

**ZAŁEGŁOŚCI  
CZYNSZOWE  
ORAZ  
SPRAWY SĄDOWE  
I EKSMISYJNE**

**ZAŁEGŁOŚCI CZYNSZOWE  
ORAZ SPRAWY SĄDOWE I EKSMISYJNE**

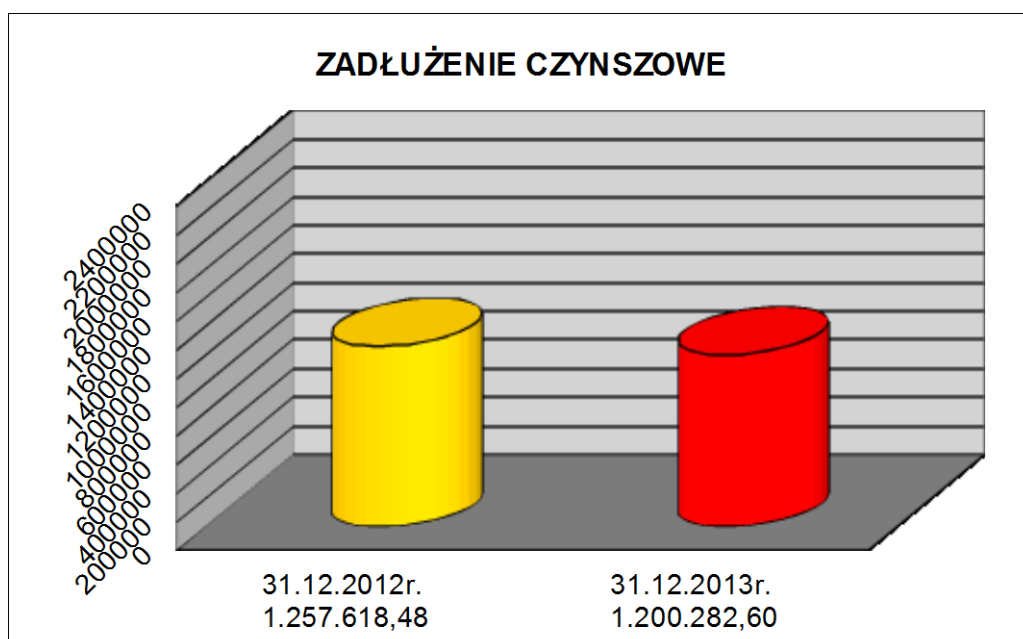
Zaległości czynszowe to poważny problem Spółdzielni. Spowodowany jest on lekceważeniem przez najemców i członków Spółdzielni podstawowych obowiązków ustawowych i statutowych. Wynika to między innymi z tego, że wzrósł poziom bezrobocia w naszym mieście (na dzień 31.12.2012r. 14,3%; na dzień 31.12.2013r. 15,00%), a tym samym ilość osób permanentnie zalegających w regulowaniu opłat czynszowych.

Ogółem zaległości (narastająco) na dzień 31.12.2013r. wynoszą : **3 104 972,68 zł** w tym:

- zaległości czynszowe

**1 200 282,60 zł** w tym:

- saldo lokale mieszkalne 1 041 889,39 zł w tym:
  - saldo Administracja Siemianowice 602 788,91 zł
  - saldo Administracja Michałkowice 571 854,29 zł
  - saldo Administracja Zlecona **132 753,81 zł**
- saldo lokale użytkowe 152 700,61 zł
- saldo garaże 5 692,60 zł



- saldo zadłużenia spraw sądowych

**1 904 690,08 zł**

## Ogólne rozliczenie spraw sądowych:

Saldo spraw sądowych narastająco

na dzień 31.12.2013r.

4 291 840,98 zł

bezskuteczna egzekucja

2 387 150,90 zł

**Saldo 2013 r.**

**1 904 690,08 zł**

Bezskuteczna egzekucja na 31.12.2012 r. (narastająco) 1 820 129,26 zł

– Utworzenie rezerwy na 2013 r.

683 768,49 zł

– Umorzenie po 10 latach

- 22 884,35 zł

– Umorzenie z uwagi na zgon

- 57 293,82 zł

– Rozwiązanie rezerwy z uwagi na wpłaty

- 36 568,68 zł

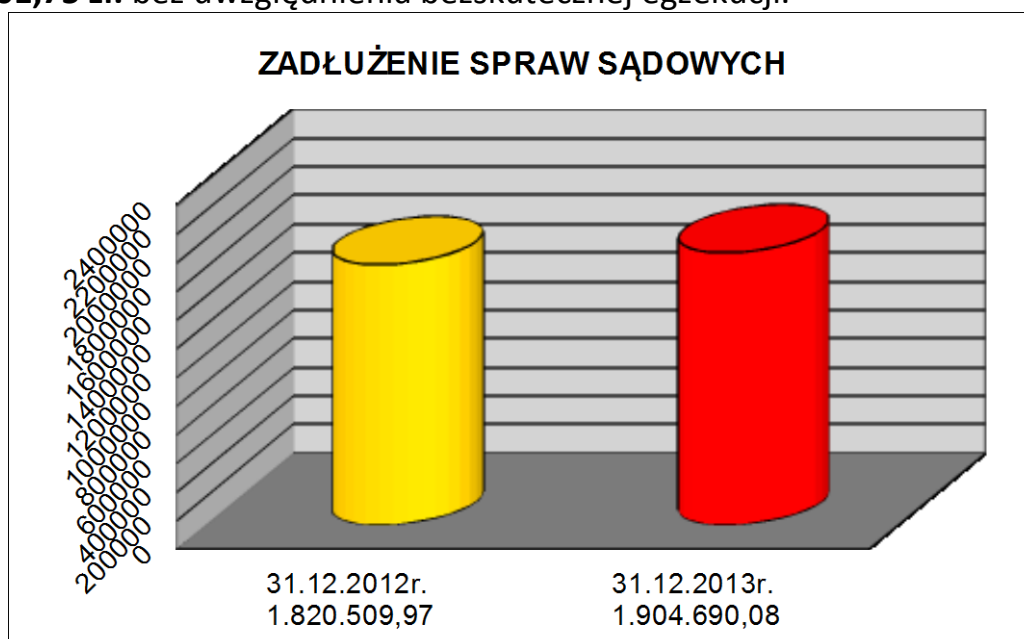
– Bezskuteczna egzekucja (narastająco)

2 387 150,90 zł

Stan zadłużenia zaległości bieżących na dzień 31.12.2013r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2012 r. zmniejszył się o kwotę **57 335,88 zł.**

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2013r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2012 r. zwiększył się o kwotę **84 180 ,11 zł.** z uwzględnieniem bezskutecznej egzekucji.

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2013r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2012 r. zwiększył się o kwotę **651 201,75 zł.** bez uwzględnienia bezskutecznej egzekucji.



Z uwagi na duże zaległości w opłatach czynszowych wysłano do lokatorów uchylających się z regulowaniem czynszu **1088** wezwań ostatecznych na kwotę **1 217 771,41 zł.** w tym :

- |  |                |
|--|----------------|
| - 519 z Administracji Siemianowic Śl. na kwotę | 620 394,12 zł. |
| - 506 z Administracji Michałkowic na kwotę     | 530 140,02 zł. |
| - 63 z Administracji Zleconej na kwotę         | 67 237,27 zł.  |

**W 2013 r. skierowano do Sądu 584 sprawy o zapłatę na kwotę 1 391 081,06 zł. w tym :**

- |  |                |
|--|----------------|
| - Administracja Siemianowice 303 sprawy na kwotę | 697 816,45 zł. |
| - Administracja Michałkowice 240 spraw na kwotę  | 561 667,69 zł. |
| - Administracja Zlecona 29 spraw na kwotę        | 69 339,48 zł.  |
| - Garaże 2 sprawy na kwotę                       | 367,64 zł.     |
| - Lokale użytkowe 7 spraw na kwotę               | 55 652,27 zł.  |
| - Reklamy 1 sprawa na kwotę                      | 107,93 zł.     |
| - Dzierżawa terenu 2 sprawy na kwotę             | 6129,60 zł.    |

**Prawomocnymi wyrokami zakończyło się 458 spraw o zapłatę na kwotę 1 068.324,87 zł. w tym :**

- |   |                |
|---|----------------|
| - Administracja Siemianowice 215 spraw na kwotę | 501 436,34 zł. |
| - Administracja Michałkowice 218 spraw na kwotę | 512 927,46 zł. |
| - Administracja Zlecona 21 spraw na kwotę       | 50 686,02 zł.  |
| - Garaże 2 sprawy na kwotę                      | 367,64 zł.     |
| - Lokale użytkowe 1 sprawa na kwotę             | 2 799,48 zł.   |
| - Reklamy 1 sprawa na kwotę                     | 107,93 zł.     |

**Aktualnie oczekuje w Sądzie na wyroki 126 spraw o zapłatę na kwotę 322.756,19 zł. w tym :**

- |   |                |
|---|----------------|
| - Administracja Siemianowice 88 spraw na kwotę  | 196 380,11 zł. |
| - Administracja Michałkowice 22 sprawy na kwotę | 48 740,23 zł.  |
| - Administracja Zlecona 8 spraw na kwotę        | 18 653,46 zł.  |
| - Lokale użytkowe 6 spraw na kwotę              | 52 852,79 zł.  |
| - Dzierżawa terenu 2 sprawy na kwotę            | 6 129,60 zł.   |

W 2013 r. Komornik przekazał 411 postanowień egzekucyjnych o umorzeniu na kwotę 683 768,49 zł.

Odzyskano ze spraw sądowych zasądzonych w latach wcześniejszych kwotę **408 875,08 zł.** (wpłaty komornika i lokatorów) :

– styczeń 2013 r.	38 438,43 zł.
– luty 2013 r.	46 369,48 zł.
– marzec 2013 r.	22 175,58 zł.
– kwiecień 2013 r.	43 764,98 zł.
– maj 2013 r.	49 702,75 zł.
– czerwiec 2013 r.	29 716,61 zł.
– lipiec 2013 r.	57 534,13 zł.
– sierpień 2013 r.	15 925,33 zł.
– wrzesień 2013 r.	29 188,80 zł.
– październik 2013 r.	20 737,36 zł.
– listopad 2013 r.	31 743,13 zł.
– grudzień 2013 r.	23 578,50 zł.

Po rozliczeniu spraw sądowych zostały wyksięgowane odsetki i koszty sądowe na kwotę 146 510,61 zł.

**W 2013 r. przekazano do Kancelarii Prawnej 29 spraw o eksmisję z niżej wymienionych ulic:**

- z ul.Bytomskiej 2	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Bytomskiej 2A	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Bytomskiej 3A	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Bytomskiej 17A	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Bytomskiej 21B	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Bytomskiej 27	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Bytomskiej 30	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Budryka 6	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Kościelnej 14A	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Pocztowej 2	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Wojciecha 2	- 2 sprawy o eksmisję
- z ul.Wojciecha 4	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Krakowskiej 1	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul. Górniczej 5	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul. Górniczej 8	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul. Krupanka 25	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul. Le Ronda 69	- 1 sprawa o eksmisję

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - z ul. Wieczorka 1                          | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Wieczorka 5                          | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Michałkowickiej 33                   | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Michałkowickiej 35                   | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Mysłowickiej 24                      | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Jana Pawła II 6                      | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Śmiłowskiego 19                      | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Kapicy 1                             | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Rutkowskiego 2                       | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Krakowskiej 1 (lokal użytkowy)       | - 1 sprawa o eksmisję |
| - z ul. Michałkowickiej 107 (lokal użytkowy) | - 1 sprawa o eksmisję |

**Posiadamy 147 wyroków eksmisyjnych z lat 2000-2013 z niżej wymienionych ulic:**

- |                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| - ul. Świerczewskiego 64   | - 2 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Cyryla i Metodego 62 | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Górnicza 3           | - 3 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Górnicza 8           | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Jana Pawła II 5      | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Jana Pawła II 6      | - 2 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Jana Pawła II 7      | - 2 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Katowicka 16         | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Kościuszki 2         | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Kościuszki 2 A       | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Kościuszki 4         | - 2 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Kościuszki 11        | - 3 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Kościuszki 17        | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Krupanka 23          | - 2 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Krupanka 25          | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Le Ronda 69          | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Michałkowicka 31A    | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Michałkowicka 32     | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Michałkowicka 46     | - 2 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Mysłowicka 22        | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Pstrowskiego 1       | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Pstrowskiego 2       | - 2 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Rutkowskiego 1       | - 3 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Wieczorka 1          | - 3 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Wieczorka 2          | - 5 wyroków z lokalem socjalnym |
| - ul. Wieczorka 3          | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |
| - ul. Wieczorka 4          | - 2 wyroki z lokalem socjalnym  |
| - ul. Wieczorka 5          | - 5 wyroków z lokalem socjalnym |
| - ul. Wieczorka 7          | - 1 wyrok z lokalem socjalnym   |

- ul. Wyspiańskiego 2
- ul. Bytomska 1
- ul. Bytomska 2A
- ul. Bytomska 3A
- ul. Bytomska 4A
- ul. Bytomska 5
- ul. Bytomska 6A
- ul. Bytomska 10
- ul. Bytomska 14
- ul. Bytomska 16
- ul. Bytomska 17
- ul. Bytomska 17A
- ul. Bytomska 21
- ul. Bytomska 25
- ul. Bytomska 28
- ul. Bytomska 28A
- ul. Bytomska 31
- ul. Bytomska 32A
- ul. Budryka 6
- ul. Budryka 8
- ul. Krakowska 1
- ul. Krakowska 2
- ul. Ks. Brandysa 25
- ul. Maciejkowicka 4
- ul. Maciejkowicka 6
- ul. Pocztowa 5
- ul. Pocztowa 6A
- ul. Wojciecha 2
- ul. Wojciecha 2A
- ul. Wojciecha 4
- ul. Oświęcimska 2
- ul. Łukasińskiego 61
- ul. Pl. Bohaterów Września 6
- ul. Świerczewskiego 32 A
- ul. Świerczewskiego 64
- ul. Cyryła i Metodego 62
- ul. Górnicza 3
- ul. Górnicza 4
- ul. Górnicza 6
- ul. Górnicza 7
- ul. Jana Pawła II 5
- ul. Jana Pawła II 20
- ul. Kościuszki 17
- ul. Lipowa 2 A
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 2 wyroki z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 3 wyroki z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 2 wyroki z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 2 wyroki z lokalem socjalnym
- 2 wyroki z lokalem socjalnym
- 5 wyroków z lokalem socjalnym
- 3 wyroki z lokalem socjalnym
- 3 wyroki z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 2 wyroki z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok z lokalem socjalnym
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- 1 wyrok bez lokalu socjalnego

- |                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| - ul. Michałkowicka 3  | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Michałkowicka 25 | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Michałkowicka 29 | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Michałkowicka 32 | - 2 wyroki bez lokalu socjalnego |
| - ul. Rutkowskiego 2   | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Rutkowskiego 3   | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Sobieskiego 27   | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Wieczorka 1      | - 2 wyroki bez lokalu socjalnego |
| - ul. Wieczorka 2      | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Wieczorka 3      | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Wieczorka 4      | - 2 wyroki bez lokalu socjalnego |
| - ul. Wieczorka 5      | - 3 wyroki bez lokalu socjalnego |
| - ul. Bytomska 1       | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 3       | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 3A      | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 12      | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 18A     | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 23A     | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 25A     | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 26A     | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 27      | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Bytomska 27A     | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Budryka 6        | - 4 wyroki bez lokalu socjalnego |
| - ul. Kościelna 22     | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Maciejkowicka 6  | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Poczтовая 5A     | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |
| - ul. Poczтовая 6A     | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego  |

**W 2013 r. zostały przeprowadzone eksmisje z niżej wymienionych ulic :**

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| - z ul. Bytomskiej 37/6      | na ul. Kołtątaja 11/2 |
| - z ul. Budryka 10/54        | na ul. Piastowską 1/3 |
| - z ul. Michałkowickiej 32/3 | na ul. Matejki 3b/1   |
| - z ul. Mysłowickiej 22/4    | (zdano dobrowolnie)   |
| - z ul. Katowickiej 22/2     | na ul. Matejki 3a/2   |
| - z ul. Górniczej 7/6        | (zdano lokal)         |
| - z ul. Budryka 8/69         | na ul. Krupanka 27/1  |
| - z ul. Górniczej 7/12       | (zdano lokal)         |
| - z ul. Wieczorka 3/4        | (zdano lokal)         |
| - z ul. Św. Barbary 24a/32   | na ul. Wieczorka 5/1  |
| - z ul. Świerczewskiego 59/1 | (zdano lokal)         |



- |                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| - z ul. Bytomskiej 4a/4          | na ul. Pszczelnicza 10        |
|                                  | Siemianowickie Stowarzyszenie |
|                                  | „Wzajemna Pomoc”              |
| - z ul. Jana Pawła II 6/5        | (zdano lokal)                 |
| - z ul. Kościelnej 10/4          | na ul. Brandysa 23/11         |
| - garaż ul. Michałkowicka 46     | (zdano garaż)                 |
| - lokal użytkowy ul. Krakowska 1 |                               |
| - lokal użytkowy ul. Wieczorka 3 |                               |

Z analizy zaległości czynszowych przeprowadzonej na dzień 31.12.2013r., wynika iż na 3 020 mieszkań w tym: 2 735 mieszkań spółdzielczych i 285 administrowanych, 1 294 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast 1 726 mieszkań posiadało zaległości czynszowe, w tym:

- Administracja Siemianowice na 1 074 mieszkań,  
380 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast  
694 mieszkania posiadały zaległości czynszowe w tym:

• 1 miesięczne	322 mieszkania	29,98 %
• 3 miesięczne	191 mieszkań	17,78 %
• 6 miesięczne	44 mieszkania	4,10 %
• powyżej 6 miesięcy	137 mieszkań	12,76 %
• bez zaległości	380 mieszkań	35,38 %

- Administracja Michałkowice na 1 661 mieszkań,  
691 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast  
970 mieszkań posiadało zaległości czynszowe w tym:

• 1 miesięczne	542 mieszkania	32,63 %
• 3 miesięczne	241 mieszkań	14,51 %
• 6 miesięczne	72 mieszkania	4,33 %
• powyżej 6 miesięcy	115 mieszkań	6,92 %
• bez zaległości	691 mieszkań	41,61 %

- Administracja zlecona na 285 mieszkań,  
223 mieszkania nie posiadały zaległości czynszowych, natomiast  
62 mieszkania posiadały zaległości czynszowe w tym:

• 1 miesięczne	24 mieszkania	8,42 %
• 3 miesięczne	18 mieszkań	6,32 %
• 6 miesięczne	7 mieszkań	2,46 %
• powyżej 6 miesięcy	13 mieszkań	4,56 %
• bez zaległości	223 mieszkania	78,24 %

- Na 255 garaży, w tym: 65 garaży spółdzielczych w budynkach 110 garaży spółdzielczych wolnostojących, 74 garaże w budynkach administrowanych i 6 garaży administrowanych wolnostojących, 220 garaży nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast 35 garaży posiadało zaległości czynszowe, w tym:

• 1 miesięczne	19 garaży	7,45 %
• 3 miesięczne	12 garaży	4,71 %
• 6 miesięczne	1 garaż	0,39 %
• Powyżej 6 miesięcy	3 garaże	1,18 %
• bez zaległości	220 garaży	86,27 %

Posiadamy 50 lokali użytkowych, 13 dzierżawców terenów, 18 reklam i 8 pomieszczeń gospodarczych; **ogółem 89 użytkowników**, w tym zaległości posiadało:

33 lokali użytkowych  
5 dzierżaw terenu  
8 reklam  
2 pomieszczenia gospodarcze

• 1 miesięczne	10 użytkowników	11,24 %
• 3 miesięczne	25 użytkowników	28,09 %
• 6 miesięczne	5 użytkowników	5,62 %
• powyżej 6 miesięcy	8 użytkowników	8,99 %
• bez zaległości	41 użytkowników	46,06 %

Zarząd Spółdzielni podejmuje stale szereg działań w celu zmniejszenia zadłużeń naszych lokatorów, są to:

- pisemne zaproszenia w celu negocjacji spłaty zadłużenia, spotkania odbywają się co miesiąc w obecności Komisji d/s. Zaległości Czynszowych
- wezwania do zapłaty,
- ponaglenia indywidualne na spotkaniach z Zarządem,
- zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia,
- zamiany mieszkań ze spłatą zaległości,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego,
- wypowiedzenie umów,
- eksmisje.

W celu spłaty zadłużenia czynszowego na kwotę 15.237,78 zł. zatrudniono 7 osób z lokali mieszkalnych:

- w charakterze gońca 6 osób,
- prace porządkowe 1 osobę.

Lokatorów znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej skierowano do Urzędu Miejskiego – Wydział Gospodarki Mieszkaniowej w celu otrzymania dotacji mieszkaniowej. Z tej formy skorzystało w 2013 roku **221** rodzin na kwotę **442 442,50 zł.**

Odzyskiwanie należności od dłużników jest procesem trudnym, zarówno kosztownym jak i długotrwałym, dlatego pozytywne wyniki prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych będzie można dostrzec w dłuższym okresie czasu.

Nadal będziemy kierować do sądu wnioski o eksmisję przeciwko lokatorom uporczywie uchylającym się od opłat oraz wywierać nacisk na dokonywanie przez nich zmian dotychczas zajmowanych mieszkań na lokale mieszkalne mniejsze i o niższym standardzie technicznym.

Przyczyną wzrostu zadłużeń czynszowych jest niewątpliwie utrzymujący się od lat proces zubożenia społeczeństwa, zwiększające się w naszym rejonie bezrobocie i spadek realnych dochodów mieszkańców. Potwierdza to fakt korzystania przez dużą liczbę lokatorów z pomocy społecznej, jakiej udziela Państwo, w tym dodatków mieszkaniowych.