

**SPRAWY WINDYKACYJNE PROWADZONE PRZEZ S.M. „UNIWERSYTET”
NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU**

S.M. „UNIWERSYTET” przedkłada zestawienie zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych, lokali użytkowych oraz czynności windykacyjnych do dnia 30 września 2025 roku.

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

Analiza naliczeń i zaległości za okres od stycznia do września 2025 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 - 0;
- uznanie długu i zobowiązanie spłaty zaległości z tytułu rozliczenia c. o. – 0;
- wysłano 22 przedsądowych oraz 20 wezwań do zapłaty;
- wysłano informację o stanie konta - 129
- inne (odpowiedzi na pisma) – w ilości - 0 ;
- sprawy skierowane do sądu - 11
- nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej - 5
- w okresie od 01 stycznia do 30 września 2025 roku odsetki otrzymane w wysokości 5 226,56 zł.
- eksmisja, przejęcie lokalu – w ilości 0.

Analiza podjętych czynności windykacyjnych na dzień 30 września 2025 roku w porównaniu do lat ubiegłych (2023 r., 2025 r.):

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

2023 r.	2024 r.	2025 r.
4	1	0

Wezwania do zapłaty:

2023 r.	2024 r.	2025 r.
141	77	20

Sprawy skierowane do sądu:

2023 r.	2024 r.	2025 r.
6	7	11
43 875,47	61 617,95	71 770,01

Nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej:

2023 r.	2024 r.	2025 r.
1	3	5

Analiza zaległości na dzień 30 września 2025 roku w porównaniu do grudnia 2024 roku, marca 2025 roku oraz czerwca 2025 roku przedstawia się następująco:

Stan zaległości ogółem (na podstawie wskaźników):

Opis	31 grudzień 2024 r.	31 marzec 2025 r.	30 czerwiec 2025 r.	30 wrzesień 2025 r.
Lokale mieszkalne	142 117,28	131 451,90	149 849,33	156 751,44
L. użytkowe+ poz.	7 285,72	1 443,34	5 468,09	8 115,42
Garaże + m.postoj.	9 740,90	6 440,65	7 819,98	5 219,89
Ogółem	159 143,90	139 335,89	163 137,40	170 086,75

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 2024 r.	31 marca 2025 r.	30 czerwca 2025 r.	30 września 2025 r.
Wiosny Ludów 36-44	11 547,50	4 631,18	7 266,22	3 972,21
Wiosny Ludów 46	5 324,77	4 546,96	3 544,60	2 281,68
Boh. Warszawy 83 abc	11 337,79	18 113,05	20 380,48	23 750,80
Duńska 38-44a	38 961,33	36 755,49	41 653,42	40 399,71
Duńska 4-10a	38 805,93	32 984,26	37 363,77	40 369,12
Duńska 46-52	36 139,96	34 420,96	39 640,84	45 977,92
Razem:	142 117,28	131 451,90	149 849,33	156 751,44

Stan zaległości – lokale użytkowe + pozostałe:

Opis	30 grudzień 2024 r.	31 marzec 2025 r.	30 czerwiec 2025 r.	30 wrzesień 2025 r.
Lokale użytkowe	7 285,72	1 443,34	5 320,29	5 072,09
Najmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Banery	0,00	0,00	147,80	147,80
Razem:	7 285,72	1 443,34	5 468,09	5 219,89

Stan zaległości – garaże i miejsca postojowe:

Garaże i miejsca postojowe	31 grudnia 2024 r.	31 marzec 2025 r.	30 czerwiec 2025 r.	30 września 2025 r.
Garaże + garaże najem	9 019,34	4 290,02	6 048,97	4 847,54
Miejsca postojowe	721,56	2 150,63	1 771,01	3 267,88
Razem:	9 740,90	6 440,65	7 819,98	8 115,42

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości lokali mieszkalnych w latach 2023 – 30-09-2025
ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2023		2024		30-09-2025	
		wartość	udział %	Wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	63 835,58	38,97	57 947,66	40,77	24 738,06	15,78
2	2 - miesięczne	0,00	0,00	7 819,14	5,50	6 193,58	3,95
3	3 - miesięczne	18 251,73	11,14	8 027,10	5,65	0,00	0,00
4	Powyżej trzech miesięcy	81 715,72	49,89	68 323,38	48,08	125 819,80	80,27
Razem		163 803,03	100,00	142 117,28	100,00	156 751,44	100,00
Roczny wymiar opłat		3 628 431,27		4 153 405,55		4 135 659,63	
Wskaźnik zadłużenia		4,51 %		3,42 %		3,79 %	

Stan zadłużenia na dzień 30.09.2025 roku wynosił 156 751,44 zł i w stosunku do roku 2023 163 803,03 zł zmniejszył się o kwotę 7 051,59 zł

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości w lokalach użytkowych (pawilony, piwnice bilbordy, szyldy) w latach 2023 – 30-09-2025 ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2023		2024		30-09-2025	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	9 940,10	100,00	7 285,72	100,00	1 023,71	19,61
2	2 - miesięczne	0,00	0,00	0,00	0,00	4 196,18	80,39
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		9 940,10	100,00	7 285,72	100,00	5 219,89	100,00
Roczny wymiar opłat		143 544,86		148 145,43		171 750,50	
Wskaźnik zadłużenia		6,92%		4,92%		3,03%	

Stan zadłużenia na dzień 30.09.2025 roku wynosił 5 219,89 zł i w stosunku do roku 2023 9 940,10 zł zmniejszył się o 4 720,21 zł.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości garaży i miejsc postojowych w latach 2023 - 30-09-2025 ilustruje poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	2023		2024		30.09.2025	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	5 007,47	64,90	3 096,57	31,79	3 848,05	47,42
2	2 - miesięczne	1 591,16	20,62	3 114,30	31,97	800,06	9,86
3	3 - miesięczne	379,32	4,92	1 011,13	10,38	407,07	5,02
4	Powyżej trzech miesięcy	738,00	9,56	2 518,90	25,86	3 060,24	37,70
Razem		7 715,95	100,00	9 740,90	100,00	8 115,42	100,00
Roczny wymiar opłat		498 589,35		542 013,43		549 158,16	
Wskaźnik zadłużenia		1,55%		1,80%		1,48%	

Stan zadłużenia na dzień 30.09.2025 roku wynosił 8 115,42 zł i w stosunku do roku 2023 7 715,95 zł zwiększył się o 399,47 zł.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości ogółem w latach 2023 – 30-09-2025 ilustruje poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	2023		2024		30-09-2025	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	78 783,15	43,42	68 329,95	42,94	29 609,82	17,41
2	2 - miesięczne	1 591,16	0,88	10 933,44	6,87	11 189,82	6,58
3	3 - miesięczne	18 631,05	10,27	9 038,23	5,68	407,07	0,24
4	Powyżej trzech miesięcy	82 453,72	45,43	70 842,28	44,51	128 880,04	75,77
Razem		181 459,08	100,00	159 143,90	100,00	170 086,75	100,00
Roczny wymiar opłat		4 270 565,48		4 843 564,41		4 856 568,36	
Wskaźnik zadłużenia		4,25 %		3,29 %		3,50 %	

Stan zadłużenia ogółem na dzień 30.09.2025 roku wynosił 170 086,75 zł i w stosunku do 2023 roku 181 459,08 zł zmniejszył się o 11 372,33 zł

Ogólny wskaźnik zadłużenia wobec Spółdzielni na 30-09-2025r. wynosi 3,50 %