

Łódź, dn. 27 .05.2011 r.

Or-I.0003.304.2011

**Pan  
Tomasz Trela  
Radny Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację złożoną przez Pana Radnego podczas obrad XIV sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 18.05.2011 r., dotyczącą należności Administracji Nieruchomości oraz Zakładów Gospodarki Mieszkaniowej, poniżej przekazuję Panu stosowne informacje.

### **Należności**

Stan należności czynszowych Administracji Nieruchomości oraz Zakładów Gospodarki Mieszkaniowej w latach 2006 – 2010 (na koniec każdego roku) przedstawia poniższa tabela:

**Tabela 1. Należności czynszowe AN w latach 2006-2010**

<b>Rok</b>	<b>Kwota główna [zł]</b>	<b>Odsetki (+ koszty upomnień) [zł]</b>	<b>Należność razem [zł]</b>
2006	129 572 343,92	74 588 502,33	204 160 846,25
2007	132 949 850,64	79 128 349,19	212 078 199,83
2008	138 658 289,78	84 731 835,19	223 390 124,97
2009	149 170 408,55	92 663 530,74	241 833 939,29
2010	161 108 120,65	100 039 930,97	261 148 051,62

### **Działania windykacyjne**

Wszystkie Administracje prowadzą działania windykacyjne zmierzające do minimalizacji należności czynszowych. Monitorują one samodzielnie stan zaległości czynszowych w zarządzanych przez siebie zasobach i w przypadku pojawienia się zaległości, podejmują działania windykacyjne.

Administracje wykorzystują pełny wachlarz dostępnych prawem środków windykacyjnych, począwszy od upomnień i porozumień umożliwiających dobrowolną zapłatę długu w ratach, po środki ostateczne w postaci skierowania sprawy na drogę sądową, uzyskanie nakazu zapłaty i egzekucję komorniczą. Należy nadmienić, że na każdym etapie procesu windykacyjnego, Administracje są otwarte na propozycje spłaty zadłużenia przez dłużników, i gdy tylko wyrażają oni taką wolę, jest możliwość zawarcia porozumienia dotyczącego warunków spłaty zadłużenia czynszowego.

W poniższych tabelach (tabele nr 2-6) przedstawiono stan należności objętych działaniami windykacyjnymi w latach 2006-2010 dla wszystkich Administracji ogółem wraz z informacją o stanie środków odzyskanych w każdej z wymienionych kategorii działań windykacyjnych w danym roku, na podstawie sprawozdań z zakładów budżetowych.

**Tabela 2. Sprawy objęte działaniami windykacyjnymi w 2006 r.**

<b>Działania windykacyjne</b>	<b>Kwoty objęte działaniami windykacyjnymi w 2006 r. [zł]</b>	<b>Kwoty odzyskane z działań windykacyjnych w 2006 r. [zł]</b>
Upomnienia	19 134 781,02	4 176 228,39
Wezwanie do zapłaty	23 296 485,92	6 442 826,45
Monity ostateczne	34 755 892,38	7 151 156,63
Porozumienia ratalne	7 798 588,11	5 303 984,09
Propozycja ugody	4 514,91	133 512,77
Ugoda	653 371,51	1 753 838,41
Wypowiedzenia umów najmu	8 999 814,52	2 218 807,43
Sprawy do sądu	20 011 044,57	4 458 442,58
Odszkodowania	2 913 212,52	487 736,77
<b>Razem</b>	<b>117 567 705,46</b>	<b>32 126 533,52</b>

**Tabela 3. Sprawy objęte działaniami windykacyjnymi w 2007 r.**

<b>Działania windykacyjne</b>	<b>Kwoty objęte działaniami windykacyjnymi w 2007 r. [zł]</b>	<b>Kwoty odzyskane z działań windykacyjnych w 2007 r. [zł]</b>
Upomnienia	16 267 375,85	4 567 345,02
Wezwanie do zapłaty	24 641 427,67	6 704 528,29
Monity ostateczne	37 845 448,59	7 008 245,12
Porozumienia ratalne	7 141 097,89	5 234 094,80
Propozycja ugody	30 864,99	207 959,55
Ugoda	258 743,82	1 111 068,08
Wypowiedzenia umów najmu	7 062 199,82	3 211 319,37
Sprawy do sądu	19 355 376,09	5 846 637,22
Odszkodowania	2 454 822,40	676 648,98
<b>Razem</b>	<b>115 057 357,12</b>	<b>34 567 846,43</b>

**Tabela 4. Sprawy objęte działaniami windykacyjnymi w 2008 r.**

<b>Działania windykacyjne</b>	<b>Kwoty objęte działaniami windykacyjnymi w 2008 r. [zł]</b>	<b>Kwoty odzyskane z działań windykacyjnych w 2008 r. [zł]</b>
Upomnienia	11 496 172,84	4 339 683,52
Wezwanie do zapłaty	31 966 283,12	7 211 315,24
Monity ostateczne	38 678 757,44	7 251 167,84
Porozumienia ratalne	7 621 228,89	5 176 374,54
Propozycja ugody	7 115,71	172 747,40
Ugoda	275 954,86	1 059 266,54
Wypowiedzenia umów najmu	6 110 828,81	2 059 210,64
Sprawy do sądu	20 753 153,36	6 115 672,35
Odszkodowania	2 915 214,22	776 035,17
<b>Razem</b>	<b>119 824 709,25</b>	<b>34 161 473,24</b>

**Tabela 5. Sprawy objęte działaniami windykacyjnymi w 2009 r.**

<b>Działania windykacyjne</b>	<b>Kwoty objęte działaniami windykacyjnymi w 2009 r. [zł]</b>	<b>Kwoty odzyskane z działań windykacyjnych w 2009 r. [zł]</b>
Upomnienia	19 441 293,61	5 018 687,92
Wezwanie do zapłaty	40 771 770,93	7 691 556,43
Monity ostateczne	54 239 776,96	5 863 620,23
Porozumienia ratalne	8 234 059,65	4 666 220,96
Propozycja ugody	1 647 322,87	132 361,48
Ugoda	302 966,17	452 771,80
Wypowiedzenia umów najmu	6 300 827,04	1 227 449,21
Sprawy do sądu	18 220 854,05	5 289 616,83
Odszkodowania	4 490 511,21	1 096 513,11
<b>Razem</b>	<b>153 649 382,49</b>	<b>31 438 797,97</b>

**Tabela 6. Sprawy objęte działaniami windykacyjnymi w 2010 r.**

<b>Działania windykacyjne</b>	<b>Kwoty objęte działaniami windykacyjnymi w 2010 r. [zł]</b>	<b>Kwoty odzyskane z działań windykacyjnych w 2010 r. [zł]</b>
Upomnienia	13 124 734,73	4 929 370,11
Wezwanie do zapłaty	54 869 582,81	16 448 041,43
Monity ostateczne	34 308 583,50	4 992 279,22
Porozumienia ratalne	9 793 781,38	4 297 388,48
Propozycja ugody	389 311,50	144 464,07
Ugoda	284 344,58	374 322,50
Wypowiedzenia umów najmu	8 666 633,19	1 564 863,48
Sprawy do sądu	18 985 285,64	3 518 349,65
Odszkodowania	4 162 382,03	1 273 907,89
<b>Razem</b>	<b>144 584 639,36</b>	<b>37 542 986,83</b>

W ramach działań windykacyjnych Administracje zaczynają również korzystać z usług rejestrów dłużników, na podstawie umów zawartych przez Wydział Finansowy UMŁ. Doświadczenia wskazują, że takie działania są skutecznym narzędziem odzyskiwania należności w przypadku niektórych grup najemców (zamieszczenie informacji w rejestrze dłużników ma negatywne konsekwencje dla dłużników i skutkuje trudnościami dla tych osób w uzyskaniu kredytu, dokonaniem zakupu na raty, podpisaniem umowy na telefonię stacjonarną lub komórkową).

### **Przedawnienia należności**

Na dzień dzisiejszy Wydział nie posiada informacji o stanie należności, które nie mogły zostać wyegzekwowane ze względu na ich termin przedawnienia. Dotychczas Administracje (działające do 31.03.2011 r. jako zakłady budżetowe) same prowadziły politykę windykacyjną, a Wydział Budynków i Lokali prowadził doraźne kontrole prowadzonych działań windykacyjnych. Dodatkowo Administracje były zainteresowane, aby nie dochodziło do przedawnienia należności, ponieważ z bilansowego (rachunkowego) punktu widzenia umorzenie należności z powodu przedawnienia stanowiłoby koszt bilansowy, który z podatkowego punktu widzenia nie byłby traktowany jako tzw. koszt uzyskania przychodu („kup”).

W związku z przekształceniem Administracji w samorządowe jednostki budżetowe, planowana jest analiza należności pod kątem upływu terminów przedawnień. Będzie ona jednak zlecona Administracjom po zakończeniu procesu przekształcenia Administracji (z Zakładów budżetowych w jednostki budżetowe) i ostatecznym przejęciu przez nie wszystkich należności i zobowiązań do swoich ksiąg rachunkowych, na podstawie sprawozdań bilansowych.

Z obserwacji działań windykacyjnych w Administracjach wynika, że podejmują one środki zmierzające do przerwania biegu przedawnienia. Potencjalnym problemem mogą tu być jednak należności, objęte tytułami egzekucyjnymi, których wyegzekwowanie jest praktycznie niemożliwe. Część z tych spraw kończy się postanowieniem komornika o bezskuteczności egzekucji ze względu na sytuację finansową dłużnika (dłużnicy bez majątku, bez źródeł dochodu, często z rodzin patologicznych).

**PREZYDENT MIASTA**



**Hanna ZDANOWSKA**

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak – Przewodniczący Rady Miejskiej
2. Wydział Organizacyjny