

**SPRAWY WINDYKACYJNE PROWADZONE PRZEZ S.M. „UNIWERSYTET”
NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

S.M. „UNIWERSYTET” przedkłada zestawienie zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych, lokali użytkowych oraz czynności windykacyjnych do dnia 31 grudnia 2022 roku.

Tokiem postępowania windykacyjnego objęte są wszystkie zdarzenia o okresie płatności powyżej 3 miesięcy.

Analiza naliczeń i zaległości za okres od stycznia do grudnia 2022 roku:

Zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych oraz pozostałych.

Analiza naliczeń i zaległości:

- uznanie długu i zobowiązanie spłaty – w ilości - 4;
- uznanie długu i zobowiązanie spłaty zaległości z tytułu rozliczenia c. o. – 0;
- wysłano 7 przedsądowych oraz 111 wezwań do zapłaty;
- inne (odpowiedzi na pisma) – w ilości - 0 ;
- sprawy skierowane do sądu - 4
- nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej - 1
- w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku odsetki otrzymane w wysokości 8.796,81 zł.
- eksmisja, przejęcie lokalu – w ilości 0.

Analiza podjętych czynności windykacyjnych na dzień 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do lat ubiegłych (2020 r., 2021 r.):

Zawarte ugody oraz zobowiązania dotyczące zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego:

2020r	2021r	31.12.2022r.
3	4	4

Wezwania do zapłaty:

2020 r.	2021 r.	31.12.2022r.
113	125	118

Sprawy skierowane do sądu:

2020 r.	2021 r.	31.12.2022r.
6	6	4
47 360,20	36 264,34	25 418,63

Nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej:

2020 r.	2021 r.	31.12.2022r.
3	2	1

Analiza zaległości na dzień 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 31 marca 2022 roku, czerwca 2022 oraz września 2022 roku przedstawia się następująco:

Stan zaległości ogółem (na podstawie wskaźników):

Opis	31 marzec 2022 r.	30 czerwiec 2022 r.	30 wrzesień 2022 r.	31 grudzień 2022 r.
Lokale mieszkalne	125 340,26	134 372,71	136 987,39	149 950,75
L. użytkowe+ poz.	5 047,68	8 744,22	6 694,52	4 337,86
Garaże + m.postoj.	4 443,44	4 442,71	8 032,36	5 023,42
Ogółem	134 831,38	147 559,64	151 714,27	159 312,03

Kształtowanie się zaległości w opłatach eksploatacyjnych od mieszkań, lokali użytkowych i garaży przedstawiono w załączonych tabelach.

Stan zaległości – lokale mieszkalne wg nieruchomości :

Lokale mieszkalne osiedla	31 marca 2022 r.	30 czerwca 2022 r.	30 września 2022 r.	31 grudnia 2022 r.
Wiosny Ludów 36-44	4 167,10	8 000,62	9 034,50	6 173,90
Wiosny Ludów 46	2 921,85	3 982,08	10 432,02	7 719,38
Boh. Warszawy 83 abc	13 120,66	4 855,32	5 652,31	7 883,93
Duńska 38-44a	21 669,92	30 976,66	31 462,52	35 982,13
Duńska 4-10a	25 900,50	22 638,19	13 746,71	17 245,26
Duńska 46-52	57 560,23	63 919,84	66 659,33	74 946,15
Razem:	125 340,26	134 372,71	136 987,39	149 950,75

Stan zaległości – lokale użytkowe + pozostałe:

Opis	31 marzec 2022 r.	30 czerwiec 2022 r.	30 wrzesień 2022 r.	31 grudnia 2022 r.
Lokale użytkowe	2 355,19	4 551,11	1 460,08	3 549,03
Najmy	2 692,49	3 894,04	5 234,44	788,83
Banery	0,00	299,07	0,00	0,00
Razem:	5 047,68	8 744,22	6 694,52	4 337,86

Stan zaległości – garaże i miejsca postojowe:

Garaże i miejsca postojowe	31 marzec 2022 r.	30 czerwiec 2022 r.	30 września 2022 r.	31 grudnia 2022 r.
Garaże + garaże najem	3 557,00	2 458,43	5 386,67	3 386,93
Miejsca postojowe	886,44	1 984,28	2 645,69	1 636,49
Razem:	4 443,44	4 442,71	8 032,36	5 023,42

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2021- 2022

ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2020		2021		31-12-2022	
		wartość	udział %	Wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	65 560,47	37,12	41 185,07	28,70	57 173,59	38,13
2	2 - miesięczne	14 139,95	8,00	14 815,81	10,33	6 746,75	4,50
3	3 - miesięczne	10 880,25	6,16	0,00	0,00	3 215,61	2,14
4	Powyżej trzech miesięcy	86 030,64	48,72	87 483,82	60,97	82 814,80	55,23
Razem		176 611,31	100,00	143 484,70	100,00	149 950,75	100,00
Roczny wymiar opłat		2 772 017,75		2 890 043,74		3 134 223,92	
Wskaźnik zadłużenia		6,37 %		4,96 %		4,78 %	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2022 roku wynosił 149 950,75 zł i w stosunku do roku 2020 176 611,31 zł. zmniejszył się o kwotę 26 660,56 zł.

Liczba mieszkań zalegających z opłatami w badanym okresie:

L.p.	Wyszczególnienie	2020	2021	31-12-2022	Zmiana 2022/2020
1	1 - miesięczne	134	101	140	+6
2	2 - miesięczne	6	9	3	-3
3	3 - miesięczne	5	0	2	-3
4	Powyżej trzech miesięcy	6	13	6	0
Razem		151	123	151	0

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości w lokalach użytkowych (pawilony, piwnice bilbordy, szyldy) w latach 2020 – 31-12-2022 ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2020		2021		31-12-2022	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	3063,19	35,54	3 779,89	71,27	3 565,18	82,19
2	2 - miesięczne	0,00	0,00	0,00	0,00	772,68	17,81
3	3 - miesięczne	5 556,01	64,46	1 523,70	28,73	0,00	0,00
4	Powyżej trzech miesięcy	3 742,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		8 619,20	100,00	5 303,59	100,00	4 337,86	100,00
Roczny wymiar opłat		94 233,86		109 251,25		126 208,43	
Wskaźnik zadłużenia		9,15 %		4,85 %		3,44%	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2022 roku wynosił 4 337,86 zł i w stosunku do roku 2020 8 619,20 zł zmniejszył się o 4 281,34 zł.

Liczba lokalów użytkowych (pawilony, piwnice, bilbordy, szyldy) zalegających z opłatami w badanym okresie:

L.p.	Wyszczególnienie	2020	2021	31-12-2022	Zmiana
1	1 – miesięczne	6	8	10	+4
2	2 – miesięczne	0	0	1	+1
3	3 – miesięczne	1	1	0	-1
4	Powyżej trzech miesięcy	0	0	0	0
Razem		7	9	11	+4

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości garaży i miejsc postojowych w latach 2020 - 31-12-2022 ilustruje poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	2020		2021		31-12-2022	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	3 357,63	35,26	3 598,92	85,32	2 851,14	56,76
2	2 - miesięczne	2 578,67	27,08	619,11	14,68	1 188,28	23,65
3	3 - miesięczne	627,30	6,59	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Powyżej trzech miesięcy	2 958,68	31,07	0,00	0,00	984,00	19,59
Razem		9 522,28	100,00	4 218,03	100,00	5 023,42	100,00
Roczny wymiar opłat		304 340,39		376 943,26		427 204,76	
Wskaźnik zadłużenia		3,1 %		1,1 %		1,17%	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2022 roku wynosił 5 023,42 zł i w stosunku do roku 2020 9 522,28 zł zmniejszył się o 4 498,86 zł.

Liczba garaży i miejsc postojowych zalegających z opłatami w okresie:

L.p.	Wyszczególnienie	2020	2021	31-12-2022	Zmiana 2022/2020
1	1 - miesięczne	53	37	53	0
2	2 - miesięczne	13	3	3	-10
3	3 - miesięczne	1	0	0	-1
4	Powyżej trzech miesięcy	6	0	1	-5
Razem		73	40	57	-16

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości ogółem w latach 2020 – 31-12-2022 ilustruje poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	2020		2021		31-12-2022	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	72 100,22	35,37	48 563,88	3,74	63 589,91	39,91
2	2 - miesięczne	16 718,62	8,20	15 434,92	10,08	8 707,71	5,47
3	3 - miesięczne	17 063,56	8,37	1 523,70	1,00	3 215,61	2,02
4	Powyżej trzech miesięcy	97 983,53	48,06	87 483,82	57,18	83 798,80	52,60
Razem		203 865,93	100 %	153 006,32	100 %	159 312,03	100 %
Roczny wymiar opłat		3 170 592,00		3 376 238,25		3 687 637,11	
Wskaźnik zadłużenia		6,43%		4,53%		4,32%	

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2022 roku wynosił 159 312,03 zł i w stosunku do 2020 roku 203 865,93 zł zmniejszył się o 44 553,90 zł.

Ogólny wskaźnik zadłużenia Spółdzielni na 31-12-2022r. wynosi 4,32 %

Sporządził

Ewa Krawczyk

.....
Zarząd