

**SPRAWY WINDYKACYJNE PROWADZONE PRZEZ S.M. „UNIWERSYTET”
NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**

S.M. „UNIWERSYTET” przedkłada zestawienie zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych, lokali użytkowych oraz pozostałych czynności windykacyjnych do dnia 30 września 2023 roku.

Analiza naliczeń i zaległości za okres od stycznia do września 2023 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 - 3;
- uznanie długu i zobowiązanie spłaty zaległości z tytułu rozliczenia c. o. – 1;
- wysłano 17 przesądowych (kancelaria) oraz 89 wezwań do zapłaty;
- wysłano 156 informacji o stanie konta ;
- inne (odpowiedzi na pisma) – w ilości - 0 ;
- sprawy skierowane do sądu - 2
- nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej - 1
- w okresie od 01 stycznia do 30 września 2023 roku odsetki otrzymane w wysokości 11.341,97 zł.
- eksmisja, przejęcie lokalu – w ilości 0.

Analiza podjętych czynności windykacyjnych na dzień 30 września 2023 roku w porównaniu do lat ubiegłych (2021 r., 2022 r.):

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

2021r	2022r	30.09.2023r.
4	4	3

Wezwania do zapłaty:

2020 r.	2022 r.	30.09.2023r.
125	118	106

Sprawy skierowane do sądu:

2021 r.	2022 r.	30.09.2023 r.
6	4	2
36 264,34	25 418,63	29 893,52

Nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej:

2021 r.	2022r.	30.09.2023 r.
2	1	2

Analiza zaległości na dzień 30 września 2023 roku w porównaniu do czerwca , marca 2023 oraz grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

Stan zaległości ogółem (na podstawie wskaźników):

Opis	31 grudzień 2022 r.	31 marzec 2023 r.	30 czerwiec 2023 r.	30 wrzesień 2023 r.
Lokale mieszkalne	149 950,75	125 252,41	209 475,93	182 816,94
L. użytkowe+ poz.	4 337,86	2 325,50	4 530,95	3 051,40
Garáže + m.postoj.	5 023,42	2 290,51	6 601,79	9 101,75
Ogółem	159 312,03	129 868,42	220 608,67	194 970,09

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 grudnia 2022 r.	31 marca 2023 r.	30 czerwca 2023 r.	30 września 2023 r.
Wiosny Ludów 36-44	6 173,90	2 679,16	12 035,79	3 492,63
Wiosny Ludów 46	7 719,38	4 310,44	2 043,80	5 665,06
Boh. Warszawy 83 abc	7 883,93	2 481,76	12 479,25	5 206,24
Duńska 38-44a	35 982,13	22 279,25	42 902,43	35 212,43
Duńska 4-10a	17 245,26	16 680,21	41 330,60	38 717,00
Duńska 46-52	74 946,15	76 821,59	98 684,06	94 523,58
Razem:	149 950,75	125 252,41	209 475,93	182 816,94

Stan zaległości – lokale użytkowe + pozostałe:

Opis	31 grudnia 2022 r.	31 marzec 2023 r.	30 czerwiec 2023 r.	30 wrzesień 2023 r.
Lokale użytkowe	3 549,03	282,60	4 523,55	3 051,40
Najmy	788,83	2 042,90	7,40	0,00
Banery	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	4 337,86	2 325,50	4 530,95	3 051,40

Stan zaległości – garaże i miejsca postojowe:

Garaże i miejsca postojowe	31 grudnia 2022 r.	31 marzec 2023 r.	30 czerwiec 2023 r.	30 września 2023 r.
Garaże + garaże najem	3 386,93	1 112,92	4 303,18	6 679,21
Miejsca postojowe	1 636,49	1 177,59	2 298,61	2 422,54
Razem:	5 023,42	2 290,51	6 601,79	9 101,75

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.**Zmiany stanów oraz strukturę zaległości lokali mieszkalnych w latach 2021- 2022 - 2023**

ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2021		2022		30-09-2023	
		wartość	udział %	Wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	41 185,07	28,70	57 173,59	38,13	70 472,95	38,54
2	2 - miesięczne	14 815,81	10,33	6 746,75	4,50	10 962,32	6,00
3	3 - miesięczne	0,00	0,00	3 215,61	2,14	10 856,55	5,94
4	Powyżej trzech miesięcy	87 483,82	60,97	82 814,80	55,23	90 525,12	49,52
Razem		143 484,70	100,00	149 950,75	100,00	182 816,94	100,00
Roczny wymiar opłat		2 890 043,74		3 134 223,92		3 631 427,28	
Wskaźnik zadłużenia		4,96 %		4,78 %		5,03 %	

Stan zadłużenia na dzień 30.09.2023 roku wynosił 182 816,94 zł i w stosunku do roku 2021 143 484,70 zł zwiększył się o kwotę 39 332,24 zł.

Liczba mieszkań zalegających z opłatami w badanym okresie:

L.p.	Wyszczególnienie	2021	2022	30-09-2023	Zmiana 2023/2021
1	1 - miesięczne	101	140	130	+29
2	2 - miesięczne	9	3	6	-3
3	3 - miesięczne	0	2	4	+4
4	Powyżej trzech miesięcy	13	6	7	-6
Razem		123	151	147	+24

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości w lokalach użytkowych (pawilony, piwnice bilbordy, szyldy) w latach 2021 – 30-09-2023 ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2021		2022		30-09-2023	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	3 779,89	71,27	3 565,18	82,19	3 051,40	100,00
2	2 - miesięczne	0,00	0,00	772,68	17,81	0,00	0,00
3	3 - miesięczne	1 523,70	28,73	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Powyżej trzech miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		5 303,59	100,00	4 337,86	100,00	3 051,40	100,00
Roczny wymiar opłat		109 251,25		126 208,43		141 357,00	
Wskaźnik zadłużenia		4,85 %		3,44 %		2,16 %	

Stan zadłużenia na dzień 30.09.2023 roku wynosił 3 051,40 zł i w stosunku do roku 2021 5 303,59 zł zmniejszył się o 2 252,19 zł.

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

L.p.	Wyszczególnienie	2021	2022	30-09-2023	Zmiana
1	1 – miesięczne	8	10	4	-4
2	2 – miesięczne	0	1	0	0
3	3 – miesięczne	1	0	0	-1
4	Powyżej trzech miesięcy	0	0	0	0
Razem		9	11	4	-5

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości garaży i miejsc postojowych w latach 2021 - 30-09-2023 ilustruje poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	2021		2022		30-09-2023	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	3 598,92	85,32	2 851,14	56,76	4 007,39	44,03
2	2 - miesięczne	619,11	14,68	1 188,28	23,65	3 697,27	40,62
3	3 - miesięczne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Powyżej trzech miesięcy	0,00	0,00	984,00	19,59	1 397,09	15,35
Razem		4 218,03	100,00	5 023,42	100,00	9 101,75	100,00
Roczny wymiar opłat		376 943,26		427 204,76		488 056,68	
Wskaźnik zadłużenia		1,1 %		1,17 %		1,86 %	

Stan zadłużenia na dzień 30.09.2023 roku wynosił 9 101,75 zł i w stosunku do roku 2021 4 218,03 zł zwiększył się o 4 883,72 zł.

Liczba garaży i miejsc postojowych zalegających z opłatami w okresie:

L.p.	Wyszczególnienie	2021	2022	30-09-2023	Zmiana 2023/2021
1	1 - miesięczne	37	53	43	+6
2	2 - miesięczne	3	3	11	+8
3	3 - miesięczne	0	0	0	0
4	Powyżej trzech miesięcy	0	1	1	+1
Razem		40	57	55	+15

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości ogółem w latach 2021 – 30-09-2023 ilustruje poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	2021		2022		30-09-2023	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	48 563,88	3,74	63 589,91	39,91	77 531,74	39,76
2	2 - miesięczne	15 434,92	10,08	8 707,71	5,47	14 659,59	7,52
3	3 - miesięczne	1 523,70	1,00	3 215,61	2,02	10 856,55	5,57
4	Powyżej trzech miesięcy	87 483,82	57,18	83 798,80	52,60	91 922,21	47,15
Razem		153 006,32	100,00	159 312,03	100,00	194 970,09	100,00
Roczny wymiar opłat		3 376 238,25		3 687 637,11		4 260 840,84	
Wskaźnik zadłużenia		4,53 %		4,32 %		4,58 %	

Stan zadłużenia ogółem na dzień 30.09.2023 roku wynosił 194 970,09 zł i w stosunku do 2021 roku 153 006,32 zł zwiększył się o 41 963,77 zł.

Ogólny wskaźnik zadłużenia Spółdzielni na 30-09-2023r. wynosi 4,58 %

Rozliczenie mediów (c.o.) z terminem płatności do 15.10.2023 roku wynosi niedopłata 73 467,90 zł.

Saldo ogółem 121 502,19 zł co stanowi wskaźnik zadłużenia 2,85%.

Sporządził

Ewa Krawczyk

.....
Zarząd