



DOD.054.120.2022

**Wiceprezydent Miasta Łodzi**

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź  
tel.: +48 (42) 638 41 11  
e-mail: j.skrzydłewska@uml.lodz.pl  
www.lodz.pl

Łódź, dn. 21 grudnia 2022 r.

**Pan  
Sebastian Bulak  
Radny Rady Miejskiej w Łodzi**

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego, złożoną 20 października 2022 roku, dotyczącą działań windykacyjnych prowadzonych przez Wydział Windykacji w Zarządzie Lokali Miejskich, poniżej udzielam odpowiedzi na zadane pytania.

**1. Jakie wykształcenie (ukończony kierunek studiów) posiada kierownik Wydziału Windykacji Zarządu Lokali Miejskich?**

Kierownik Wydziału Windykacji w Zarządzie Lokali Miejskich ukończyła studia wyższe, Wydział Filologiczny Uniwersytetu Łódzkiego. Ponadto kierownik wyżej wymienionego wydziału ukończyła także studia podyplomowe na Uniwersytecie Łódzkim w zakresie Rynek Nieruchomości-Zarządzanie Nieruchomościami.

**2. Jaki jest zakres obowiązków służbowych kierownika Wydziału Windykacji Zarządu Lokali Miejskich?**

Zakres obowiązków kierownika Wydziału Windykacji w Zarządzie Lokali Miejskich stanowi załącznik do odpowiedzi na interpelację.

**3. Świadczenia okresowe, takie jak czynsz przedawniają się z upływem trzech lat od dnia wymagalności. W ilu przypadkach Wydział Windykacji Zarządu Lokali Miejskich nie zabezpieczył możliwości skutecznej egzekucji długu czynszowego poprzez zaniechanie wnioskowania o wniesienie pozwu przeciwko dłużnikowi (lub podjęcie innej czynności skutkującej przerwaniem biegu przedawnienia). Pytanie dotyczy okresu 1 stycznia 2014 roku – 1 stycznia 2019 roku?**

**4. Jaka jest wartość przedawnionych roszczeń z tytułu niezapłaconych czynszów na dzień 30 września 2022 roku?**

Na dzień 30 września 2022 roku wartość zadłużenia 7 122 użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu należności głównej wynosi 156 612 773,92 zł. Biorąc pod uwagę jedynie termin z jakim przedawniają się świadczenia okresowe, niewątpliwie w kwocie tej znajdują się należności przedawnione. Należy jednak pamiętać, że nadal w przepisach Kodeksu Cywilnego uznanie roszczeń za przedawnione następuje na zarzut osoby zobowiązanej (dłużnika). Nie stanowi zatem przeszkody doprowadzenie do uregulowania zobowiązań przedawnionych w formie porozumienia między dłużnikiem, a wierzycielem zarówno w formie ugody ratalnej, jak i świadczenia rzeczowego (odpracowania zaległości) jak również w postaci dobrowolnych wpłat dłużnika. Uznanie jakichkolwiek należności jako przedawnionych na gruncie obowiązujących przepisów wyłącznie z uwagi na upływ terminu, jest niezasadne. W tym miejscu istotnym wydaje się podkreślić, że Zarząd Lokali Miejskich podejmuje przede wszystkim działania w ramach windykacji polubownej, których celem jest doprowadzenie do ugody z dłużnikiem zamiast kierowania każdej sprawy na drogę postępowania sądowego, co generuje dodatkowe koszty i znacząco zwiększa zobowiązania dłużników (koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego).

**5. Jaka jest ilość przypadków, w których Wydział Windykacji Zarządu Lokali Miejskich nie skierował sprawy do egzekucji komorniczej pomimo posiadania tytułu wykonawczego (prawomocnego orzeczenia sądowego z klauzulą wykonalności)? Proszę o podanie stanu na dzień 30 września 2022 roku?**

**6. Jaka jest wartość przedmiotów sporu w sprawach, w których Wydział Windykacji Zarządu Lokali Miejskich nie skierował sprawy do egzekucji komorniczej pomimo posiadania tytułu wykonawczego (prawomocnego orzeczenia sądowego z klauzulą wykonalności)? Proszę o podanie stanu na dzień 30 września 2022 roku.**

Zarząd Lokali Miejskich do 30 września 2022 roku skierował do egzekucji komorniczej 7 156 nakazów zapłaty na kwotę 87 756 941,78 zł. Nakazy zapłaty można kierować do egzekucji komorniczej wielokrotnie, a jeden dłużnik może posiadać kilka nakazów. Przedawnienie nakazu zapłaty posiadającego klauzulę wykonalności wynosi 6 lat (dla zaległości głównej), a dla nakazów wydanych przed 2018 rokiem 10 lat oraz 3 lata

(dla odsetek), zatem nie można wskazać liczby nakazów zapłaty, których skierowanie do komornika sądowego jest niemożliwe.

**7. W przypadku śmierci dłużnika – najemcy dług czynszowy przechodzi na spadkobierców. W ilu sprawach Wydział Windykacji Zarządu Lokali Miejskich odnalazł spadkobierców dłużników w celu windykacji długu? Proszę o podanie stanu na dzień 30 września 2022 roku?**

**9. Jakie kroki standardowo podejmuje Wydział Windykacji Zarządu Lokali Miejskich w celu ustalenia spadkobierców zmarłych dłużników-najemców?**

Zarząd Lokali Miejskich nie dochodzi w każdym przypadku na drodze sądowej zaległości od spadkobierców osób będących dłużnikami, co podyktowane jest to przede wszystkim względami ekonomicznymi. Ustalenie kręgu spadkobierców i sądowe ustalenie nabycia spadku wiąże się z wydatkowaniem środków publicznych przy jednoczesnych nikłych szansach na odzyskanie długu od spadkobierców. Należy mieć na uwadze nowelizację przepisów Kodeksu Cywilnego, która weszła w życie od 18 października 2015 roku, na mocy, której bierność spadkobiercy w okresie 6 miesięcy od otwarcia spadku (tj. śmierci spadkodawcy lub od daty dowiedzenia się o jego śmierci) skutkuje przyjęciem spadku z dobrodziejstwem inwentarza. Oznacza to, że spadek dziedziczony jest do wysokości aktywów spadku przewyższających jego pasywa. W przypadku osób będących dłużnikami względem Zarządu Lokali Miejskich najczęstszym składnikiem masy spadku są pozostawione zobowiązania, natomiast brak jest aktywów spadku. Powoduje to sytuację, że dochodzenie należności nie doprowadzi do zaspokojenia roszczeń (długów spadkowych). Ponadto uzyskanie postanowienia Sądu w przedmiocie nabycia spadku powoduje powstanie po stronie Zarządu kosztów związanych z samym postępowaniem sądowym jak również kosztów związanych ze sporządzeniem spisu inwentarza przez komornika sądowego celem ustalenia składników majątku na dzień otwarcia spadku. W uzasadnionych przypadkach, w celu prowadzenia działań windykacyjnych wobec spadkobierców zmarłych dłużników, Wydział Windykacji występuje do Urzędu Stanu Cywilnego w celu ustalenia kręgu zstępnych po zmarłym. Wykorzystywane są do tego celu również dane uzyskane z aktów zgonu w zakresie informacji o osobach zgłaszających/zajmujących się pochówkiem. Ponadto informacje o spadkobiercach są uzyskiwane od osób zdających lokal po zmarłym, które przeważnie

należą do kręgu najbliższej rodziny zmarłego. Ustaleni w ten sposób potencjalni spadkobiercy są wzywani do przedłożenia orzeczenia sądu lub aktu notarialnego poświadczenia dziedziczenia w przedmiocie przyjęcia lub odrzucenia spadku. Krąg potencjalnych spadkobierców może zostać również ustalony w oparciu o dane osób zamieszkujących w lokalu w różnych okresach, w czasie zajmowania go przez spadkodawcę.

**8. W ilu przypadkach nastąpiła śmierć dłużnika-najemcy, czego skutkiem były zaległości czynszowe (dług)? Proszę o podanie stanu na dzień 30.09.2022 r.**

Zadane przez Pana Radnego pytanie jest niezrozumiałe.

**10. W ilu sprawach wszczęte zostało postępowanie eksmisyjne pomimo spłaty całości zadłużenia przez najemcę-dłużnika? Proszę o podanie stanu na dzień 30.09.2022 r.**

W przypadku 11 osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego i przeciwko którym, został wydany przez Sąd nakaz eksmisji zajmowanego bezumownie lokalu, zostały podjęte czynności celem wykonania wyroku eksmisyjnego. Fakt spłaty zadłużenia, który następował najczęściej po powzięciu informacji przez dłużnika o zapadłym wyroku eksmisyjnym nie miał wpływu na podejmowane czynności egzekucyjne.

**11. W ilu sprawach Wydział Windykacji ZLM odstąpił od eksmisji i zawarł nową umowę najmu z najemcą-dłużnikiem, wskutek tego, że spłacił on całość zadłużenia? Proszę o podanie stanu na dzień 30.09.2022 r.**

W pięciu przypadkach podjęto decyzję o wydaniu skierowania i zawarcia umowy najmu na dotychczas bezumownie zajmowany lokal, tym samym należy uznać, że eksmisja została zrealizowana dotychczas zajmowanym lokalem, ponieważ wskazywanie innego lokalu (z koniecznością przeprowadzenia remontu) na realizację eksmisji byłoby ekonomicznie nieuzasadnione.

**12. Ile wniosków o złożenie pozwów do Sądu z tytułu zadłużeń czynszowych skierował Wydział Windykacji ZLM do prawników ZLM w latach:2017, 2018, 2019, 2020, 2021 oraz do 30.09.2022 r.? Proszę o podanie danych oddzielnie dla wymienionych lat.**

Wnioski o skierowanie pozwów o zapłatę do sądu przekazane przez Wydział Windykacji do Wydziału Prawnego:

Rok 2017 – 497

Rok 2018 – 716

Rok 2019 – 920

Rok 2020 – 1692

Rok 2021 – 1067

Rok 2022 (do 30 września) – 801

**13. Ile wniosków egzekucyjnych skierował Wydział Windykacji Zarządu Lokali Miejskich do komorników w latach: 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 oraz do 30.09.2022 r.? Proszę o podanie danych oddzielnie dla wymienionych lat.**

Wnioski egzekucyjne dotyczące zapłaty należności i eksmisji skierowane przez Wydział Windykacji do komorników sądowych:

Rok 2017 – 780

Rok 2018 – 810

Rok 2019 – 2487

Rok 2020 – 2663

Rok 2021 – 1880

Rok 2022 (do 30 września) – 968.

Jak już wspomniano wcześniej, Zarząd Lokali Miejskich od 1 września 2021 roku skupiał swoje działania na windykacji polubownej, dając dłużnikom możliwość spłaty zadłużenia w ratach, odraczania terminu płatności czy też możliwość odpracowania zadłużenia. Na drogę postępowania sądowego kierowane są obecnie tylko sprawy, w których brak jest jakichkolwiek rokowań na polubowne odzyskanie długu czy też brak jest chęci współpracy ze strony dłużnika.

**WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI**

**Joanna Skrzydlewska**

Załącznik:

Zakres obowiązków kierownika Wydziału Windykacji ZLM