

W Osiedlu „Sandomierskie”

## Rozmowy z dłużnikami

Stale wzrastające zadłużenie czynszowe za mieszkania, garaże i lokale użytkowe jest jednym z najbardziej dotkliwych problemów, z którymi boryka się Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa. Rada Osiedla „Sandomierskie”, podjęła działania zmierzające do wyegzekwowania zaległości w opłatach.



O skali zjawiska najlepiej świadczą dane statystyczne: na dzień 31.12.2005 r. zaległości za mieszkania posiadało 4.099 osób, czyli 43,9% ogółu członków Spółdzielni.

W osiedlu „Sandomierskie” zadłużenia na dzień 31.12.2005 r. wynosiły 612.289 zł i wzrosły o 77.904 zł w stosunku do roku 2004. W styczniu br. zadłużonych było 269 mieszkań, na koniec czerwca liczba ta wzrosła do 283. Wzrost liczby zadłużonych mieszkań skutkowało również zwiększeniem zaległości czynszowych, które na dzień 30.06.2006 r. w osiedlu wyniosły ogółem 617.245 zł.

Rada Osiedla „Sandomierskie”, do której regulaminowych kompetencji należy m.in. analizowanie stanu zaległości w opłatach członków za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, podjęła działania zmierzające do wyegzekwowania zaległości w opłatach.

Zgodnie z planem pracy rady, prowadzone są nie tylko wnikliwe analizy stanu zadłużeń w osiedlu, ale także rozmowy z osobami posiadającymi zaległości czynszowe.

Począwszy od lutego 2006 roku członkowie rady zapraszają na posiedzenia oraz na organizowane specjalnie w tym celu cotygodniowe dyżury wtorkowe tych mieszkańców osiedla, którzy są dłużnikami KSM. Zapraszane są zarówno osoby notorycznie zalegające z opłatami, jaki ci użytkownicy mieszkań, którzy posiadają zaległość kilkusetzłotową, spowodowaną przejściowymi kłopotami finansowymi czy niedopłatą za dostarczane przez KSM ciepło. W przypadku tej drugiej grupy osób zadłużonych, rozmowy mają charakter prewencyjny, uświadamiają bowiem, jak ła-

two jest przekroczyć granicę wypłacalności i możliwości szybkiego uregulowania zaciągniętych zobowiązań.

W trakcie spotkania z członkami rady dłużnicy wyjaśniają indywidualne powody powstania zaległości czynszowych, deklarują możliwości i terminy ich spłaty. Są również informowani o zmianie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która stanowi:

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu (...), Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu zażądać sprzedaży lokalu na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Indywidualna rozmowa z dłużnikiem ma na celu także podjęcie próby rozwiązania konkretnego problemu. Członkowie Rady informują osoby zalegające z opłatami za mieszkanie o możliwości wystąpienia do Zarządu KSM z prośbą o spłatę zadłużenia w ratach, umorzenie odsetek od zaległych opłat czynszowych czy wyrażenie zgody na odpracowanie zaległości w ramach umowy zlecenia na zastępstwo za gospodarzy domowych.

Czy są efekty realizowanych przez radę działań windykacyjnych? W ocenie rezultatów najbardziej pomocna będzie znowu statystyka.

W okresie 4 miesięcy na rozmowę zaproszono 92 dłużników, których zaległość z

tytułu nieopłacania czynszu stanowiła kwotę 212.107,83 zł. Zaproszenie przyjęło 31 osób, 61 mieszkańców nie stawiło się na spotkanie wyjaśniające przyczyny zaległości.

W przypadku 50 mieszkańców zadłużenie zmniejszyło się o łączną kwotę 46.712,23 zł, w tym 5 osób spłaciło zaległy czynsz w całości. Natomiast 41 zaproszonych mieszkańców nie tylko nie podjęło spłaty, ale powiększyło swoje zadłużenie wobec Spółdzielni o łączną kwotę 14.225,11 zł. W przypadku 1 osoby wysokość zaległości nie zmieniła się. Reasumując, efektem działań windykacyjnych Rady Osiedla „Sandomierskie”, jest spadek zadłużenia z tytułu opłaty za użytkowane mieszkania o kwotę 32.487,12 zł. tj. 15,32% w stosunku do kwoty wyjściowej (na dzień 30.06.2006 r. zadłużenie w omawianej grupie osób wynosiło 179.629,69 zł).

Co ciekawe, efekty można zaobserwować zarówno w przypadku osób, które przybyły na spotkanie z Radą, jak i u tych dłużników, którzy pozostali na nie obojętni. Można więc wysnuć przypuszczenie, że już samo zaproszenie na rozmowę stało się bodźcem do podjęcia spłaty długu.

Bardzo ważne jest także to, że działania Rady Osiedla były skorelowane z procedurą windykacyjną, prowadzoną przez pracownika Działu Czynszów KSM, co z pewnością wpłynęło dodatnio na osiągnięte rezultaty.

Rozmowy z dłużnikami, jak i problem wzrostu zaległości w opłatach za użytkowane lokale mieszkalne, nie ograniczają się jednak tylko do statystyki. Przecież bardzo często za rosnącymi na koncie Spółdzielni zadłużeniami ukrywa się coraz trudniejsza sytuacja finansowa i materialna rodzin, spowodowana brakiem pracy czy złym stanem zdrowia.

Spotkania z dłużnikami dały więc przede wszystkim sposobność do poznania problemów mieszkańców osiedla, czego efektem w kilku przypadkach stało się udzielenie przez Zarząd Spółdzielni na podstawie wniosków osób zainteresowanych, które zaopiniowała Rada Osiedla „Sandomierskie”, bezwrotnych zapomóg w postaci dofinansowania do opłaty czynszowej za użytkowane mieszkanie.

W okresie wakacyjnym rozmowy z dłużnikami zostały ograniczone tylko do comiesięcznych dyżurów przedstawicieli rady, które odbywają się w każdy pierwszy wtorek miesiąca. Od września Rada Osiedla „Sandomierskie” planuje wznowienie spotkań we wcześniejszym wymiarze.

ANNA SIKORA

Administracja Osiedla „Sandomierskie”