

Znak sprawy: DWE.051.1.2026.2

Poznań, 11 marca 2026

Urząd Miasta Poznania Wydział Organizacyjny
Pani Barbara Dziczkaniec
Zastępczyni Dyrektora Wydziału
pl. Kolegiacki 17
61-841 Poznań

UNP-2026-27354



Dotyczy: Or-II.003.1.78.2026

Szanowna Pani,

W odpowiedzi na interpelację Radnej Ewy Jemielity z dn. 02.03.2026 r., Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. (dalej ZKZL, Spółka) w przedmiocie wypowiedzania umów najmu oraz prowadzenia w ich konsekwencji postępowań eksmisyjnych wyjaśnia:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. zarządza gminnym zasobem lokali mieszkalnych, a także zasobem lokali użytkowych, który został Spółce powierzony przez Miasto Poznań, przy udziale którego wykonuje zadanie własne gminy, polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych. Jednym z kluczowych elementów ww. zadania jest dbałość o bieżące uiszczanie naliczonych opłat z tytułu zajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz by osoby je zajmujące legitymowały się tytułem prawnym do lokalu, a także by nie zakłócały porządku domowego. Spółka powierzone zadanie realizuje, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z Ustawą z dn. 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Zakres zadań obejmuje m.in.:

- prowadzenie windykacji należności Spółki z tytułu najmu, dzierżawy, odszkodowań i bezumownego korzystania z budowli, budynków, lokali i nieruchomości gruntowych, oraz wykonywania czynności z tym związanych,
- prowadzenie spraw z zakresu stosowania umorzeń i innych ulg w spłacie należności,
- wypowiedzanie umów najmu, kierowania na drogę postępowania sądowego spraw o eksmisję (brak płatności za zajmowany lokal, brak tytułu prawnego, zakłócanie porządku itd.) lub innych roszczeń związanych z korzystaniem z zasobu mieszkalnego i użytkowego,
- realizację wyroków eksmisyjnych, wdrażania i nadzoru nad postępowaniami egzekucyjnymi.

1. ZKZL informuje, że na potrzeby sprawozdawczości dysponuje danymi w układzie półrocznym, w związku z czym przedstawione informacje obejmują okres od 30.06.2021 r. do 31.12.2025 roku.

Ad. a) Liczba wystawionych wypowiedzeń umów najmu lokali mieszkalnych z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów:

Wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych	31 gru 2025	30 cze 2025	31 gru 2024	30 cze 2024	31 gru 2023	30 cze 2023	31 gru 2022	30 cze 2022	31 gru 2021	30 cze 2021
Liczba wypowiedzeń z tytułu zadłużenia	115	60	118	68	105	51	96	55	139	69
Liczba anulowanych wypowiedzeń, w tym:	18	12	15	10	14	6	7	3	17	12
- w związku ze spłatą zadłużenia	18	12	15	10	12	6	7	3	17	12
- z innych tytułów	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Liczba wypowiedzeń z tytułu niszczenia lokalu/dewastacji								1		
Liczba wypowiedzeń z tytułu zakłócania porządku domowego	1	1	1			1				1
Liczba wypowiedzeń z tytułu podnajmu	1	3	3							2

Ad. b) Liczba wszczętych postępowań sądowych o eksmisję:

31 gru 2025	30 cze 2025	31 gru 2024	30 cze 2024	31 gru 2023	30 cze 2023	31 gru 2022	30 cze 2022	31 gru 2021	30 cze 2021
110	54	132	83	165	43	99	59	179	131

Ad. c) Liczba wykonanych eksmisji (fizycznego opróżnienia lokalu):

31 gru 2025	30 cze 2025	31 gru 2024	30 cze 2024	31 gru 2023	30 cze 2023	31 gru 2022	30 cze 2022	31 gru 2021	30 cze 2021
55	18	51	13	58	21	78	13	0*	0*

**Zakaz wykonywania eksmisji z uwagi na art. 15 zzu ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.*

Należy podkreślić, że liczba wykonanych eksmisji nie jest jednoznaczna z ilością wyznaczonych terminów eksmisji, ponieważ wielu dłużników otrzymując termin opuszczenia i opróżnienia lokalu, podejmuje próby polubownego rozwiązania sprawy, w tym czynności zmierzających do spłaty zadłużenia. Niektórzy dłużnicy chcąc uniknąć czynności egzekucyjnych, dobrowolnie zastosowali się do wyroku sądu i opuścili mieszkanie, przed wyznaczonym terminem eksmisji.

Ad. d) Liczba lokatorów, którym przysługiwało prawo do lokalu socjalnego, a którym taki lokal realnie zaproponowano i zawarto umowę najmu socjalnego.

Spółka posiada informacje o ilości wyroków, a nie liczbie lokatorów. Poniższa tabela obrazuje liczbę wyroków do realizacji, przy czym na żółto są wyróżnione te, w których sąd przyznał uprawnienie do socjalnego lokalu. Ponadto wyróżniono na niebiesko liczbę wyroków, gdzie nie złożono jeszcze oferty socjalnego lokalu.

Zestawienie aktualne na dzień	31 gru 2025	30 cze 2025	31 gru 2024	30 cze 2024	31 gru 2023	30 cze 2023	31 gru 2022	30 cze 2022	31 gru 2021	30 cze 2021
Liczba wyroków eksmisyjnych DO REALIZACJI orzeczonych po 11.11.1994r. w tym:	614	660	648	699	711	791	831	977	995	1037
- liczba wyroków z prawem do LS	348	372	375	400	408	442	458	520	549	579
- liczba wyroków z prawem do LS i z prawem do PT	113	126	126	139	143	162	169	212	220	227
łączna liczba wyroków z uprawnieniem do LS oraz LS + PT	461	498	501	539	551	604	627	732	769	806
- liczba wyroków z prawem do PT (bez prawa do LS)	147	155	141	155	157	181	197	233	214	219
- liczba wyroków bez prawa do LS i bez prawa do PT	6	7	6	5	3	6	7	12	12	12
Liczba skierowanych ofert lokalu socjalnego, w tym:	121	41	144	64	100	52	77	47	82	54
- liczba skierowanych ofert lokalu socjalnego, oczekujących na odpowiedź	0	3	1	2	6	1	0	5	9	3
- liczba przyjętych ofert i zawartych umów	29	7	45	27	18	9	39	31	16	10
Liczba wyroków z prawem do LS i LS + PT oczekujących na złożenie pierwszej oferty	39	64	52	58	58	64	84	75	70	67
- w tym liczba wyroków oczekujących ze stawką 2,45 zł	24	37	36	36	36	42	59	59	54	51
- w tym liczba wyroków oczekujących ze stawką z KPL	15	27	16	22	22	22	25	16	16	16
Liczba wyroków oczekujących na złożenie kolejnej oferty socjalnego lokalu	19	12	10	18	14	13	27	34	43	35

Dodać należy, że z **614** wyroków do realizacji na koniec 2025 roku, do eksmisji zostało zakwalifikowanych **148** wyroków, **58** oczekuje na złożenie oferty socjalnego lokalu (39 pierwszej, a 19 kolejnej). W **274** przypadkach zawarte są porozumienia ratalne, z których dłużnicy wywiązują się; w **27** przypadkach ze względów społecznych eksmisja nie będzie wykonywana (osoby leżące, osoby w zaawansowanym stadium raka, itp.); w **61** przypadkach należność została spłacona, ale klienci jeszcze spłacają koszty sądowe i egzekucyjne, a dopiero po ich całkowitej spłacie będą mogli otrzymać tytuł prawny; w **46** przypadkach rozpoczęto procedurę realizacji wyroku eksmisyjnego w miejscu obecnego zamieszkania.

Ad. 1. Jaka była struktura przyczyn wypowiedzeń umów najmu w analizowanym okresie (procentowo lub liczbą przypadków): zadłużenie czynszowe, niszczenie lokalu / dewastacje, zakłócanie porządku domowego, samowolne zajęcie, inne?

Wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych	31 gru 2025	30 cze 2025	31 gru 2024	30 cze 2024	31 gru 2023	30 cze 2023	31 gru 2022	30 cze 2022	31 gru 2021	30 cze 2021
Z tytułu zadłużenia	115	60	118	68	105	51	96	55	139	69
Liczba wypowiedzeń z tytułu niszczenia lokalu/dewastacji								1		
Liczba wypowiedzeń z tytułu zakłócania porządku domowego	1	1	1			1				1
Liczba wypowiedzeń z tytułu podnajmu	1	3	3							2

Ad. 2. Liczba zawartych porozumień na ratalną spłatę zadłużenia w latach 2021-2025 przedstawia się następująco:

POROZUMIENIA				
ROK	Liczba	NA KWOTĘ	w tym:	
			ilość porozumień zawartych na czas określony z dalszymi renegotiacjami	ilość porozumień wypowiedzianych z uwagi na niewywiązanie się
2021	851	32 517 118,20 zł	475	106
2022	779	39 991 028,22 zł	456	99
2023	815	45 302 572,91 zł	491	73
2024	748	40 832 577,73 zł	455	55
2025	711	36 208 493,44 zł	384	44

Spółka nie posiada bardziej szczegółowych danych dotyczących skuteczności zawieranych porozumień, ani liczby spraw zakończonych całkowitą spłatą zadłużenia. Dane zaprezentowane w powyższej tabeli nie oddają w pełni specyfiki prowadzonych spraw. W praktyce bowiem sytuacja klientów bywa złożona i dynamiczna. Przykładowo jeden klient może zawrzeć porozumienie na czas oznaczony, z możliwością jego dalszej renegotjacji. W przypadku niewywiązania się z warunków porozumienia może ono zostać wypowiedziane, jednak z uwagi na trudną sytuację życiową dłużnika, wierzyciel – kierując się zasadą indywidualnego podejścia – może w późniejszym czasie ponownie wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. Po realizacji takiego porozumienia klient może przystąpić do kolejnego etapu regulowania pozostałych zaległości w ramach następnego porozumienia.

Z uwagi na powyższą specyfikę Spółka nie prowadzi szczegółowej ewidencji tego rodzaju danych, gdyż nie są one wymagane w obowiązującej sprawozdawczości, a ich analiza nie wpływa w sposób istotny na ocenę skuteczności prowadzonych działań windykacyjnych. W codziennej praktyce kluczowe znaczenie ma indywidualne podejście do każdego klienta oraz dostosowanie form wsparcia, i sposobu spłaty do jego aktualnej sytuacji życiowej i finansowej.

Spłaty zadłużenia w ratach stanowią jeden z elementów wpływających na stopniowe zmniejszanie globalnego poziomu należności – obok wpływów z egzekucji komorniczej czy spłat dobrowolnych. Łączny efekt tych działań widoczny jest w perspektywie wieloletniej w postaci wyraźnego spadku poziomu zadłużenia.

Ad. 3. Poziom zadłużenia najemców wobec ZKZL i Miasta Poznania z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych w latach 2021-2025 przedstawia poniższa tabela:

LOKALE MIESZKALNE				
Rok	ilość kont z zadłużeniem łącznie LM	łączna kwota zadłużenia	w tym ilość pow. 2 m-cy	łączna kwota zadłużenia pow. 2 m-cy
2021	4 941	85 303 290,90 zł	3 114	84 497 930,13 zł
2022	4 827	80 773 974,11 zł	2 860	79 791 066,79 zł
2023	4 932	73 784 366,72 zł	2 843	72 584 612,36 zł
2024	4 878	67 915 372,94 zł	2 696	66 536 593,73 zł
2025	4 543	62 025 829,29 zł	2 534	60 584 162,14 zł

Wskazana liczba dłużników wskazuje ilość kont rozrachunkowych lokali zadłużonych w zasobie komunalnym, który został pobrany z aktualnie obowiązującego w Spółce systemu Papirus. System dokonuje analizy wszystkich kont finansowych i wskazuje ilość zadłużonych, z podziałem na czasookresy powstania tych należności. **Są to lokale czynne z tytułem prawnym, bez tytułu prawnego oraz lokale zdane.** Generowana jest lista kont zadłużonych, a każde zadłużone konto weryfikowane jest indywidualnie i działania podejmowane są każdorazowo, na aktualnym etapie sprawy (tzn.: wezwanie do zapłaty należności z tytułu najmu, wezwanie do zapłaty z ostrzeżeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, wypowiedzenie umowy najmu, wezwanie do zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, wezwanie do wydania lokalu, sprawa o eksmisję z lokalu).

Ad. 4. Spółka nie prowadzi statystyki przegranych spraw o eksmisję i o zapłatę czynszu, gdyż skala takich spraw jest marginalna. Na przestrzeni lat 2024-2026 mogło to być około 2-3 % przegranych spraw. Sprawy o eksmisję zostają umorzone (ale nie przegrane) głównie z uwagi na konieczność doręczenia pozwu, a w przypadkach, w których to miało miejsce, nawet korzystając z pomocy komorników sądowych do doręczenia korespondencji, zdarzało się, że dłużnik/dłużnicy nie otwierali drzwi i nie odbierali wysyłanej korespondencji.

Natomiast w zakresie spraw o zapłatę czynszu zdarzyły się przegrane sprawy lub częściowo uznane, z uwagi na kwestionowane kwoty za rozliczenia mediów i udowodnione w sądzie okresy niezamieszkiwania w lokalu (które zostały udokumentowane dopiero na etapie procesowym).

Ad. 5. ZKZL każdorazowo dokonuje analizy sytuacji osób, wobec których planowane jest przeprowadzenie czynności eksmisyjnych. Przed podjęciem takich działań pracownicy terenowi Spółki przeprowadzają wizję lokalną w celu ustalenia aktualnej sytuacji życiowej i bytowej dłużników, a także podejmują próby negocjacji dotyczących możliwości zawarcia porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia lub uczestniczenia w Programie „Gospodarz domu”, czyli odpracowania zadłużenia.

W przypadkach, w których Spółka posiada informację, że w lokalu zamieszkują osoby objęte wsparciem Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, pracownicy ZKZL podejmują kontakt z właściwymi pracownikami socjalnymi w celu skoordynowania działań pomocowych i zapewnienia klientom odpowiedniego wsparcia.

W praktyce wielokrotnie podejmowane były działania mające na celu ograniczenie negatywnych skutków eksmisji poprzez wskazywanie osobom zadłużonym pomieszczeń tymczasowych znajdujących się w zasobie komunalnym. Rozwiązanie to często polegało na zaproponowaniu lokalu o mniejszym metrażu, generującego niższe koszty utrzymania, a także dostosowanego do potrzeb lokatorów (np. położonego na parterze). Pracownicy Spółki udzielają również wsparcia informacyjnego, w tym pomagają w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do ubiegania się o dodatki mieszkaniowe w Poznańskim Centrum Świadczeń.

Zdarzały się również sytuacje, w których odstępowano od przeprowadzenia czynności eksmisyjnych z uwagi na szczególnie trudną sytuację zdrowotną dłużnika. W przypadkach, gdy podczas wizyty ustalono, że osoba zamieszkująca lokal jest w stanie uniemożliwiającym samodzielne funkcjonowanie i pozostaje pod nieformalną opieką sąsiadów, Spółka informowała Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie o konieczności objęcia takiej osoby odpowiednim wsparciem.

W przypadku rodzin z małoletnimi, osobom zadłużonym wskazywane są pomieszczenia tymczasowe w zasobie Miasta. Jeżeli natomiast w trakcie czynności pracownicy Spółki stwierdzą okoliczności mogące wskazywać na zaniedbanie małoletnich, podejmowane są stosowne działania polegające na poinformowaniu właściwego Sądu Rodzinnego oraz Zespołu Kuratorskiej Służby Sądowej o zaistniałej sytuacji.

Ponadto w przypadkach, gdy Spółka posiada informacje o problemach zdrowia psychicznego u osób zamieszkujących lokal, podejmowane są działania mające na celu skierowanie takich osób do odpowiednich instytucji i otrzymania pomocy. W szczególności wskazywane są lokale socjalne ze wsparciem, a także nawiązywana jest współpraca z instytucjami i organizacjami działającymi w obszarze zdrowia psychicznego, w tym ze Stowarzyszeniem Osób i Rodzin na Rzecz Zdrowia Psychicznego „Zrozumieć i Pomóc”.

Ad 6. Spółka każdego roku podejmuje szereg działań mających na celu utrzymanie możliwie najwyższych wskaźników ściągłości czynszów, odszkodowań oraz opłat pośrednich związanych z zajmowaniem lokali. Systematyczna, metodyczna praca pracowników oraz konsekwentne prowadzenie działań windykacyjnych na każdym etapie sprawy pozwalają osiągać wymierne efekty w zakresie ograniczania poziomu zadłużenia.

W przypadku lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. wskaźnik ściągłości należności wyniósł 100,46 % (całość zadłużenia – lokale zdane i czynne) . Natomiast to, jak kształtował się w okresie 2021-2025 obrazuje poniższa tabela:

LOKALE MIESZKALNE						
ROK	Należny przypis	Faktyczne wpływy	Różnica	Uprawdopodobnienia	Wskaźnik	SALDO ZADŁUŻENIA NA 31 GRUDNIA DANEGO ROKU
2021	91 331 183,84	92 322 059,87	-990 876,03	7 941 005,98	101,08%	90 000 960,29
2022	96 214 425,43	97 317 612,22	-1 103 186,79	4 655 329,14	101,15%	84 242 444,36
2023	111 016 452,21	112 316 725,50	-1 300 273,29	5 265 481,96	101,17%	77 676 689,11
2024	119 657 673,01	121 427 324,32	-1 769 651,31	5 429 117,77	101,48%	70 477 920,03
2025	127 939 869,18	128 525 498,25	-585 629,07	3 660 545,91	100,46%	66 231 745,05
						23 769 215,24
						RÓŻNICA 2021-2025

Jednym z podstawowych narzędzi stosowanych w procesie windykacji jest kierowanie wezwań do zapłaty. Są one wysyłane na każdym etapie działań windykacyjnych – nie tylko do dłużników posiadających wielomiesięczne zaległości, w celu wszczęcia procedury sądowej, lecz przede wszystkim do klientów zalegających z opłatami przez okres 1–2 miesięcy. Ponadto co najmniej raz w roku pracownicy działu windykacji i eksmisji kierują wezwania także do osób, których zaległości nie przekraczają jednego miesiąca. Dotyczy to w szczególności przypadków braku pełnej wpłaty bieżącego przypisu, należnych odsetek lub niedopłat wynikających z rozliczenia mediów. Podejmowane działania w wielu przypadkach skutkują jednorazowym uregulowaniem zaległości przez klientów.

W celu zwiększenia skuteczności prowadzonych działań, pracownicy terenowi odwiedzają dłużników w miejscu ich zamieszkania. Podczas takich wizyt informują o dostępnych możliwościach rozwiązania trudnej sytuacji finansowej, oraz podejmują próby nawiązania bezpośredniego kontaktu z klientem, także w przypadkach, w których została już wdrożona procedura eksmisyjna. Z każdej takiej czynności spisywana jest szczegółowa „notatka służbowa z wizji”, w której spisywane są ustalenia z wizyty. Każda notatka podpisywana jest zarówno przez pracownika przeprowadzającego czynności jak i dłużnika.

Prowadzenie tzw. windykacji terenowej umożliwia w szczególności:

- nawiązanie kontaktu z dłużnikiem, który unika kontaktu z wierzycielem,
- weryfikację liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu,
- ustalenie aktualnej sytuacji rodzinnej i finansowej mieszkańców,
- ocenę stanu technicznego lokalu oraz warunków mieszkaniowych,

- negocjacje i ustalenie czy dłużnik/dłużnicy jest/są w stanie przystąpić do ratalnej spłaty zadłużenia,
- poinformowanie o dostępnych formach pomocy (dodatek mieszkaniowy, Program „Gospodarz domu”).

Klienci, którzy nie mają możliwości jednorazowego uregulowania zaległych należności – często powstałych na przestrzeni wielu lat i objętych prawomocnymi orzeczeniami sądowymi – mogą prowadzić dalsze rozmowy z wierzycielem, w celu wypracowania rozwiązania możliwego do realizacji przez obie strony. Efektem takich rozmów jest zawieranie porozumień określających sposób spłaty zadłużenia. Porozumienia te zawierane są zazwyczaj na okres próbny wynoszący od 6 do 12 miesięcy, z możliwością dalszej renegotjacji warunków spłaty. Rozwiązanie to umożliwia dłużnikom stopniowe regulowanie zaległości przy jednoczesnym obowiązku bieżącego opłacania należności związanych z użytkowaniem lokalu.

Jednocześnie wobec klientów, którzy nie wykazują woli dobrowolnego uregulowania zaległości lub nie wywiązują się z warunków zawartych porozumień, podejmowane są dalsze czynności windykacyjne. Sprawy kierowane są wówczas na drogę postępowania sądowego, a w dalszej kolejności podejmowane są działania zmierzające do przeprowadzenia eksmisji z zajmowanego lokalu. Same umowy najmu i wezwania do opróżnienia lokalu zawsze przygotowywane są na zasadach i terminach wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

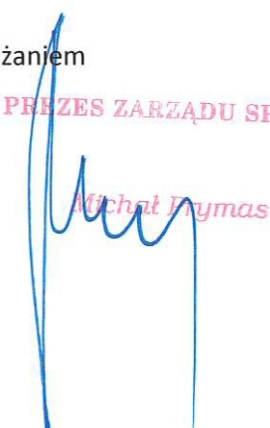
Należy przy tym podkreślić, że nawet po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia sądowego, w dalszym ciągu możliwe jest polubowne zakończenie sprawy poprzez zawarcie porozumienia pomiędzy stronami, co pozwala na uregulowanie zadłużenia bez konieczności prowadzenia postępowania egzekucyjnego przez komornika.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU SPÓŁKI

Członek Zarządu Spółki


Grzegorz Bubula


Michał Nymas

