

Warszawa, 02.03.2026 r.

INFORMACJA PRASOWA

.....

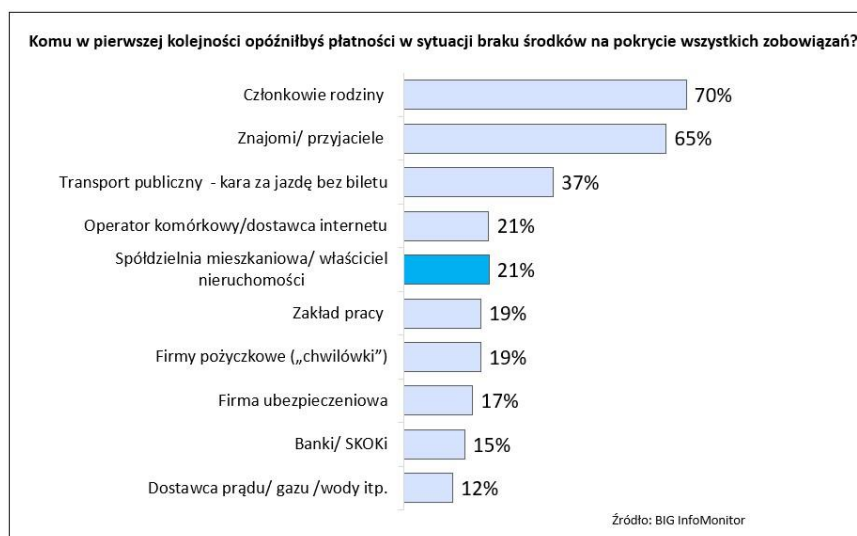
Koniec problemów z niepłacącymi sąsiadami we wspólnotach. Wspólnoty mieszkaniowe teraz z systemowym wsparciem od BIK

Utrzymanie stabilności finansowej wspólnot mieszkaniowych to klucz do sprawnego zarządzania nieruchomościami i komfortu mieszkańców. A jednak w wielu nieruchomościach pojawia się problem niesolidnych lokatorów, którzy notorycznie zalegają z opłatami. To sytuacja, którą można skuteczniej rozwiązać już na wczesnym etapie za pośrednictwem BIK - pod warunkiem, że wspólnota działa konsekwentnie, zanim zaległości jednego właściciela odbiją się na wszystkich sąsiadach.

Wspólnota mieszkaniowa to organizacja tworzona przez ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości. Jej zadaniem jest zarządzanie częścią wspólną budynku, dbanie o jej dobrostan oraz zapewnienie bezpiecznej i sprawnej infrastruktury. Niestety powszechnym zjawiskiem jest nieterminowe płacenie czynszów przez lokatorów. Taki problem pojawia się niemal w każdej wspólnocie, niezależnie od jej wielkości czy lokalizacji. Wbrew pozorom zaleganie z opłatami nie zawsze wynika z trudnej sytuacji finansowej dłużnika. Dłużnicy czynszowi często nie płacą, bo czują się bezkarni i nie widzą problemu w tym, że inni muszą ponosić za nich koszty utrzymania budynku.

Zadłużenie czynszowe sąsiada – problem powszechny, choć krępujący

Z najnowszego badania *Kultura finansowa Polaków* wynika, że w pierwszej piątce zobowiązań, które Polacy najchętniej opóźniliby w razie braku środków, znajdują się opłaty wobec spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.



Skalę problemu z niepłaconymi na czas czynszami pokazują dane GUS. Według jego szacunków na koniec 2024 roku łączna kwota zaległości z tytułu nieuiszczania opłat za mieszkanie wyniosła blisko 8,6 mld zł. Około 15 proc. tej kwoty, czyli około 1,3 mld zł stanowią zaległości wobec wspólnot mieszkaniowych.

Zaległości wobec wspólnoty to problem dotyczący wszystkich mieszkańców. Często poprzez fora społecznościowe dowiadujemy się, że niektórzy z sąsiadów nie płacą, przez co inni narzekają na wysokie czynsze i rosnące bieżące koszty. Jednak nie mamy odwagi na osobistą konfrontację z sąsiadem. Brak reakcji z kolei może prowadzić do narastania zaległości. Co więcej, do czasu uregulowania należności koszty generowane przez nierzetelnego właściciela obciążają całą wspólnotę - mogą opóźniać niezbędne remonty, zmuszać do przesuwania inwestycji, a nawet wpływać na bieżące koszty utrzymania nieruchomości. By ratować sytuację i odzyskać niezapłacone kwoty, zarząd lub zarządca muszą wejść na ścieżkę licznych formalności: od wezwań do zapłaty, przez postępowania sądowe, po egzekucję komorniczą czy współpracę z kancelariami windykacyjnymi. To czasochłonne i kosztowne, dlatego wspólnota często zwleka ze skierowaniem sprawy do sądu. W tym czasie dług narasta i z jednej strony staje się trudny do udźwignięcia dla zalegającego z płatnością mieszkańca, a z drugiej - coraz bardziej obciąża wspólnotę.

Nie musisz pokrywać zaległości czynszowych sąsiada

Zarządy wspólnoty czasem decydują się na wysyłkę polubownych wezwań do zapłaty, ale nie zawsze są one skuteczne. Przez to mieszkańcy płacący na czas muszą, de facto finansować nierzetelnych sąsiadów. Wprawdzie przepisy nie nakazują pokrywania zaległego długu sąsiada przez innych lokatorów, to jednak są sytuacje, które mogą zmusić wspólnotę do pokrycia zaległości z bieżących opłat, by zapewnić ciągłość usług w całym budynku.

- Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel odpowiada za koszty swojego mieszkania, choć obowiązkowo uczestniczy w kosztach zarządu wspólnoty mieszkaniowej związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zdarzają się jednak sytuacje, w których nie wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej regulują swoje zobowiązania finansowe na bieżąco. W takim przypadku może to grozić brakiem płynności finansowej wspólnoty mieszkaniowej oraz powstaniem zaległości w opłacaniu należności komunalnych albo za media, co może narazić wspólnotę na przerwy w dostawie prądu, ciepła czy wody. Wtedy bardziej racjonalne staje się czasowe pokrycie należności nierzetelnych członków wspólnoty (dłużników) przez pozostałych mieszkańców, a następnie dochodzenie od nich zwrotu długu w toku postępowania upominawczego, windykacji itp. Dlatego tak ważna jest szybka reakcja zarządów wspólnot, jeszcze zanim narośnie dług, poprzez korzystanie z dostępnych narzędzi prewencyjnych – mówi mec. Tomasz Matusiak, Radca prawny, BIK.

Pomocne rozwiązanie – wsparcie BIK nie tylko dla dużych wspólnot

Pokrywanie zadłużenia nierzetelnych sąsiadów przez innych lokatorów wspólnoty to ostateczność. Wspólnoty mieszkaniowe nie są też skazane na samodzielne bezpośrednie upominanie się u dłużników. Zarządcy - nawet najmniejszych wspólnot, mogą skorzystać z pomocy BIK. **Aż 93% Polaków zna markę BIK, co może oznaczać, że komunikaty od BIK będą nie tylko zauważone, ale również potraktowane z większą powagą i skuteczniej zadziałają.**

Oferta BIK dla wspólnot mieszkaniowych pozwala skuteczniej ograniczać ryzyko narastających długów czynszowych. Dzięki BIK można wprowadzić przejrzystą ścieżkę komunikacji z mieszkańcami jako element standardowej procedury. Pierwszym krokiem jest **poinformowanie mieszkańców o współpracy z BIK**. Następnie do osób, które zalegają z opłatami, **można wysłać mailowe monity z logo BIK**, a jeśli to nie wystarczy, **za pośrednictwem BIK można zlecić wysyłkę wezwania do zapłaty i wpisać dłużnika do rejestru BIG InfoMonitor**. Wpis do rejestru ma realne konsekwencje dla dłużnika – np. może utrudnić otrzymanie kredytu, podpisanie umowy z operatorem sieci komórkowej – co może skutecznie mobilizować do spłaty zadłużenia.

Najważniejsze korzyści Oferty BIK dla Wspólnot Mieszkaniowych

1. Jasne dla wszystkich mieszkańców zasady postępowania.
2. Szybka reakcja na zaległości, zanim urosną do wysokich kwot.
3. Większa skuteczność odzyskania należności dzięki możliwości wpisu do rejestru dłużników.
4. Ochrona płynności finansowej wspólnoty.
5. Mniejsze ryzyko sporów sąsiedzkich, bo procedura zastępuje osobiste konfrontacje.

Warto, by członkowie wspólnot interesowali się poziomem zadłużenia swojej nieruchomości. Okazją do tego są obowiązkowe roczne sprawozdania z działalności wspólnoty, sporządzane przez zarządców i przedstawiane zwykle na zebraniach lokatorskich albo doręczane korespondencyjnie. Niezależnie od poziomu zadłużenia wspólnoty, warto by mieszkańcy sygnalizowali zarządowi lub administratorowi możliwość skorzystania z narzędzi, takich jak oferta BIK, które pomagają systemowo prowadzić uporządkowany proces monitorowania i odzyskiwania należności.

Więcej na: <https://www.bik.pl/wspolnoty-mieszkaniowe>

Źródła:

- Quality Watch, Kultura finansowa Polaków, N=1090. Badanie na zlecenie BIG InfoMonitor, czerwiec 2025
- Raport GUS - Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna, 2024 r.
- Badanie wizerunku marki BIK, N=840, CAWI, listopad 2025 r.

Biuro Informacji Kredytowej (BIK) wspiera bezpieczeństwo instytucji finansowych i ich klientów, udostępniając bezpieczny system wymiany informacji kredytowych i gospodarczych oraz nowatorskie rozwiązania antyfraudowe. Jako jedyne biuro kredytowe w Polsce, poprzez internetowy portal www.bik.pl oraz aplikację mobilną Mój BIK, umożliwia klientom indywidualnym monitorowanie własnej historii kredytowej, a dzięki Alertom BIK ostrzega przed każdą próbą wyłudzenia kredytu. Sektorowe rozwiązania antyfraudowe w portfolio BIK to: Platforma Antyfraudowa BIK, Platforma Blockchain, Platforma Cyber Fraud Detection, Platforma Weryfikacji Behawioralnej. Najnowsze rozwiązanie - Platforma ESG BIK, to nowy standard wymiany i raportowania danych. BIK gromadzi i udostępnia dane o historii kredytowej klientów indywidualnych i przedsiębiorców z całego rynku kredytowego, oraz dane z obszaru pożyczek pozabankowych. Baza BIK zawiera informacje o 444 mln rachunków należących do 25,5 mln klientów indywidualnych oraz 7,1 mln rachunków należących do 2,2 mln przedsiębiorców. BIK posiada najwyższe kompetencje w zakresie Analiz rynkowych i nowoczesnych technologii. Łączy cechy nowoczesnej firmy technologicznej z atrybutami instytucji zaufania publicznego. Od kilkunastu lat BIK jest aktywnym członkiem międzynarodowego Stowarzyszenia ACCIS.

Kontakt dla mediów:

Aleksandra Stankiewicz-Billewicz
Biuro prasowe BIK
kom.: +48 512 164 131
aleksandra.stankiewicz-billewicz@bik.pl