

**SPRAWY WINDYKACYJNE PROWADZONE PRZEZ S.M. „UNIWERSYTET”  
NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 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 2024 roku.

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

**Analiza naliczeń i zaległości za okres od stycznia do grudnia 2024 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 - 1;
- uznanie długu i zobowiązanie spłaty zaległości z tytułu rozliczenia c. o. – 0;
- wysłano 32 przedsądowych oraz 77 wezwań do zapłaty;
- inne (odpowiedzi na pisma) – w ilości - 0 ;
- sprawy skierowane do sądu - 6
- nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej - 3
- w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 roku odsetki otrzymane w wysokości 12 676,48 zł.
- eksmisja, przejęcie lokalu – w ilości 0.

**Analiza podjętych czynności windykacyjnych na dzień 31 grudnia 2024 roku w porównaniu do lat ubiegłych (2022 r., 2023 r.):**

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

| 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. |
|---------|---------|---------|
| 4       | 4       | 1       |

**Wezwania do zapłaty:**

| 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. |
|---------|---------|---------|
| 118     | 141     | 77      |

**Sprawy skierowane do sądu:**

| 2022 r.   | 2023 r.   | 2024 r.   |
|-----------|-----------|-----------|
| 4         | 6         | 7         |
| 25 418,63 | 43 875,47 | 61 617,95 |

**Nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej:**

| 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. |
|---------|---------|---------|
| 1       | 1       | 3       |

**Analiza zaległości na dzień 31 grudnia 2024 roku w porównaniu do 31 marca 2024 roku, czerwca 2024 oraz września 2024 roku przedstawia się następująco:**

**Stan zaległości ogółem (na podstawie wskaźników):**

| Opis               | 31 marzec<br>2024 r. | 30 czerwiec<br>2024 r. | 30 wrzesień 2024<br>r. | 31 grudzień 2024<br>r. |
|--------------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Lokale mieszkalne  | 139 099,72           | 157 111,07             | 161 988,95             | 142 117,28             |
| L. użytkowe+ poz.  | 3 623,60             | 1 515,60               | 2 662,55               | 7 285,72               |
| Garaże + m.postoj. | 8 734,27             | 6 084,56               | 6 478,89               | 9 740,90               |
| Ogółem             | 151 457,59           | 164 711,23             | 171 130,39             | 159 143,90             |

**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 2024 r. | 30 czerwca 2024 r. | 30 września 2024 r. | 31 grudnia 2024 r. |
|---------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Wiosny Ludów 36-44        | 4 551,10         | 6 635,65           | 11 557,54           | 11 547,50          |
| Wiosny Ludów 46           | 7 577,85         | 8 422,56           | 3 837,29            | 5 324,77           |
| Boh. Warszawy 83 abc      | 9 190,87         | 10 575,51          | 11 214,19           | 11 337,79          |
| Duńska 38-44a             | 30 067,26        | 39 871,22          | 40 471,82           | 38 961,33          |
| Duńska 4-10a              | 21 578,55        | 31 173,24          | 34 092,92           | 38 805,93          |
| Duńska 46-52              | 66 134,09        | 60 432,89          | 60 815,19           | 36 139,96          |
| Razem:                    | 139 099,72       | 157 111,07         | 161 988,95          | 142 117,28         |

**Stan zaległości – lokale użytkowe + pozostałe:**

| Opis            | 31 marzec 2024 r. | 30 czerwiec 2024 r. | 30 wrzesień 2024 r. | 30 grudzień 2024 r. |
|-----------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Lokale użytkowe | 3 586,69          | 1 201,20            | 2 662,55            | 7 285,72            |
| Najmy           | 36,91             | 314,40              | 0,00                | 0,00                |
| Banery          | 0,00              | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Razem:          | 3 623,60          | 1515,60             | 2 662,55            | 7 285,72            |

**Stan zaległości – garaże i miejsca postojowe:**

| Garaże i miejsca postojowe | 31 marzec 2024 r. | 30 czerwiec 2024 r. | 30 września 2024 r. | 31 grudnia 2024 r. |
|----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Garaże + garaże najem      | 7 053,43          | 3 572,01            | 3 835,23            | 9 019,34           |
| Miejsca postojowe          | 1 680,84          | 2 512,55            | 2 643,66            | 721,56             |
| Razem:                     | 8 734,27          | 6 084,56            | 6 478,89            | 9 740,90           |

**Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.**

**Zmiany stanów oraz strukturę zaległości lokali mieszkalnych w latach 2022- 2023-2024**

ilustruje poniższa tabela:

| L.p                 | Wyszczególnienie        | 2022         |             | 2023         |             | 31-12 -2024  |             |
|---------------------|-------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                     |                         | wartość      | udział<br>% | Wartość      | udział<br>% | wartość      | udział<br>% |
| 1                   | 1 - miesięczne          | 57 173,59    | 38,13       | 63 835,58    | 38,97       | 57 947,66    | 40,77       |
| 2                   | 2 - miesięczne          | 6 746,75     | 4,50        | 0,00         | 0,00        | 7 819,14     | 5,50        |
| 3                   | 3 - miesięczne          | 3 215,61     | 2,14        | 18 251,73    | 11,14       | 8 027,10     | 5,65        |
| 4                   | Powyżej trzech miesięcy | 82 814,80    | 55,23       | 81 715,72    | 49,89       | 68 323,38    | 48,08       |
| Razem               |                         | 149 950,75   | 100,00      | 163 803,03   | 100,00      | 142 117,28   | 100,00      |
| Roczny wymiar opłat |                         | 3 134 223,92 |             | 3 628 431,27 |             | 4 153 405,55 |             |
| Wskaźnik zadłużenia |                         | 4,78 %       |             | 4,51 %       |             | 3,42 %       |             |

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2024 roku wynosił 142 117,28 zł i w stosunku do roku 2023 163 803,03 zł zmniejszył się o kwotę 21 685,75 zł

**Liczba mieszkań zalegających z opłatami w badanym okresie:**

| L.p.  | Wyszczególnienie        | 2022 | 2023 | 31.12.2024 | Zmiana<br>2024/2023 |
|-------|-------------------------|------|------|------------|---------------------|
| 1     | 1 - miesięczne          | 140  | 136  | 115        | -21                 |
| 2     | 2 - miesięczne          | 3    | 0    | 3          | +3                  |
| 3     | 3 - miesięczne          | 2    | 6    | 2          | -4                  |
| 4     | Powyżej trzech miesięcy | 6    | 8    | 7          | -1                  |
| Razem |                         | 151  | 150  | 127        | -23                 |

**Zmiany stanów oraz strukturę zaległości w lokalach użytkowych (pawilony, piwnice bilbordy, szyldy) w latach 2022 – 31-12-2024 ilustruje poniższa tabela:**

| L.p.                | Wyszczególnienie        | 2022       |          | 2023       |          | 31-12-2024 |          |
|---------------------|-------------------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
|                     |                         | wartość    | udział % | wartość    | udział % | wartość    | udział % |
| 1                   | 1 - miesięczne          | 3 565,18   | 82,19    | 9 940,10   | 100,00   | 7 285,72   | 100,00   |
| 2                   | 2 - miesięczne          | 772,68     | 17,81    | 0,00       | 0,00     | 0,00       | 0,00     |
| 3                   | 3 - miesięczne          | 0,00       | 0,00     | 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               |                         | 4 337,86   | 100,00   | 9 940,10   | 100,00   | 7 285,72   | 100,00   |
| Roczny wymiar opłat |                         | 126 208,43 |          | 143 544,86 |          | 148 145,43 |          |
| Wskaźnik zadłużenia |                         | 3,44%      |          | 6,92%      |          | 4,92%      |          |

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2024 roku wynosił 7 285,72 zł i w stosunku do roku 2023 9 940,10 zł zmniejszył się o 2 654,38 zł.

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

| L.p.  | Wyszczególnienie        | 2022 | 2023 | 2024 | Zmiana |
|-------|-------------------------|------|------|------|--------|
| 1     | 1 – miesięczne          | 10   | 10   | 7    | -3     |
| 2     | 2 – miesięczne          | 1    | 0    | 0    | 0      |
| 3     | 3 – miesięczne          | 0    | 0    | 0    | 0      |
| 4     | Powyżej trzech miesięcy | 0    | 0    | 0    | 0      |
| Razem |                         | 11   | 10   | 7    | -3     |

**Zmiany stanów oraz strukturę zaległości garaży i miejsc postojowych w latach 2022 - 31-12-2024 ilustruje poniższa tabela :**

| L.p.                | Wyszczególnienie        | 2022       |          | 2023       |          | 31.12.2024 |          |
|---------------------|-------------------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
|                     |                         | wartość    | udział % | wartość    | udział % | wartość    | udział % |
| 1                   | 1 - miesięczne          | 2 851,14   | 56,76    | 5 007,47   | 64,90    | 3 096,57   | 31,79    |
| 2                   | 2 - miesięczne          | 1 188,28   | 23,65    | 1 591,16   | 20,62    | 3 114,30   | 31,97    |
| 3                   | 3 - miesięczne          | 0,00       | 0,00     | 379,32     | 4,92     | 1 011,13   | 10,38    |
| 4                   | Powyżej trzech miesięcy | 984,00     | 19,59    | 738,00     | 9,56     | 2 518,90   | 25,86    |
| Razem               |                         | 5 023,42   | 100,00   | 7 715,95   | 100      | 9 740,90   | 100,00   |
| Roczny wymiar opłat |                         | 427 204,76 |          | 498 589,35 |          | 542 013,43 |          |
| Wskaźnik zadłużenia |                         | 1,17%      |          | 1,55%      |          | 1,80%      |          |

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2024 roku wynosił 9 740,90zł i w stosunku do roku 2023 7 715,95 zł zwiększył się o 2 024,95 zł.

**Liczba garaży i miejsc postojowych zalegających z opłatami w okresie:**

| L.p.  | Wyszczególnienie        | 2022 | 2023 | 2024 | Zmiana<br>2024/2023 |
|-------|-------------------------|------|------|------|---------------------|
| 1     | 1 - miesięczne          | 53   | 70   | 32   | -38                 |
| 2     | 2 - miesięczne          | 13   | 4    | 9    | +5                  |
| 3     | 3 - miesięczne          | 1    | 1    | 1    | 0                   |
| 4     | Powyżej trzech miesięcy | 6    | 1    | 1    | 0                   |
| Razem |                         | 57   | 76   | 33   | -33                 |

**Zmiany stanów oraz strukturę zaległości ogółem w latach 2022 – 31-12-2024 ilustruje poniższa tabela :**

| L.p. | Wyszczególnienie | 2022 | 2023 | 31-12-2024 |
|------|------------------|------|------|------------|
|------|------------------|------|------|------------|

|                     | e                       | wartość      | udział % | wartość      | udział % | wartość      | udział % |
|---------------------|-------------------------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| 1                   | 1 - miesięczne          | 63 589,91    | 39,91    | 78 783,15    | 43,42    | 68 329,95    | 42,94    |
| 2                   | 2 - miesięczne          | 8 707,71     | 5,47     | 1 591,16     | 0,88     | 10 933,44    | 6,87     |
| 3                   | 3 - miesięczne          | 3 215,61     | 2,02     | 18 631,05    | 10,27    | 9 038,23     | 5,68     |
| 4                   | Powyżej trzech miesięcy | 83 798,80    | 52,60    | 82 453,72    | 45,43    | 70 842,28    | 44,51    |
| Razem               |                         | 159 312,03   | 100,00   | 181 459,08   | 100,00   | 159 143,90   | 100,00   |
| Roczny wymiar opłat |                         | 3 687 637,11 |          | 4 270 565,48 |          | 4 843 564,41 |          |
| Wskaźnik zadłużenia |                         | 4,32 %       |          | 4,25 %       |          | 3,29 %       |          |

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2024 roku wynosił 159 143,90 zł i w stosunku do 2023 roku 181 459,08 zł zmniejszył się o 22 315,18 zł

Ogólny wskaźnik zadłużenia wobec Spółdzielni na 31-12-2024r. wynosi 3,29 %

---

Po uwzględnieniu niedopłat z tytułu rozliczenia wody na 31.12.2024 roku w wysokości 40 651,71 zł. z terminem płatności do 15.02.2025 roku.

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2024 roku wynosił 118 492,19 zł i w stosunku do 2023 roku 181 459,08 zł zmniejszył się o 62 966,89 zł

Ogólny wskaźnik zadłużenia wobec Spółdzielni na 31-12-2024r. wynosi 2,45 %