

**Protokół z posiedzenia
Komisji Rewizyjnej w dniu 24 lutego 2026 r.**

I. Obecni na posiedzeniu:

Janusz Lechowicz - przewodniczący
Eugeniusz Mróz - wiceprzewodniczący
Waldemar Nowak
Klaudia Spałek
Sławomir Wiktorowicz

Ponadto w posiedzeniu udział wzięli:

Danuta Pries – Sekretarz Gminy
Iwona Kulbat - Skarbnik Gminy
Beata Plaza – Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej
Roman Budzisz – Przewodniczący Rady Gminy
Nieobecny - Paweł Spałek

Posiedzenie Komisji odbyło się w Sali posiedzeń Rady Gminy przy ul. Głównej 5 w Krupskim Młynie.

II. Porządek posiedzenia:

1. Zaległości czynszowe, stan zadłużenia i jego struktura na 31.12.2025 r., analiza zaległości czynszowych.
2. Sprawy bieżące.

III. Przebieg posiedzenia:

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej przywitał obecnych i powiedział jaki jest cel posiedzenia, następnie poprosił o zabranie głosu Skarbnika Gminy. Skarbnik Gminy powiedziała, że zgodnie z wykazem pytań skierowanych przez radnych, przygotowała następujące informacje:

1. Referat Finansowy zajmuje się księgowaniem wpłat z tytułu opłat czynszowych za zajmowane lokale komunalne. Pracownik na bieżąco monitoruje zaległości w opłatach i wysyła bez zbędnej zwłoki „wezwanie do zapłaty”. W przypadku braku reakcji i wpłaty stosuje się „ostateczne wezwanie do zapłaty”. Kolejny krok to sprawa jest kierowana do sądu przez radcę prawnego. Są to działania zgodne z przepisami, zgodnie z postępowaniem cywilnoprawnym.

Naliczaniem opłat czynszowych zajmuje się Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej. Referat wystawia faktury miesięczne z wysokością opłat najemcom lokali komunalnych. Na każdej fakturze jest informacja, o wysokości zadłużenia najemcy (jeżeli taka sytuacja występuje) oraz bieżąca wysokość opłat za zajmowane lokale.

2. Na dzień 31.12.2025 r.:
Zaległości wszystkich 407.743,28 zł.
W grudniu wystawiono 222 faktury.
Zaległości posiadają 123 osoby.

2.1.	Zaległości kwotowo i procentowo wobec całkowitych należności:	
należności przypisane w roku 2025 oraz wszystkie nieprzedawnione należności z lat ubiegłych razem:	1 915 805,73 zł	
zaległości wymagalne do należności przypisanych w roku 2025 oraz wszystkich nieprzedawnionych należności z lat ubiegłych razem:	384 348,68 zł	20%

zaległości niewymagalne do należności przypisanych w roku 2025 oraz wszystkich nieprzedawnionych należności z lat ubiegłych razem:	23 394,60 zł	1%
należności pozostałe do zapłaty (wymagalne + niewymagalne):	<u>407 743,28 zł</u>	21%

2.1.1. Wysokość długu wg okresów		
	zaległości	% z zaległości z p. 2.1
zaległości za XII 2025	19 361,15 zł	5%
zaległości za ostatnie 3 mies. tj. X, XI, XII 2025	43 854,75 zł	11%
zaległości za ostatnie pół roku, tj. od VII - XII 2025	67 865,02 zł	17%
zaległości za ostatni rok, tj. 2025	<u>120 747,65 zł</u>	30%
zaległości za rok 2024	<u>56 180,09 zł</u>	14%
zaległości za rok 2023 i wcześniejsze	<u>230 815,54 zł</u>	56%
	<u>407 743,28 zł</u>	100%

2.1.3. zaległości wg obszaru		
Kr. Młyn	171 988,26 zł	52 osoby
Ziętek	235 755,02 zł	71 osób

Radny Nowak pytał o to dlaczego radni nie otrzymali od skarbnika sprawozdania Rb-27 S

Skarbnik wyjaśniła, że sprawozdanie to musi zostać złożone do Regionalnej Izby Obrachunkowej i jest to robione w wymaganym terminie, natomiast nie ma obowiązku przedstawiania go radnym. Informacja o sprawozdaniach składanych do Regionalnej Izby Obrachunkowej znajduje się w corocznym sprawozdaniu wójta z wykonania budżetu gminy za rok poprzedni.

Radny pytał też o zasady przyznawania dodatku mieszkaniowego osobom, które nie regulują w terminie płatności za czynsze. Skarbnik Gminy wraz z Kierownikiem Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wyjaśniły, że dodatek przyznawany jest po spełnieniu określonych warunków za bieżący okres, natomiast nie można odmówić przyznania dodatku w przypadku posiadania zaległości finansowych wobec gminy. Jednakże informacja o takich zaległościach jest na bieżąco weryfikowana w urzędzie (w referatach komunalnym i finansowym) oraz przekazywana lokatorom wraz z prośbą o uregulowanie posiadanych zaległości oraz o możliwości zawarcia porozumienia w sprawie spłaty zaległości w systemie ratalnym. Mówiła również o sytuacjach, kiedy te zaległości są znaczne i jakie są podejmowane kroki przez pracowników urzędu gminy w celu odzyskania zaległości oraz jakie są koszty poszczególnych czynności. Mówiła o ogromnych trudnościach, na które napotykają pracownicy urzędu podczas podejmowania czynności dot. egzekucji długów.

3. Główne przyczyny powstania i utrzymywania się zaległości to:

- Trudna sytuacja materialna – sporo mieszkańców boryka się z problemem bezrobocia / utrzymaniem stałej pracy, mają małe zarobki względem kosztów życia i w pierwszej kolejności zaspokajają swoje potrzeby życiowe a na płatności nie wystarcza.
- Świadome unikanie opłat – powody są różne: Są osoby, które są świadome, że zarabiają na tyle mało, że komornik nie jest w stanie ściągnąć z nich zaległości. Były przypadki, że osoby świadomie unikały opłat, bo liczyły, że otrzymają zwrot z rozliczenia za media za zeszły rok i myślały, że pokryje to ich zaległości.

- Nieświadome/świadome unikanie opłat – nieodbieranie korespondencji z informacjami o zmianach lub o saldzie zaległości.
- Trudna sytuacja życiowa (choroby i/lub niedołęźność) – osoby schorowane lub starsze mają problem, żeby podejść do banku i zmienić stałe zlecenie. Osoby zadłużone, które spłacają innych komorników i wpadły w spiralę długów.

Każda sprawa zadłużenia rozpatrywana jest indywidualnie.

4. Dynamika zadłużenia w ostatnich latach:

- Na dzień 31.12.2025 zaległości stanowiły 21% wszystkich należności.
- Na dzień 31.12.2024 zaległości stanowiły 21% wszystkich należności.
- Na dzień 31.12.2023 zaległości stanowiły 23% wszystkich należności.
- Na dzień 31.12.2022 zaległości stanowiły 23% wszystkich należności.
- Na dzień 31.12.2021 zaległości stanowiły 23% wszystkich należności.

5. W celu odzyskania zaległości czynszowych były podejmowane następujące działania (w 2025 r.):

- rozmowy telefoniczne, wiadomości sms/Messenger,
- bezpośredni kontakt z dłużnikiem (na terenie gminy),
- wysyłane listownie:
 - Informacje dotyczące zaległości i wyliczenie salda zaległości,
 - Wezwania do zapłaty,
 - Przesądowe wezwania do zapłaty,
 - Informacje o możliwości zawarcia porozumienia o spłacie zaległości w ratach,
- Wystąpienie na drogę postępowania sądowego,
- Wystąpienie do komornika o egzekucje komornicze
- W przypadku powstałej nadpłaty za rozliczenie za media za zeszły rok, środki zostają w pierwszej kolejności zarachowane na poczet zaległości (jeśli występują).
Urząd nie wypłaca nadpłat powstałych z rozliczenia, jeżeli widnieje zaległość.

Jeżeli chodzi o wpis do rejestru dłużników ten temat był już poruszany. Ostatecznie nie zdecydowano się na wpis dłużnika do KRD.

6. Gmina nie opracowała szczególnego harmonogramu działań naprawczych na rok 2026 w związku z zadłużeniami. Stosowane kroki to: rozmowa, telefon, przypominanie, proponowanie rozłożenia na raty. Jeżeli polubowne działania się wyczerpią zostaje wysyłane wezwanie do zapłaty, przy braku reakcji wysyłane jest ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty. Przy dalszym braku reakcji sprawa kierowana jest niezwłocznie na drogę sądową.

7. Gmina na ten moment nie rozważa publikacji informacji o skali zadłużenia w poszczególnych blokach/sołectwach, w celu wytworzenia społecznej presji na dłużników. Jest to delikatny temat i wymaga wnikliwego i ostrożnego ewentualnie przygotowania.

8. W 2025 r. do referatu finansowego doręczono 3 wyroki sądowe, odzyskanych kwot: 0. Przekazano (w 2025 r.) Radcy Prawnemu dokumentację 3 dłużników celem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Z ww. trzech, jeden dłużnik podpisał porozumienie o spłacie zaległości i spłaca ją terminowo.

W związku z posiadaniem lokali gminnych w budynkach komunalnych a także lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina w 2025 r. zarządzając gminnym zasobem lokalowym wydatkowała następujące środki budżetowe:

- a) na gospodarowanie budynkami gminnymi kwotę 208 000 zł

- m.in. na pokrycie kosztów wymaganych przeglądów budynków, remontów, zakupu materiałów i usług dla gospodarki mieszkaniowej, ubezpieczenia budynków, oświetlenia części wspólnych, koszty postępowań sądowych,
- b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z lokalami gminnymi kwotę 383 500,00 zł, na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz na składki na fundusz remontowy.
9. Gmina stosuje rozwiązania pomocowe dla zadłużonych najemców – rozłożenie na raty zaległości. W 2025 r. podpisano 5 porozumień o spłacie zaległości. Do dnia sporządzenia niniejszego pisma 3 porozumienia są w trakcie kompletowania dokumentacji i zostaną podpisane w najbliższym czasie.
Raczej Gmina nie skłania się do umarzania odsetek od zaległości w opłatach czynszowych, ponieważ są to środki publiczne. W ostatnich latach nie było umorzeń.
10. Gmina nie korzysta z usług profesjonalnych mediatorów lub zewnętrznych firm windykacyjnych, które specjalizują się w tzw. windykacji miękkiej. Pracownik/pracownicy Urzędu stosują w miarę możliwości takie działania: delikatna rozmowa, wykonanie telefonu do dłużnika, itp.
11. Działania informacyjne i profilaktyczne są stosowane w niektórych przypadkach, w miarę możliwości.
12. Ewidencje naliczenia prowadzi Referat Gk. Wpłaty są księgowane na kontach najemców lokali w Referacie Fn. Referat Gk dysponuje umowami z najemcami, na podstawie których obciąża kwotą za najem lokalu mieszkalnego. System naliczający i windykujący są ze sobą powiązane w ten sposób, że system windykujący zaciąga dane z systemu naliczającego i nie ma możliwości zmiany danych. Każdorazowo po wprowadzonej zmianie naliczeń jest weryfikowana zgodność pobrania nowych danych, a na koniec każdego miesiąca uzgadniany jest sumarycznie cały miesiąc i narastająco bieżący rok. Naliczenia wykazywane są w sprawozdaniu Rb 27s.
13. Sprawozdania Rb-27S w zakresie dochodów planowanych i wykonanych oraz z należnościami z różnych tytułów są sporządzane w okresach kwartalnych. Również Rb-N o stanie należności również jest sporządzane w okresach kwartalnych. Sprawozdania Rb-28S o planowanych i wykonanych wydatkach są również sporządzane. Rzeczonych sprawozdań nie przekładano członkom Komisji Rewizyjnej, ale na podstawie tych sprawozdań omawiano należności dla Gminy z tytułu opłat czynszowych.
14. W sytuacji znacznych zaległości Gmina w kilku przypadkach dokonała wyłączenia usługi dostawy sygnału telewizyjnego do lokalu gminnego.
Działanie to wpłynęły na skuteczność działań egzekucyjnych, gdyż na zadłużenie w opłatach z tytułu najmu lokalu zostało zawarte porozumienie o spłacie i obecnie do lokalu powrotnie realizowana jest dostawa sygnału tv.
Trzech najemców lokali socjalnych, posiadających zadłużenia i niewywiązujących się z zapłat, mimo zawieszony usługi dostawy sygnału tv, nie reguluje na bieżąco opłat za lokal.
15. Każda Gmina ma swoją specyfikę. Chociażby z uwagi na dysponowanie ilością lokali komunalnych. Wiadomym jest powszechnie że gminy/Miasta mają wprowadzone tzw. „odrabianie”. U nas nie zostało to wdrożone z uwagi na pewne przeszkody. np. ubezpieczenie, itp.
Pracownicy GK i FN przynależą do grup i forów dyskusyjnych o tematyce księgowości budżetowej i podobnych, m.in. na Facebooku’u, gdzie na bieżąco śledzą informacje udzielane przez innych użytkowników.
16. Kwota zagrożona przedawnieniem to 145.244,39 zł.

17. Przepływ informacji pomiędzy GOPS a Gminą w tym zakresie jest bardzo dobry i sprawny. Na wniosku o rozłożenie na raty GOPS opisuje sytuację dłużnika: korzysta/nie korzysta ze świadczeń w GOPS.
Pracownicy referatu GK i FN zawsze kierują dłużników do GOPS celem zapytania o możliwość uzyskania pomocy.
18. Wiedza o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego dla osób o niskich dochodach jest obecnie powszechna. Na zapytania mieszkańców w zakresie dodatków mieszkaniowych a także z inicjatywy pracownika merytorycznego urzędu, zarówno z referatu komunalnego jak i referatu finansowego udzielane są na bieżąco informacje dotyczące możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
Jednakże osoby korzystające z dodatku mieszkaniowego nie mogą mieć zaległości w opłatach czynszowych w okresie pobierania dodatku.
W sytuacji pobierania dodatku i wystąpienia zaległości w regulowaniu opłat wypłata dodatku realizowana przez GOPS zostaje wstrzymana do czasu zapłaty zaległości a jeśli uregulowanie zaległości nie nastąpi wówczas decyzja o przyznaniu dodatku wygasa.
Z osobami, które otrzymują dodatek mieszkaniowy i regulują zmniejszone opłatności za lokal podejmowane są również działania w kierunku rozłożenia na raty zaległości powstałych w okresach wcześniejszych.
Prowadzimy takie sprawy.
19. Obecnie pustostany występują w budynku gminnym Ziętek bl. 1 – 10 pustostanów na 22 lokale oraz w budynku przy ul. Krasickiego 7 mamy 11 pustostanów na 20 lokali.
Lokale wolne w części znajdują się w stanie technicznym dobrym, umożliwiającym ich dalszy wynajem, natomiast część lokali wymaga prac remontowych, które realizujemy stopniowo metodą gospodarczą, poprzez prace wykonywane przez gminnych gospodarzy terenu a także przez osoby skierowane do pracy z urzędu pracy lub skierowane do wykonywania prac społecznych.
W innych budynkach mamy kilka lokali, których najemcy znajdują się za granicą, nie realizują niestety formalności związanych z przekazaniem lokali gminie. Najczęściej nie odpowiadają na kierowaną korespondencję lub nie podają obecnego adresu zamieszkania, w związku z czym gmina prowadzi działania w kierunku odzyskania tych lokali, poprzez eksmisję i ich ponowny wynajem.
20. W gospodarce lokalowej nie jest prowadzone odrębne konto funduszu remontowego, wobec czego przyjmuje się jako poziom deficytu procentowy wskaźnik różnicy pomiędzy naliczonymi łącznymi opłatami za lokale a wpływami od mieszkańców.
Zgodnie z dynamiką zadłużenia wskazaną w pkt 4, na dzień 31.12.2025 zaległości stanowią 21% wszystkich należności.
Wobec czego odnosząc % braku wpływu od mieszkańców do wysokości funduszu remontowego (wydatków na przeprowadzone remonty), które w roku 2025 r. wyniosły: 50 921,85 zł deficyt 21% za rok 2025 r. wyniósł 10 693,59 zł.

Waldemar Nowak powiedział, że jest przerażony wysokością zaległości mieszkańców gminy, które zagrażają bezpieczeństwu finansowemu i grożą poniesieniem odpowiedzialności z tytułu dyscypliny finansów publicznych następnie przedstawił propozycję **planu naprawczego zarządzania zaległościami czynszowymi**, sformułowaną w formie dokumentu do przedłożenia Radzie Gminy:

CZĘŚĆ I: ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO (Wnioski z danych)

1. **Niska efektywność egzekucji sądowej:** W 2025 r. doręczono 3 wyroki sądowe, z których odzyskano **0 zł**. Świadczy to o tym, że dłużnicy objęci postępowaniem są skutecznie

- "nieściągalni" (brak majątku, próg zajęcia komorniczego) lub doskonale znają luki w systemie egzekucyjnym.
2. **Stagnacja wskaźnika zadłużenia:** Zaległości od 2 lat utrzymują się na poziomie **21%**. Oznacza to, że obecne metody windykacji "miękkiej" pozwalają jedynie na zatrzymanie wzrostu długu, ale nie na jego redukcję.
 3. **Krytyczna struktura wiekowa długu:** Aż **56% długu** to zaległości z lat 2023 i wcześniejszych. Istnieje realne ryzyko przedawnienia roszczeń okresowych (3-letni termin), jeśli nie zostały one zabezpieczone wyrokami sądowymi.
 4. **Wysokie koszty utrzymania przy niskiej dyscyplinie:** Gmina dopłaca do wspólnot i budynków gminnych **591 500 zł rocznie**, podczas gdy zaległości najemców wynoszą aż **407 743 zł**. Zadłużenie to stanowi prawie 70% rocznego budżetu na utrzymanie lokali.
 5. **Niska skala zawieranych porozumień:** Tylko 5 podpisanych porozumień w 2025 r. przy 123 dłużnikach (skuteczność 4%) sugeruje barierę proceduralną lub brak motywacji dłużników do ugodowego załatwienia sprawy.

CZĘŚĆ II: PROJEKT PLANU NAPRAWCZEGO NA ROK 2026

Biorąc pod uwagę brak "szczególnego harmonogramu" w dotychczasowych działaniach Urzędu, proponuje się wdrożenie następujących kroków:

- **Działanie:** Podział dłużników na grupy: (A) trudna sytuacja życiowa/starszy wiek, (B) dłużnicy strategiczni (świadome unikanie płatności), (C) długi "beznadziejne" (osoby zmarłe, brak adresu).
 - **Cel:** Weryfikacja dat wymagalności długu "starego" (230 tys. zł), aby zapobiec przedawnieniom.
2. Wdrożenie Programu „Odpracuj Czynyś” (Uchwała Rady Gminy)
 - **Działanie:** Przygotowanie uchwały umożliwiającej spłatę zadłużenia poprzez świadczenie rzeczowe (prace porządkowe, pomocnicze w jednostkach gminnych).
 - **Cel:** Aktywizacja dłużników z grupy "trudna sytuacja materialna" (bezrobotni). Pozwala to zmniejszyć dług bez angażowania gotówki, której ci najemcy nie posiadają.
 3. Zaostrzenie rygoru wobec dłużników strategicznych (KRD)
 - **Działanie:** Powrót do procedury wpisywania dłużników do **Biur Informacji Gospodarczej (np. KRD)** po bezskutecznym "ostatecznym wezwaniu do zapłaty".
 - **Cel:** Wykluczenie dłużników z rynku kredytowego, zakupów ratalnych i abonamentów. Jest to jedyna skuteczna presja na osoby, które nie boją się komornika.
 4. Optymalizacja procesu zawierania ugód
 - **Działanie:** Skrócenie czasu "kompletowania dokumentacji" do porozumień. Wprowadzenie gotowych szablonów ugód ratalnych dostępnych podczas bezpośredniego kontaktu urzędnika z dłużnikiem.
 5. Raportowanie do Komisji Rewizyjnej
 - **Działanie:** Wprowadzenie kwartalnej informacji dla Komisji Rewizyjnej opartej na sprawozdaniach Rb-27S i Rb-N, zawierającej liczbę wysłanych wezwań, podpisanych ugód i kwotę realnie odzyskanych środków.
 - **Cel:** Zwiększenie nadzoru nad Referatem Finansowym i Gk w zakresie skuteczności windykacji.

Kwestia "odrabiania długu": Należy zobowiązać urzędników do analizy kosztów ubezpieczenia dłużników. Jeśli dług to 400 tys. zł, koszt polisy rzędu kilku tysięcy złotych rocznie jest inwestycją, a nie barierą.

Strategia dla pustostanów: Przy tak dużej liczbie wolnych lokali (21 sztuk w dwóch budynkach), Gmina powinna rozważyć program zachęt (np. "Remont za czynyś"), aby przestać dopłacać do utrzymania pustych ścian.

Abolicja odsetkowa: Skoro Gmina "nie skłania się do umarzania odsetek", a ściągalność z wyroków wynosi 0 zł, należy zapytać o ekonomiczną logikę trzymania w księgach martwych należności odsetkowych, które blokują dłużnikom drogę do zawarcia porozumienia.

Klaudia Spałek prosiła o informację na temat ilości przeprowadzanych eksmisji oraz skuteczności działań z tym związanych. Mówiła o konieczności usankcjonowania procedur związanych z odzyskiwaniem zaległości i zwiększeniem skuteczności działań.

Skarbnik wyjaśniła, że po powstaniu zaległości urzędnicy w porozumieniu z radcą prawnym ustalają sposób postępowania w celu odzyskania zaległych opłat i należności. Każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie.

Roman Budzisz powiedział, że z przedstawionych informacji wynika, że jest spora liczba długów, które niestety są nie do odzyskania mimo podejmowanych przez urzędników działań. Należy podjąć czynności, które nie będą generowały kolejnych długów u osób, które wiadomo, że tych długów na pewno nie spłacą, żeby nie nakręcać istniejącej już spirali długów.

Sławomir Wiktorowicz zapytał o to ile eksmisji udało się przeprowadzić w ostatnim czasie.

Skarbnik wraz z kierownikiem referatu gospodarki komunalnej i mieszkaniowej odpowiedziała, że w przypadku powstania zaległości u osoby, która niestety nie rokuje, jeśli chodzi o spłaty, wówczas jest przypomnienie, potem upomnienie, a potem wezwanie do zapłaty, następnie jest stosowania procedura dobrowolnego przekazania we wskazanym terminie lokalu do zasobu lokali mieszkalnych, która ma na celu uświadomienie dłużnikowi jakie konsekwencje może ponieść w związku z niepłaceniem opłat za utrzymanie lokalu.

Roman Budzisz zapytał ile takich procedur udało się zastosować w ciągu ostatnich 5 lat?

Beata Plaza odpowiedziała, że nie pamięta, jednak często było tak, że dłużnicy dokonywali spłaty części długu po tym, jak otrzymywali pisma wzywające do zapłaty.

Eugeniusz Mróz pytał o wysokość kwoty, której przekroczenie powoduje podjęcie działań przez urzędników, bo powinien być wystawiony pozew o zapłatę albo pozew o eksmisję.

Kierownik Plaza odpowiedziała, że sprawy są rozpatrywane indywidualnie.

Eugeniusz Mróz zapytał ile było pozwów o eksmisję?

Plaza Beata odpowiedziała, że nie było w ostatnim czasie pozwów o eksmisję.

Roman Budzisz prosił o informację na temat liczby przypadków kiedy dłużnik wystąpił o dobrowolne zdanie lokalu mieszkalnego w związku z zadłużeniem i ile było sytuacji takich, że po pismach o zadłużeniu rozpoczęto spłatę zaległości.

Beata Plaza powiedziała, że nie pamięta dokładnie ile było takich sytuacji i może taką informację przygotować. Skarbnik dodała, że współpraca odbywa się w porozumieniu referatu finansowego z referatem komunalnym, a poza tym na każdej miesięcznej fakturze znajduje się informacja o wysokości zadłużenia i konieczności jego spłaty. W treści zawieranego porozumienia o spłacie również znajduje się informacja o obowiązku terminowej zapłaty rat. Od 2024 roku było zawartych 14 porozumień o konieczności spłaty zadłużenia, 4 zerwano, 3 spłacono a reszta jest w trakcie realizacji.

Klaudia Spałek pytała jaki jest średni czas od powstania zaległości do skierowania sprawy do sądu. Skarbnik powiedziała, że najpierw jest wezwanie do zapłaty, potem ostateczne wezwanie do zapłaty, a potem powinna sprawa być skierowana do sądu. Często jest jednak tak, że pojawia się jakaś wpłata, która powoduje przerwanie procesu natomiast często jest też tak, że osoba, która jest zadłużona nie posiada źródeł dochodu i nie może spłacić zaległości.

Klaudia Spałek pytała o możliwość i zasady eksmisji w przypadku osób zadłużonych.

Beata Plaza wyjaśniła, że to zależy do tego gdzie dany lokator mieszka. Jeśli jego ostatni meldunek jest na terenie gminy, wówczas gmina jest zobowiązana do zabezpieczenia takiemu człowiekowi dachu nad głową. Jeśli jest to lokator, który zamieszkuje lokal komunalny i nie płaci wówczas można eksmitować go do lokalu socjalnego, czyli do lokalu o niższym standardzie oraz niższych stawkach za czynsz.

Klaudia Spałek pytała o możliwość dokonania wpisu dłużników do KRD.

Skarbnik odpowiedziała, że kilka lat temu były wpisy ale nie przyniosło to efektu, powiedziała, że może należałoby ten temat odnowić, być może obecnie przyniosłby jakiś wymierny skutek.

Waldemar Nowak zaproponował aby rozważyć możliwość lokatorom odrabiania niespłaconego czynszu oraz zapytał o liczbę istniejących pustostanów na terenie gminy.

Beata Plaza powiedziała jaka jest liczba i jaki jest aktualny stan techniczny pustostanów na terenie gminy. Odpracowanie czynszu miało miejsce w jednym przypadku, który dobrze się sprawdził i udało się odzyskać zaległość. Wcześniej natomiast były osoby, które nie sprawdziły się i nie były w stanie odpracować zaległości. Jak się okazało korzyści są niewielkie z takiej sytuacji. Rozmawiano o zaletach i wadach takiego rozwiązania.

Janusz Lechowicz wnioskował o opracowanie programu naprawczego, mającego na celu zredukowanie zadłużenia (cel procentowy), ustalenie harmonogramu działań wobec zaległości, o ustalenie planu zabezpieczenia należności zagrożonych przedawnieniem. Wnioskował o przedstawianie co kwartał członkom komisji rewizyjnej informacji na temat aktualnego zadłużenia (stan zadłużenia, kwoty odzyskane, liczbę spraw, analiza postępowań, koszty windykacji oraz o zastosowanie ekwiwalentnego świadczenia rzeczowego (w formie aneksu do umowy najmu).

Sławomir Wiktorowicz zachęcał do podejmowania skutecznego działania ustalenia zasad, harmonogramu, regulacji, programu, który ułatwi egzekwowanie należności za długi. Zaproponował aby spotkać się np. za miesiąc w celu przedstawienia ram programu naprawczego, który będzie pomagał odzyskiwać ogromne sumy zaległości.

Waldemar Nowak powiedział, że gmina sprawnie administruje procesem (księgowanie, monitorowanie), ale wykazuje niską inicjatywę w zakresie niestandardowych rozwiązań naprawczych (pustostany, odpracowywanie, abolicja odsetkowa), co przy zerowej skuteczności komorniczej prowadzi do utrwalenia problemu.

Ad. 4.

Sprawy bieżące.

Komisja wnioskowała o:

opracowanie gminnego programu naprawczego redukcji zadłużenia czynszowego obejmującego w szczególności:

- skrócenie czasu kierowania spraw do sądu do maksymalnie 3 – 6 miesięcy od powstania zaległości,
- wdrożenie wpisów dłużników do KRD,
- systematyczne monitorowanie skuteczności działań komorniczych,
- zapobieganie przedawnieniom – kwartalny przegląd spraw zagrożonych przedawnieniem, (stan zadłużenia, kwoty odzyskane, liczba spraw, analiza postępowań, koszty windykacji)
- przeanalizowanie wdrożenia np.: programu odpracowania zadłużenia, świadczenia rzeczowego, remontu za czynsz (np. w formie aneksu do umowy najmu)
- wdrożenie procedury – zmiana zapisów w umowach najmu lokali: np.: zapisy o eksmisji
- przyspieszenie procedury odzyskiwania lokali od osób zamieszkujących za granicą
- zobowiązanie referatu finansowego do podjęcia czynności przerywających bieg przedawnienia zadłużenia 140 tys.

- przedstawiania co kwartał członkom komisji rewizyjnej informacji na temat aktualnego zadłużenia
- opracowania projektu uchwały w sprawie zasad odpracowania zadłużenia i zobowiązanie wójta do przedstawienia rezultatu prac

Posiedzenie komisji zakończyło się o godz. 16.00

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Janusz Lechowicz - Eugeniusz Mróz -

Waldemar Nowak - Klaudia Spałek -

Paweł Spałek - nieobecny Sławomir Wiktorowicz -

prot. K. Michałek