2025	13	1 886,48	48,81	15 803,95	12,47	12,54
Biurowe	2023	6	187,21	4,93	2 833,37	12,21	12,46
	2024	7	223,55	5,78	2 517,16	11,20	12,46
	2025	5	159,88	4,14	1 973,35	12,62	16,00
Kulturalno-oświatowe	2023	2	136,39	3,59	954,20	7,00	12,67
	2024	2	136,39	3,53	954,20	7,98	12,67
	2025	2	136,39	3,53	988,85	8,28	13,13
Magazyn	2024	1	17,23	0,45	68,92	4	4
	2025	1	17,23	0,45	71,33	4,14	4,14
Pomieszczenie techniczne	2024	1	15,83	0,42	0	0	0
	2025	0	0	0	0	0	0
Turystyczne (Kojec)	2023	1	136,06	3,58	0	0	0
	2024	1	136,06	3,52	0	0	0
	2025	1	136,06	3	0	0	0
Sport i rekreacja	2024	1	65,4	1,69	292,38	4,47	4,47
	2025	1	65,40	1,69	302,80	4,63	4,63
Pustostany	2023	30	830,23	21,87	0	0	0
	2024	28	741,6	19,19	0	0	0
	2025	22	599,24	15,51	0	0	0

RAZEM	2023	76	3 795,95	100,0	33 723,02	7,77	0
	2024	73	3 864,69	100,0	27 388,30	10,61	0
	2025	74	3 864,69	100,0	31 254,72	12,68	0

Pustostany na 31.12.2025 r.:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa (m ²)	Data powstania pustostanu
1	Zamenhofa 12	1	169,08	01.04.2025
2	Piłsudskiego 13	2	37,09	01.10.2010 01.05.2011
3	Lwowska 61	8	384,93	2 lokale - 2004 3 lokale - 2005 1 lokal - 2010 1 lokal - 2013 1 lokal - 2024 1 lokal - 2025
4	Lwowska 61A	2	156,18	01.01.2018
5	Starowiejska 11 (garaże)	3	54,42	01.11.2021 01.11.2021 01.12.2025
6	Prusa 2 (piwnica)	2	437,43	01.12.2018
	Lok.	2	72,93	01.11.2011 (1) 01.08.2025 (1)
7	Nowy Rynek 17	1	15,10	01.09.2025
8	Partyzantów 5	5	787,95	01.01.2005 (1) 01.09.2008 (1) 16.09.2022 (3)
9	Łukasińskiego 11	1	73,72	01.12.2017
10	Ormiańska 18	1	28,50	01.05.2022
11	Akademicka 6	1	23,48	01.12.2025
12	Kilińskiego 32	4	87,40	25.04.2019 (akt notarialny – wspólnota)
13	Okrzei 24	1	256,54	01.09.2025
14	Akademicka 1	1 1	4636,60 22,14	01.03.2024 01.07.2018
15	Moranda 6	1	91,40	01.08.2025
16	Kilińskiego 29	1	55,57	09.11.2023
17	Radziecka 19a	1	393,24	10.09.2024
18	Ormiańska 2 (Grecka 7)	1	97,70	01.09.2025
19	Radziecka 19a	1	41,40	01.09.2025
20	Ormiańska 3	1	31,03	01.09.2025
21	Ormiańska 10	1	27,89	01.09.2025
22	Ormiańska 4	1	69,54	01.02.2025
23	Rynek Wielki 1-3, Kolegiacka 14	1	1265,52	01.02.2025

24	Rynek Wielki 8	1	123,61	01.09.2014
25	Staszica 25/Żeromskiego 24	1	1027,63	01.03.2025
26	Staszica 10	1	20,29	01.08.2025
27	Staszica 12	1	17,28	01.06.2025
28	Bazylińska 19	1	170,37	01.07.2025
29	Żeromskiego 11	5	164,32	01.08.2025
30	Żeromskiego 26	1	110,11	06.07.2024
31	Szczebrzeska 13a	3	403,32	01.05.2025(2) 01.11.2019
32	Źródłana 1A	1	72	01.06.2020
	Razem	61	11 425,71	

Pustostany w obiektach fortecznych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa (m ²)	Data powstania pustostanu
1	Łukasińskiego 2 (Nadszaniec)	19	470,32	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 1 stoisko -01.2023 1 stoisk0 – 02.2023 1 stoisko - 08.2023 2 stoiska - 2025
2	Szczebrzeska 3	1	32,16	07.2021
3	Łukasińskiego 6	1	42,96	11.2025
4	Łukasińskiego 12	1	53,80	12.2025
	Razem	22	599,24	
W trakcie wypowiedzenia:				
1	Łukasińskiego 4	1	19,70	
2	Łukasińskiego 6	1	20,83	
	Razem		40,53	

Analizując strukturę branżową wynajmowanych lokali, należy zauważyć, że od 2018 roku lokale handlowe przestały stanowić większość oraz nie generują już najwyższych dochodów. Wciąż jednak osiągają najwyższe stawki czynszu w organizowanych przetargach. W 2025 roku największą liczbę lokali stanowią lokale usługowe (92 szt.), które jednocześnie zajmują największą powierzchnię – 16,41% całkowitej powierzchni administrowanej lokali użytkowych. Pod względem przychodów z najmu lokali użytkowych największe wpływy generują lokale gastronomiczne, których udział wynosi 30,34% w całości przychodów z wynajmu.

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

Rok	Przypis (zł)	Wpłaty (zł)	Wskaźnik (%)
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
2025	7 275 561	7 335 165	100,82

Na obniżenie przypisu w 2025 r. kluczowy wpływ miało rozwiązanie umów najmu dotyczących dwóch kamienic, które po ich opuszczeniu stały się pustostanami. Brak najemców oznaczał brak przychodów z tych obiektów, co bezpośrednio przełożyło się na ogólnie niższy przypis czynszowy. Dodatkowo, przyznane ulgi czynszowe, wpłynęły na kształt całorocznych, niższych naliczeń.

Uzyskany w 2025 r. wynik opłacania czynszów wykazał poprawę w porównaniu z końcem ubiegłego roku. W naszej ocenie obecna sytuacja, związana z wysokimi kosztami mediów (ogrzewania i energii elektrycznej) oraz rosnącymi kosztami pracowniczymi, staje się dla wielu przedsiębiorców barierą trudną do pokonania. Zmiana ogólnych trendów i struktury handlu detalicznego w Polsce, polegająca na wypieraniu tradycyjnych form sprzedaży bezpośrednio w lokalach przez usługi e-commerce, a także rozwój dystrybucji towarów poprzez firmy kurierskie i paczkomaty, stanowi istotną przyczynę zmniejszenia zapotrzebowania na lokale. Dodatkowo, koncentracja handlu w centrach handlowych sprawia, że mali przedsiębiorcy nie są w stanie konkurować z dużymi sieciami. Potwierdza to zmiana charakteru wynajmowanej powierzchni, lokale handlowe coraz częściej zastępowane są przez lokale gastronomiczne. Jak wykazano wcześniej, gastronomia stanowi obecnie największy odsetek działalności prowadzonej 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.

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 2025 roku w 8 sprawach wystąpiono z pozwami o zapłatę. Uzyskano 6 orzeczeń nakazujących zapłatę należności w łącznej kwocie 32 172,87 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 2025 r., odzyskano 12 500 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 31.12.2025 roku zakres przyznanych ulg czynszowych przedstawiał się następująco:

1. Lokale użytkowe poza obiektami fortecznymi:

- dla 1 najemcy obniżka czynszu o 50%, na okres grzewczy 2024/2025, na kwotę netto **2 956,04 zł**,
- dla 1 najemcy obniżka czynszu do wysokości 2,20 zł/m², do końca roku 2025, na kwotę netto **3 219,06 zł**,
- obniżka czynszu o 50% za jeden miesiąc, z powodu trudności spowodowanych remontem pionów kanalizacyjnych w lokalu, na kwotę **259,15 zł**,
- obniżka czynszu o 50% za 2 miesiące, w związku z przeprowadzką do nowego lokalu, na kwotę **1 093,90 zł**,
- ulga w czynszu, za przeprowadzony remont, w formie 80% ulg czynszowych, do wykorzystania pełnej kwoty, za 5 miesięcy wyniosła **26 254,90 zł**,
- ulga w czynszu w związku z wydłużeniem terminu oddania budynku do użytkowania na kwotę **88 295,04 zł**.

Łączna kwota netto zastosowanych obniżek i ulg wyniosła **122 078,09 zł**.

2. Lokale w obiektach fortecznych:

- dla 2 najemców zwolnienie z czynszu w związku ze zmianą lokalu na okres 9 miesięcy od miesiąca lipca 2024 do miesiąca marca 2025. W przeciągu 3 miesięcy najemcy zostali zwolnieni na kwota **864,45 zł**,
- dla 1 najemcy zwolnienie z czynszu z powodu przecieków w lokalu oraz remontu na własny koszt na okres 24 miesięcy od miesiąca stycznia 2025 do grudnia 2026. W przeciągu 12 miesięcy najemca został zwolniony na kwotę **5 200,80 zł**,
- obniżka w czynszu 50% dla najemców lokali przy ul. Łukasińskiego 4 i 6 na okres lipiec, sierpień oraz wrzesień na łączna kwotę **21 063,41 zł**,
- obniżka w czynszu 50% dla najemców lokali przy ul. Łukasińskiego 12 i 12a na okres od 16 lipca, sierpień oraz wrzesień na łączna kwotę **5 920,52 zł**,
- od kilku lat utrzymywana jest indywidualna obniżka w czynszu dla najemców stoisk w Nadszańcu (obecna obowiązuje do 30.06.2026 r.), za 2025 r. udzielono obniżek na kwotę netto **38 854,41 zł**,
- dla 1 najemcy 50% obniżki za media (energia elektryczna) w okresie od 01.02.2025 do 31.12.2025 r., za okres 11 miesięcy zwolniony na kwotę **3 981,89 zł**.

W sumie dla lokali użytkowych w obiektach fortecznych udzielono ulg w kwocie netto **75 885,48 zł**.

Łącznie, dla wszystkich występujących o obniżki najemców lokali użytkowych, przyznano w okresie 2025 roku ulgi na kwotę netto **197 963,57 zł** w tym:

- z tytułu remontu 26 514,05 zł,
- pozostałe obniżki czynszu 171 449,52 zł.

Powyższa informacja o opłacaniu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, obejmuje dziewiąty 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 31.12.2025 r., tak za lokale mieszkalne jak i użytkowe, uwzględniając wzrost cen za ogrzewanie i energię elektryczną (szczególnie dla działalności gospodarczych), oceniamy jako bardzo dobre.

PREZES ZARZĄDU

Artur Kozłowski

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Adwokat Damian Kostrubiec

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Radca Prawny dr Przemysław Gorzko
LB/Z/264