

**SPRAWY WINDYKACYJNE PROWADZONE PRZEZ S.M. „UNIWERSYTET”
NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 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 31 grudnia 2025 roku.

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

Analiza naliczeń i zaległości za okres od stycznia do grudnia 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 - 1;
- uznanie długu i zobowiązanie spłaty zaległości z tytułu rozliczenia c. o. – 1;
- wysłano 23 przedsądowych oraz 36 wezwań do zapłaty;
- wysłano informację o stanie konta - 203
- inne (odpowiedzi na pisma) – w ilości - 0 ;
- sprawy skierowane do sądu - 13
- nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej - 6
- w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2025 roku odsetki otrzymane w wysokości 8 933,32 zł.
- eksmisja, przejęcie lokalu – w ilości 0.

Analiza podjętych czynności windykacyjnych na dzień 31 grudnia 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 | 2 |

Wezwania do zapłaty:

| 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---------|---------|---------|
| 141 | 77 | 59 |

Sprawy skierowane do sądu:

| 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|-----------|-----------|-----------|
| 6 | 7 | 13 |
| 43 875,47 | 61 617,95 | 84 171,72 |

Nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej:

| 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---------|---------|---------|
| 1 | 3 | 6 |

Analiza zaległości na dzień 31 grudnia 2025 roku w porównaniu marca, czerwca oraz września 2025 roku przedstawia się następująco:

Stan zaległości ogółem (na podstawie wskaźników):

| Opis | 31 marzec 2025 r. | 30 czerwiec 2025 r. | 30 wrzesień 2025 r. | 31 grudzień 2025 r. |
|--------------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Lokale mieszkalne | 131 451,90 | 149 849,33 | 156 751,44 | 270 473,07 |
| L. użytkowe+ poz. | 1 443,34 | 5 468,09 | 8 115,42 | 11 174,21 |
| Garaże + m.postoj. | 6 440,65 | 7 819,98 | 5 219,89 | 10 250,09 |
| Ogółem | 139 335,89 | 163 137,40 | 170 086,75 | 291 897,37 |

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 2025 r. | 30 czerwca 2025 r. | 30 września 2025 r. | 31 grudnia 2025 r. |
|---------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Wiosny Ludów 36-44 | 4 631,18 | 7 266,22 | 3 972,21 | 37 232,70 |
| Wiosny Ludów 46 | 4 546,96 | 3 544,60 | 2 281,68 | 13 225,93 |
| Boh. Warszawy 83 abc | 18 113,05 | 20 380,48 | 23 750,80 | 53 008,30 |
| Duńska 38-44a | 36 755,49 | 41 653,42 | 40 399,71 | 57 971,86 |
| Duńska 4-10a | 32 984,26 | 37 363,77 | 40 369,12 | 58 991,11 |
| Duńska 46-52 | 34 420,96 | 39 640,84 | 45 977,92 | 50 043,17 |
| Razem: | 131 451,90 | 149 849,33 | 156 751,44 | 270 473,07 |

Stan zaległości – lokale użytkowe + pozostałe:

| Opis | 31 marzec 2025 r. | 30 czerwiec 2025 r. | 30 wrzesień 2025 r. | 31 grudzień 2025 r. |
|-----------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Lokale użytkowe | 1 443,34 | 5 320,29 | 5 072,09 | 7 514,58 |
| Najmy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 511,83 |
| Banery | 0,00 | 147,80 | 147,80 | 147,80 |
| Razem: | 1 443,34 | 5 468,09 | 5 219,89 | 11 174,21 |

Stan zaległości – garaże i miejsca postojowe:

| Garaże i miejsca postojowe | 31 marzec 2025 r. | 30 czerwiec 2025 r. | 30 września 2025 r. | 31 grudnia 2025 r. |
|----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Garaże + garaże najem | 4 290,02 | 6 048,97 | 4 847,54 | 8 628,05 |
| Miejsca postojowe | 2 150,63 | 1 771,01 | 3 267,88 | 1 622,04 |
| Razem: | 6 440,65 | 7 819,98 | 8 115,42 | 10 250,09 |

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości lokali mieszkalnych w latach **2023 – 31-12-2025** ilustruje poniższa tabela:

| L.p | Wyszczególnienie | 2023 | 2024 | 31-12-2025 |
|-----|------------------|------|------|------------|
|-----|------------------|------|------|------------|

| . | | wartość | udział % | Wartość | udział % | wartość | udział % |
|---------------------|-------------------------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| 1 | 1 - miesięczne | 63 835,58 | 38,97 | 57 947,66 | 40,77 | 128 480,21 | 47,50 |
| 2 | 2 - miesięczne | 0,00 | 0,00 | 7 819,14 | 5,50 | 7 652,38 | 2,83 |
| 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 | 134 340,48 | 49,67 |
| Razem | | 163 803,03 | 100,00 | 142 117,28 | 100,00 | 270 473,07 | 100,00 |
| Roczny wymiar opłat | | 3 628 431,27 | | 4 153 405,55 | | 4 437 934,51 | |
| Wskaźnik zadłużenia | | 4,51 % | | 3,42 % | | 6,09 % | |

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2025 roku wynosił 270 473,07 zł i w stosunku do roku 2023 163 803,03 zł zwiększył się o kwotę 106 670,04 zł

Liczba mieszkań zalegających z opłatami w badanym okresie:

| L.p. | Wyszczególnienie | 2023 | 2024 | 31.12.2025 | Zmiana 2024/2025 |
|-------|-------------------------|------|------|------------|------------------|
| 1 | 1 - miesięczne | 136 | 115 | 196 | +81 |
| 2 | 2 - miesięczne | 0 | 3 | 2 | -1 |
| 3 | 3 - miesięczne | 6 | 2 | 0 | -2 |
| 4 | Powyżej trzech miesięcy | 8 | 7 | 9 | +2 |
| Razem | | 150 | 127 | 207 | +80 |

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości w lokalach użytkowych (pawilony, piwnice bilbordy, szylidy) w latach 2023 – 31-12-2025 ilustruje poniższa tabela:

| L.p. | Wyszczególnienie | 2023 | | 2024 | | 31-12-2025 | |
|------|------------------|---------|----------|---------|----------|------------|----------|
| | | wartość | udział % | wartość | udział % | wartość | udział % |

| | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 1 | 1 - miesięczne | 9 940,10 | 100,00 | 7 285,72 | 100,00 | 11 174,21 | 100,00 |
| 2 | 2 - miesięczne | 0,00 | 0,00 | 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 | | 9 940,10 | 100,00 | 7 285,72 | 100,00 | 11 174,21 | 100,00 |
| Roczny wymiar opłat | | 143 544,86 | | 148 145,43 | | 181 295,25 | |
| Wskaźnik zadłużenia | | 6,92% | | 4,92% | | 6,16% | |

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2025 roku wynosił 11 174,21 zł i w stosunku do roku 2023 9 940,10 zł zwiększył się o 1 234,11 zł.

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

| L.p. | Wyszczególnienie | 2023 | 2024 | 31.12.2025 | Zmiana |
|-------|-------------------------|------|------|------------|--------|
| 1 | 1 – miesięczne | 10 | 7 | 13 | +6 |
| 2 | 2 – miesięczne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 3 – miesięczne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Powyżej trzech miesięcy | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Razem | | 10 | 7 | 13 | +6 |

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości garaży i miejsc postojowych w latach 2023 - 31-12-2025 ilustruje poniższa tabela :

| L.p. | Wyszczególnienie | 2023 | | 2024 | | 31.12.2025 | |
|------|------------------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|
| | | wartość | udział % | wartość | udział % | wartość | udział % |
| 1 | 1 - miesięczne | 5 007,47 | 64,90 | 3 096,57 | 31,79 | 7 617,64 | 74,32 |

| | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 2 | 2 - miesięczne | 1 591,16 | 20,62 | 3 114,30 | 31,97 | 1 110,03 | 10,83 |
| 3 | 3 - miesięczne | 379,32 | 4,92 | 1 011,13 | 10,38 | 1 522,42 | 14,85 |
| 4 | Powyżej trzech miesięcy | 738,00 | 9,56 | 2 518,90 | 25,86 | 0,00 | 0,00 |
| Razem | | 7 715,95 | 100,00 | 9 740,90 | 100,00 | 10 250,09 | 100,00 |
| Roczny wymiar opłat | | 498 589,35 | | 542 013,43 | | 552 437,45 | |
| Wskaźnik zadłużenia | | 1,55% | | 1,80% | | 1,86% | |

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2025 roku wynosił 10 250,09 zł i w stosunku do roku 2023 7 715,95 zł zwiększył się o 2 534,14 zł.

Liczba garaży i miejsc postojowych zalegających z opłatami w okresie:

| L.p. | Wyszczególnienie | 2023 | 2024 | 31.12.2025 | Zmiana 2024/2025 |
|-------|-------------------------|------|------|------------|------------------|
| 1 | 1 - miesięczne | 70 | 32 | 65 | +33 |
| 2 | 2 - miesięczne | 4 | 9 | 4 | -5 |
| 3 | 3 - miesięczne | 1 | 1 | 2 | +1 |
| 4 | Powyżej trzech miesięcy | 1 | 1 | 0 | -1 |
| Razem | | 76 | 43 | 71 | +28 |

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości ogółem w latach 2023 – 31-12-2025 ilustruje poniższa tabela :

| L.p. | Wyszczególnienie | 2023 | | 2024 | | 31-12-2025 | |
|------|------------------|-----------|----------|-----------|----------|------------|----------|
| | | wartość | udział % | wartość | udział % | wartość | udział % |
| 1 | 1 - miesięczne | 78 783,15 | 43,42 | 68 329,95 | 42,94 | 147 272,06 | 50,45 |
| 2 | 2 - miesięczne | 1 591,16 | 0,88 | 10 933,44 | 6,87 | 8 762,41 | 3,00 |
| 3 | 3 - miesięczne | 18 631,05 | 10,27 | 9 038,23 | 5,68 | 1 522,42 | 0,52 |

| | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| 4 | Powyżej trzech miesięcy | 82 453,72 | 45,43 | 70 842,28 | 44,51 | 134 340,48 | 46,03 |
| Razem | | 181 459,08 | 100,00 | 159 143,90 | 100,00 | 291 897,37 | 100,00 |
| Roczny wymiar opłat | | 4 270 565,48 | | 4 843 564,41 | | 5 171 667,21 | |
| Wskaźnik zadłużenia | | 4,25 % | | 3,29 % | | 5,64 % | |

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2025 roku wynosił 291 897,37 zł i w stosunku do 2023 roku 181 459,08 zł zwiększył się o 110 438,29 zł

Ogólny wskaźnik zadłużenia wobec Spółdzielni na 31-12-2025r. wynosi 6,64 %

Po uwzględnieniu niedopłat z tytułu :

rozliczenia wody na 31.12.2025 roku w wysokości 67 667,37 zł.

(termin płatności 15.02.2026)

rozliczenia centralnego ogrzewania w wysokości 54 802,27 zł.

(termin płatności 31.01.2026)

co daje łączną kwotę **122 469,64 zł.**

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2025 roku wynosił 169 427,73 zł i w stosunku do 2023 roku 181 459,08 zł zmniejszył się o 12 031,35 zł

Ogólny wskaźnik zadłużenia Spółdzielni na 31-12-2025r. wynosi 3,28 %