



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

Opoczno, dn. 14 sierpnia 2025 roku

Urząd Miejski w Opocznie
Wydział Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej
GKiM.0012.3.2025
ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno
tel. 44/ 786 01 21, 786 01 23



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Urząd Miejski w Opocznie
Biuro Rady Miejskiej
ul. Staromiejska 6
26-300 O p o c z n o

Wpłynęło
dnia
Ilość zał. L.p.dz.
Podpis
Znak Sprawy

14. 08. 2025

27549

W odpowiedzi na pismo z dnia 01.07.2025 r. znak **BRM.033.92.2025**, przekazuję informacje o ściągłości zadłużenia z tytułu najmu i innych opłat związanych z zasobem mieszkaniowym Gminy Opoczno do przedłożenia na posiedzenie Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Opocznie.

ZASTĘPCA
BURMISTRZA OPOCZNA
Jan Zięba

Otrzymują:

1. Biuro Rady Miejskiej w Opocznie.
2. a/a

I. Działania zmierzające do zmniejszenia stanu zadłużenia.

Wydział Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej od 2023r. wprowadził działania zmierzające do bieżącej windykacji należności z tytułu najmu / użytkowania lokali stanowiących własność Gminy i Miasta Opoczna. Korzystając ze środków określonych w obowiązujących przepisach, podejmowane są czynności faktyczne i prawne, zmierzające do odzyskania zaległości wynikających z nieterminowego regulowania opłat czynszowych oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, jak również do odzyskania mieszkania należącego do zasobu gminy w drodze eksmisji.

Skuteczne zarządzanie procesem windykacji w pierwszej kolejności ma wpływ na redukcję zadłużenia wobec gminy co za tym idzie na powiększenie wpływów do budżetu. Windykacja przebiec powinna po możliwie najniższym koszcie odzyskania należnych płatności, w relatywnie najkrótszym czasie oraz bez negatywnego wpływu na relacje z mieszkańcami.

Biorąc pod uwagę materiały źródłowe takie jak np. „ Analiza Windykacji Zaległości w Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. „ czy „ Analiza Działań Windykacyjnych w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich „ programy windykacyjne wymienionych podmiotów w największej mierze odniosły sukces w polubownym procesie windykacji.

Posiłkując się źródłami analizę działań windykacyjnych należy rozpocząć od ustalenia przyczyn zaistniałego stanu, identyfikując problem powstania długu. Często wymienianą przyczyną jest niedostosowanie zajmowanych mieszkań do wielkości rodzin, ich możliwości materialnych oraz kultury osobistej i sposobu użytkowania lokalu, a także postawy lokatorów wobec problemów ze spłatą zobowiązań.

W procesie analizy działań należy zwrócić uwagę, że otrzymywanie przez lokatora tzw. Dodatku mieszkaniowego, ma często kluczowy wpływ na regulowanie bieżących opłat, głównie związanych właśnie z czynszem za zajmowany lokal. Często obserwuje się sytuację kiedy osoba starsza, zajmująca od lat mieszkanie o dużym metrażu, po zmianie sytuacji życiowej – po śmierci męża, usamodzielnienia dzieci, zostaje z wysokimi opłatami sama, dysponując np. niewielkim budżetem z tytułu renty czy emerytury. W tej

sytuacji odpowiednia zamiana mieszkania komunalnego na mniejsze, co za tym idzie przyznanie dodatku mieszkaniowego, pozytywnie wpłynie nie tylko na sytuację finansową lokatora, ale także gminy. Ważne i kluczowe jest zatem uświadamianie dłużnika o jego sytuacji formalno-prawnej, będzie to także pewnego rodzaju działanie prewencyjne na przyszłość.

Biorąc pod uwagę powyższe, możliwości zmniejszenia zadłużenia należy szukać w eliminowaniu ich powstawania. Przeprowadzenie rzetelnej analizy skutkuje informacją czy powstanie długu spowodowane jest okolicznościami obiektywnymi, kiedy sytuacja życiowa uległa pogorszeniu, a kiedy są to działania świadome i mimo posiadanych środków najemca uporczywie uchyla się od regulowania zaległości.

Na podstawie wniosków z analizy podjęte działania należy podzielić na dwie grupy:

1. Windykacji polubownej

W tym przypadku prowadzone powinny być intensywne działania takie jak:

- Wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty
- Kontakt telefoniczny z dłużnikiem
- Czynności terenowe w miejscu zamieszkania dłużnika
- Spotkanie z lokatorami, zapoznanie się z sytuacją życiowo / zawodową
- Podjęcie decyzji co do sposobu przeprowadzenia sprawy
- W przypadku procesu polubownego podpisanie z dłużnikiem stosownej ugody
- Kontrola wpływu należności z ugody oraz czynszu bieżącego, co za tym idzie monitorowanie wywiązywania się lokatorów z podpisanych warunków ugody

2. Postępowania sądowego

Podejmując następujące działania:

- Sporządzenie do Sądu wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nakazem opróżnienia lokalu – wytoczenie powództwa
- Uzyskanie Wyroku Sądu o eksmisję z lokalu – do pomieszczenia socjalnego, tymczasowego, lub bez prawa do pomieszczenia
- Złożenie propozycji lokalu eksmitowanemu
- Wezwanie do dobrowolnego wydania nieruchomości i opróżnienia lokalu z wyznaczeniem odpowiedniego terminu
- W przypadku braku wykonalności ze strony pozwanego – złożenie do Komornika Sądowego wniosku o wykonanie egzekucji, uwzględniając wszystkie kwestie formalne

II. Stan zadłużenia lokatorów zasobu komunalnego Gminy Opoczno

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. w Gminie Opoczno należność główna użytkowników lokali mieszkalnych wyniosła dokładnie 2 067 567,10 zł. Natomiast na koniec czerwca 2025 r. było to już 1 726 643,84 (tabela 1). Dostrzeżenie wagi problemu i wprowadzenie od początku 2023 r. działań windykacyjnych przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej przyniosły spadek poziomu zadłużenia.

Tabela 1. Porównanie zaległości czynszowych lokatorów mieszkań komunalnych w Gminie Opoczno w latach 2022 – 2025 (stan 31.06.2025 r).

Rok	Wysokość zadłużenia
2022	2 067 567,10
2023	1 804 731,77
2024	1 767 606,84
2025	1 726 643,84

W chwili obecnej w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Opocznie toczy się 10 postępowań o opróżnienie lokalu mieszkalnego, zaznaczyć należy i podkreślić, że postępowań tych nie należy utożsamiać z terminem eksmisji, która jest końcowym wynikiem postępowania sądowego po otrzymaniu w wyroku takiego tytułu. W pierwszej kolejności lokatorów których umowy najmu zostały wypowiedziane zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wzywa się do dobrowolnego opuszczenia bezprawnie zajmowanego lokalu mieszkalnego, dopiero w przypadku braku reakcji sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego. Z przytoczonych 10 postępowań na dzień przygotowania materiałów, dwa postępowania zostaną skierowane do Sądu Rejonowego w Opocznie z pozwem o eksmisję z lokalu mieszkalnego.

Ponadto w przygotowaniu przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej jest projekt Zarządzenia Burmistrza Opoczna umożliwiający zgodnie z art. 453 Kodeksu cywilnego spłatę zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych w formie świadczenia rzeczowego tj. odpracowani długu.