

Opinie, poglądy, komentarze...

Dług – problem powszechny

Państwo polskie ma wielkie kłopoty z długiem, ale my tu na dole także doświadczamy tego problemu i to w różnych postaciach. Jednym z bardziej uciążliwych zadłużeń są zaległości czynszowe lokatorów mieszkań i to zarówno zasobów komunalnych jak i spółdzielczych. Jaka jest aktualnie skala tego zjawiska, jak wygląda struktura zalegających z opłatami i jakie mogą być tego powody?

* Henryk Rogacki, zastępca burmistrza Lubania



- Kredyt, debet, dług do niedawna nie były w powszechnym użyciu. Dzisiaj stanowią wyznacznik sytuacji wielu rodzin. Jakaś miarę tych trudności materialnych stanowią również zadłużenia lokatorów mieszkań komunalnych. W Lubaniu na dzień 31. sierpnia 2010 roku stanowiła je kwota 1.944.625 zł. Brak tych środków na kontach Administracji Mieszkań Komunalnych ma wpływ na możliwości remontowe w budynkach i mieszkaniach komunalnych. Z tej sytuacji często nie zdają sobie sprawy nawet dłużnicy AMK, żądając np. kosztownych remontów w swoich mieszkaniach. Sytuacja taka trwa mimo wezwań i upomnień. Do końca sierpnia br. skierowano ich do nieplacących czynszu (aż!) 976. Kierownik AMK kieruje również przeciwko nim pozwy do sądu o zapłatę, czego następstwem są postępowania komornicze. Mam nadzieję, że na zmniejszenie zadłużenia najemców lokali wpłynie groźba umieszczenia ich w Krajowym Rejestrze Długów. Administracja Mieszkań Komunalnych zarządza ogółem 1200 lokalami. Zadłużenia na poziomie 200-1000 zł posiada 33 proc. najemców. Ich zobowiązania to najczęściej kwota do 500 zł. Zobowiązania powyżej 1000 zł dotyczą 24 proc. najemców mieszkań. Dlaczego tak się dzieje? Osoby będące dłużnikami Administracji Mieszkań Komunalnych bardzo często są niewydolne finansowo z różnych względów, np. z powodu braku pracy, wykluczenia społecznego, braku chęci do pracy, choroby, alkoholizmu itp. Osoby te często nie ubiegają się o uzyskanie dodatku mieszkaniowego, o korzystanie z programu pomocy lokatorom zagrożonym eksmisją, nie podejmują też rozmów z kierownikiem AMK. Zdarza się często, że najemcy w sposób świadomy nie płacą czynszów w okresie poprzedzającym święta, wakacje, rozpoczęcie roku szkolnego. Moim zdaniem takie ich postępowanie powoduje kilkusetzłotowe zaległości w opłatach czynszowych. Zdarzają się również dłużnicy, którzy nie boją się sądów, komorników, eksmisji...

Korzystając z okazji zapraszam dłużników Administracji Mieszkań Komunalnych do rozmów zmierzających do rozwiązania ich trudnych problemów w trakcie cotygodniowych spotkań z Burmistrzem (każdy poniedziałek od godziny 13.00). Wszelkich informacji udziela również Kierownik AMK.

* Marian Kwolik, prezes Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu



- Prawda jest, że o kondycji naszej spółdzielni decydują też zaległości „czynszowe”. Powyższa problematyka jest prezentowana spółdzielcom i ma charakter jawny. I tak na 30. września br. zaległości „czynszowe” wyniosły: 749.552,- zł, co stanowi wskaźnik 7,74 proc. To znaczy, że każde mieszkanie w spółdzielni jest zadłużone na 395 zł, a na każdym mieszkaniu zadłużonym ciąży kwota 1.747,- zł. Powyższy stan rzeczy utrzymuje się od dwóch lat. Istotnym parametrem jest to, że 80 proc. z łącznej kwoty zadłużenia (tj. 602.407,- zł) przypisać należy dla 93 dłużników. Na pytanie: kto głównie zalega z opłatą, informuję:

- 55 mieszkań lokatorskich na kwotę 236.299,- zł,
- 207 mieszkań spółdzielczych własnościowych na kwotę 344.268,- zł,
- 152 mieszkania (odrębna własność) na kwotę 117.743,- zł.

Zgodnie z obowiązującym w spółdzielni planem postępowań windykacyjnych wysyłamy wezwania do zapłaty stosując formę i druki Krajowego Rejestru Długów. Aktualnie posiadamy 33 „beneficjentów KRD” których zadłużenie to 197.229,- zł. Około 120 osób miesięcznie korzysta z dodatków mieszkaniowych na kwotę 23.000,- zł. Aktualnie dysponujemy 11 prawomocnymi wyrokami o eksmisję.

Konsekwentnie stosujemy tryb sądowo-komorniczy oraz ugody przedsądowej o spłatę zadłużenia. Popularyzacja rejestru dłużników polegająca na udostępnianiu informacji cieszy się umiarkowanym zainteresowaniem, tj. 75 osób w okresie 5 lat miało wgląd do stosownych rejestrów.

Mimo zróżnicowanej działalności windykacyjnej nie obserwujemy trwałego spadku zadłużenia. Jakże mogą być tego powody? Czy rzeczywiście panuje moda na nieręgowanie należności i życie na kredyt, który nie trzeba spłacać?

Dozwolone prawem procedury windykacyjne są kosztowne i długotrwałe. Ale brak skutecznej egzekucji prawa wobec „opornych dłużników” stawia nas przed postępującą demoralizacją. I dlatego też skoro dług jest problemem powszechnym, to nie powinien być wstydliwie poufny.