

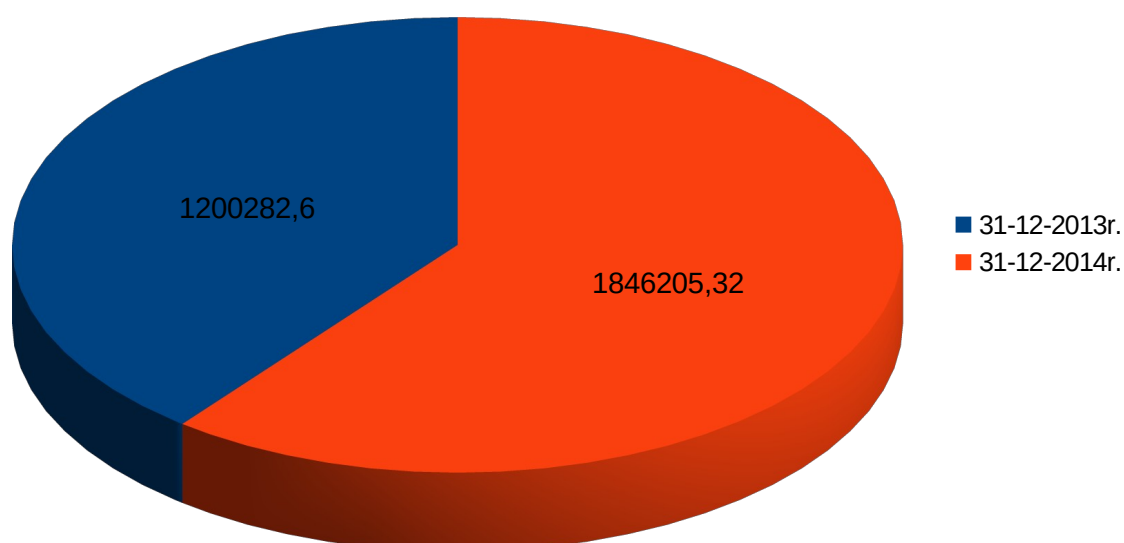
ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE ORAZ SPRAWY SĄDOWE I EKSMISYJNE

Zaległości czynszowe to poważny problem Spółdzielni. Spowodowany jest on lekceważeniem przez najemców i członków Spółdzielni podstawowych obowiązków ustawowych i statutowych. Mimo, że zmalał poziom bezrobocia w naszym mieście o 1,5 % (na dzień 31.12.2013r. 15,00%; na dzień 31.12.2014r. 13,50 %), to ilość osób permanentnie zalegających w regulowaniu opłat czynszowych wzrosła.

Ogółem zaległości (narastająco) na dzień 31.12.2014r. wynoszą : **3 245.682,97 zł** w tym:

- zaległości czynszowe	1 846.205,32 zł w tym:
• saldo lokale mieszkalne	1 705.647,74 zł w tym:
– saldo Administracja Siemianowice	822 284,33 zł
– saldo Administracja Michałkowice	859 324,00 zł
– saldo Administracja Zlecona	24 039,41 zł
• saldo lokale użytkowe	133 024,88 zł
• saldo garaże	7 532,70 zł

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE



- saldo zadłużenia spraw sądowych

1 399 477,65 zł

Ogólne rozliczenie spraw sądowych:

Saldo spraw sądowych narastająco
na dzień 31.12.2014r.
bezskuteczna egzekucja

4 121 709,12 zł

2 722 231,47 zł

Saldo 2014 r.

1 399 477,65zł

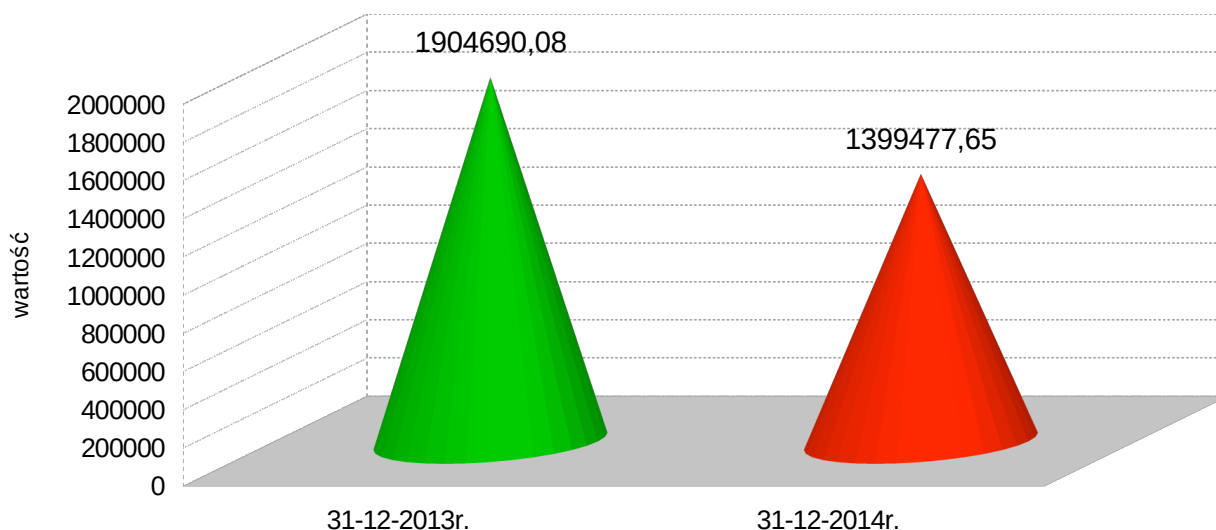
Bezskuteczna egzekucja na 31.12.2013 r. (narastająco)	2 387 150,90 zł
– Utworzenie rezerwy na 2014 r.	515 872,97 zł
– Umorzenie po 10 latach	- 48 588,52 zł
– Umorzenie z uwagi na zgon	- 2 522,20 zł
– Rozwiązanie rezerwy z uwagi na wpłaty	- 129 681,68 zł
– Bezskuteczna egzekucja (narastająco)	2 722 231,47 zł

Stan zadłużenia zaległości bieżących na dzień 31.12.2014r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r. wzrósł o kwotę **645 922,72 zł.**

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2014r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r. zmniejszył się o kwotę **505.212,43 zł.** z uwzględnieniem bezskutecznej egzekucji.

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2014r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r. zmniejszył się o kwotę **170.131,86 zł.** bez uwzględnienia bezskutecznej egzekucji.

ZADŁUŻENIE SPRAW SĄDOWYCH



Z uwagi na duże zaległości w opłatach czynszowych wysłano do lokatorów uchylających się z regulowaniem czynszu **1092** wezwania ostateczne na kwotę **1.400.018,50 zł.** w tym :

- 340 z Administracji Siemianowic Śl. na kwotę 640.416,13 zł.
- 723 z Administracji Michałkowic na kwotę 737.182,37 zł.
- 29 z Administracji Zlecone na kwotę 22.420,00 zł.

W 2014 r. skierowano do Sądu 550 spraw o zapłatę na kwotę 1.238.386,10 zł. w tym :

- Administracja Siemianowice 273 sprawy na kwotę 607.772,86 zł.
- Administracja Michałkowice 239 spraw na kwotę 564.557,81 zł.
- Administracja Zlecona 28 spraw na kwotę 21.232,94 zł.
- Garaże 1 sprawę na kwotę 209,56 zł.
- Lokale użytkowe 9 spraw na kwotę 44.612,93 zł.

Prawomocnymi wyrokami zakończyło się 131 spraw o zapłatę na kwotę 295.882,32 zł. w tym :

- Administracja Siemianowice 58 spraw na kwotę 128.059,72 zł.
- Administracja Michałkowice 67 spraw na kwotę 148.880,75 zł.
- Administracja Zlecona 2 sprawy na kwotę 1.096,30 zł.
- Lokale użytkowe 4 sprawy na kwotę 17.845,55 zł.

Aktualnie oczekuje w Sądzie na wyroki 419 spraw o zapłatę na kwotę 942.503,78 zł. w tym :

- Administracja Siemianowice 215 spraw na kwotę 479.713,14 zł.
- Administracja Michałkowice 172 sprawy na kwotę 415.677,06 zł.
- Administracja Zlecona 26 spraw na kwotę 20.136,64 zł.
- Lokale użytkowe 5 spraw na kwotę 26.767,38 zł.
- Garaże 1 sprawa na kwotę 209,56 zł.

W 2014 r. Komornik przekazał 256 postanowień egzekucyjnych o umorzeniu na kwotę 515.872.97 zł.

Odzyskano ze spraw sądowych zasądzonych w latach wcześniejszych kwotę **347.352,07 zł.** (wpłaty komornika i lokatorów) :

- styczeń 2014 r.	36 827,76 zł.
- luty 2014 r.	44 391,40 zł.
- marzec 2014 r.	27 900,79 zł.
- kwiecień 2014 r.	20 486,92 zł.
- maj 2014 r.	29 889,69 zł.
- czerwiec 2014 r.	6 196,95 zł.
- lipiec 2014 r.	28 087,85 zł.
- sierpień 2014 r.	24 894,03 zł.
- wrzesień 2014 r.	30 546,25 zł.
- październik 2014 r.	31 827,10 zł.
- listopad 2014 r.	26 548,62 zł.
- grudzień 2014 r.	39 754,71 zł.

Po rozliczeniu spraw sądowych zostały wyksięgowane odsetki i koszty sądowe na kwotę 97.869,83 zł.

W 2014 r. przekazano do Kancelarii Prawnej 14 spraw o eksmisję z niżej wymienionych ulic:

- z ul.Bytomskiej 24	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Bytomskiej 32	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Budryka 6	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Budryka 8	- 2 sprawy o eksmisję
- z ul.Budryka 10	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Kościelnej 14	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Maciejkowickiej 6	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Ks.Brandysa 25	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Michałkowicka 33	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Wieczorka 2	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Wieczorka 4	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Wieczorka 5	- 1 sprawa o eksmisję
- z ul.Lipowej 2	- 1 sprawa o eksmisję

Posiadamy 126 wyroków eksmisyjnych z lat 2000-2014 z niżej wymienionych ulic:

- ul. Bohaterów Września 6 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Pocztowa 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Pocztowa 5 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Pocztowa 6A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 2A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 4 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Jana Pawła II 5 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Krupanka 25 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Śmiłowskiego 19 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Świerczewskiego 64 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Górnicza 4 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Górnicza 6 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Górnicza 7 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Górnicza 8 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Kościuszki 11 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Kościuszki 17 - 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. Wieczorka 1 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Wieczorka 2 - 2 wyroki 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. Le Ronda - 1 wyrok 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 5 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 17a - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 21 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 23A - 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. Bytomska 30 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Budryka 6 - 3 wyroki bez lokalu socjalnego
- ul. Kościelna 22 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Maciejkowicka 6 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Pocztowa 5A - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Pocztowa 6A - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Krakowska 1 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego

W 2014 r. zostały przeprowadzone eksmisje z niżej wymienionych ulic :

- | | |
|-----------------------------|---|
| - z ul. Oświęcimskiej 2 | na ul. Mysłowicką 2 |
| - z ul. Górniczej 3 | zdano |
| - z ul. Bytomskiej 18 | zdano |
| - z ul. Jana Pawła II 7 | na ul. Kołłątaja 10 |
| - z ul. Górniczej 3 | zdano |
| - z ul. Michałkowickiej 107 | zdano lokal użytkowy |
| - z ul. Kościuszki 11 | zdano |
| - z ul. Wieczorka 4 | na ul. Waryńskiego 3 |
| - z ul. Łukasińskiego 61 | na ul. Krótką 4 |
| - z ul. Kapicy 1A | zdano |
| - z ul. Krakowskiej 1 | na ul. Kołłątaja 2 |
| - z ul. Wojciecha 4 | na ul. Pszczelnicza 10
Siemianowickie Stowarzyszenie
„Wzajemna Pomoc” |
| - z ul. Świerczewskiego 64 | na ul. Mickiewicza 13 |
| - z ul. Bytomskiej 31 | zdano |
| - z ul. Krakowskiej 1 | zdano |
| - z ul. Bytomskiej 32a | na ul. Pszczelniczą 4 |
| - z ul. Budryka 8 | na ul. Wieczorka 3 |
| - z ul. Bytomskiej 25 | zdano |
| - z ul. Bytomskiej 28a | na ul. Śmiłowskiego 15 |
| - z ul. Rutkowskiego 1 | na ul. Śniadeckiego 5 |
| - z ul. Budryka 6 | na ul. Powstańców 20a |
| - z ul. Lipowej 2a | na ul. Świerczewskiego 66 |

Z analizy zaległości czynszowych przeprowadzonej na dzień 31.12.2014r., wynika iż na 2 738 mieszkań, 1 027 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast 1 711 mieszkań posiadało zaległości czynszowe, w tym:

- Administracja Siemianowice na 1 075 mieszkań,
363 mieszkania nie posiadały zaległości czynszowych, natomiast
712 mieszkań posiadało zaległości czynszowe w tym:

• 1 miesięczne	333 mieszkania	30,98 %
• 3 miesięczne	160 mieszkań	14,88 %
• 6 miesięczne	68 mieszkań	6,32 %
• powyżej 6 miesięcy	151 mieszkań	14,05 %
• bez zaległości	363 mieszkania	33,77 %

- Administracja Michałkowice na 1 663 mieszkania,
664 mieszkania nie posiadały zaległości czynszowych, natomiast
999 mieszkań posiadało zaległości czynszowe w tym:

• 1 miesięczne	535 mieszkań	32,17 %
• 3 miesięczne	262 mieszkania	15,75 %
• 6 miesięczne	64 mieszkania	3,85 %
• powyżej 6 miesięcy	138 mieszkania	8,30 %
• bez zaległości	664 mieszkania	39,93 %

- Administracja zlecona – od 01.01.2014r. nie zarządzamy budynkami administracji zleconej i do wszystkich lokatorów , którzy zalegali z opłatami czynszowymi wysłano wezwania ostateczne i obecnie oczekujemy na nakazy zapłaty

- Na 166 garaży, w tym: 55 garaży spółdzielczych w budynkach
111 garaży spółdzielczych wolnostojących,
124 garaże nie posiadały zaległości czynszowych, natomiast
42 garaże posiadały zaległości czynszowe, w tym:

• 1 miesięczne	20 garaży	12,05 %
• 3 miesięczne	18 garaży	10,84 %
• 6 miesięczne	1 garaż	0,60 %
• powyżej 6 miesięcy	3 garaże	1,81 %
• bez zaległości	124 garaże	74,70 %

Posiadamy 47 lokali użytkowych, 13 dzierżawców terenów, 19 reklam i 14 pomieszczeń gospodarczych; **ogółem 93 użytkowników**, w tym zaległości posiadało:

27 lokali użytkowych
6 dzierżaw terenu
3 reklamy
4 pomieszczenia gospodarcze

• 1 miesięczne	13 użytkowników	13,98 %
• 3 miesięczne	17 użytkowników	18,27%
• 6 miesięczne	3 użytkowników	3,23 %
• powyżej 6 miesięcy	7 użytkowników	7,53 %
• bez zaległości	53 użytkowników	56,99 %

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 11.588,23 zł. zatrudniono 7 osób z lokali mieszkalnych w charakterze gońca .

Lokatorów znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej skierowano do Urzędu Miejskiego – Wydział Gospodarki Mieszkaniowej w celu otrzymania dotacji mieszkaniowej. Z tej formy skorzystało w 2014 roku **188** rodzin na kwotę **371 164,55 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 i spadek realnych dochodów mieszkańców. Potwierdza to fakt korzystania przez dużą liczbę lokatorów z pomocy społecznej, jakiej udziela Państwo, w tym dodatków mieszkaniowych.