

Analiza stanu zadłużenia w lokalach mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Drobin

- I.** W skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Drobin, według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., wchodzi 108 lokali mieszkalnych. Informacja ta pozwoli ocenić jakie obciążenia finansowe wynikają z naliczanych czynszów i zadłużenia najemców. Liczba zawartych umów najmu lokali mieszkaniowego zasobu gminy Drobin wg stanu na dzień 31.12.2025 roku to 106, w tym: 85 umów dotyczy lokali komunalnych, 21 umów obejmuje lokale socjalne.
- II.** Grupując lokale wg wysokości określonego czynszu to sytuacja przedstawia się następująco
- 3 lokale powyżej 400 zł
 - 19 lokali powyżej 300 zł
 - 41 lokali czynsz powyżej 200 zł
 - 34 lokali czynsz powyżej 100 zł
 - 9 lokali czynsz do wysokości 100 zł

III. ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH

W mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Drobin stan na dzień 31 grudnia 2025 r. Łączna wysokość zadłużenia wynosi: 1.011.187,58 zł. Zadłużenie to obejmuje zarówno zaległości bieżące, jak i wieloletnie, co wskazuje na utrzymujący się problem systematycznego niewywiązywania się części najemców z obowiązku regulowania należności czynszowych. Informacyjnie, wysokość zadłużenia przypadająca na 1 mieszkańca wynosi 3 981,84 zł (przy liczbie 254 mieszkańców zasobu według stanu na 31.12.2025 r.). Oznacza to, że przeciętnie na jedną osobę zamieszkującą lokale gminne przypada niemal 4 tysiące złotych zaległości, co wyraźnie obrazuje skalę obciążenia finansowego wynikającego z narastających należności czynszowych.

Dokonując analizy zadłużenia w lokalach mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Drobin, pogrupowano je według wysokości zaległości, co pozwoliło precyzyjnie ocenić skalę problemu. Wśród 106 zawartych umów, 80% ogólnej liczby lokali tj. 85 lokali posiada zadłużenie, 16 lokali to zadłużenie do 500 zł, a 69 to zadłużenia powyżej 500 zł

A. Struktura zadłużenia według wysokości zaległości

- 1) **Zadłużenie do 5 000 zł -** Liczba dłużników 42. Udział w ogólnej liczbie zadłużonych lokali: 49%. Zakres kwot: od 0 zł do ok. 4 900 zł. Wśród tych 42 osób 16 osób posiada zadłużenie w wysokości poniżej 500 zł. A 26 to kwoty powyżej 500 zł do 5000 zł. Łączna kwota zadłużenia tej grupy (59 tys) stanowi ok. 7% ogólnej wartości zadłużenia. Grupa ta jest najliczniejsza, obejmuje niemal połowę wszystkich zadłużonych lokali,

niemniej jednak jej wpływ finansowy na całość zadłużenia jest relatywnie niewielki bowiem generuje najmniejszą część łącznego zadłużenia. Zaległości mają zwykle krótkotrwały charakter. Często wynikają z przejściowych trudności finansowych lub opóźnień w bieżących płatnościach.

- 2) **Zadłużenie od 5 001 zł do 10 000 zł** - 9 dłużników, grupa stanowiąca 10 % ogólnej liczby zadłużonych. Zaległości umiarkowane, często wynikające z kilku miesięcy niepłacenia. Łączna kwota zadłużenia tej grupy (ok 52 tys.) stanowi ok. 6% ogólnej wartości zadłużenia.
- 3) **Zadłużenie od 10 001 zł do 15 000 zł** - 10 dłużników, grupa stanowiąca 11 % ogólnej liczby zadłużonych. Zaległości wysokie, świadczące o długotrwałym braku płatności. Łączna kwota zadłużenia tej grupy (ok 110 tys.) stanowi ok. 15% ogólnej wartości zadłużenia.
- 4) **Zadłużenie od 15 001 zł do 20 000 zł** - 8 dłużników, grupa stanowiąca 9 % ogólnej liczby zadłużonych. Zaległości bardzo wysokie. Najczęściej wynikają z wieloletnich zaległości. Łączna kwota zadłużenia tej grupy (ok 142 tys) stanowi ok. 17 % ogólnej wartości zadłużenia.
- 5) **Zadłużenie od 20 001 zł do 25 000 zł** - 8 dłużników podobnie jak powyżej, grupa stanowiąca 9 % ogólnej liczby zadłużonych. Jedna z najbardziej obciążających grup. Łączna kwota zadłużenia tej grupy (ok 184 tys.) co stanowi ok. 22 % ogólnej wartości zadłużenia. Zaległości bardzo wysokie, wieloletnie często już w postępowaniu sądowym lub komorniczym. Ryzyko: o nieściągalności-działania egzekucyjne, bardzo często nieskuteczne.
- 6) **Zadłużenie od 25 001 zł do 30 000 zł** - 3 dłużników grupa stanowiąca ok 3 % ogólnej liczby zadłużonych. Zaległości długoletnie, ekstremalnie wysokie. W większości przypadków wymagają egzekucji komorniczej bardzo często nieskutecznej ostatecznie. Grupa generująca znaczną część zadłużenia. Łączna kwota zadłużenia tej grupy (ok 80 tys.), co stanowi ok. 10% ogólnej wartości zadłużenia
- 7) **Zadłużenie powyżej 30 000 zł** - 5 dłużników grupa stanowiąca ok 5 % ogólnej liczby zadłużonych. To grupa generująca jedna z największych części zadłużenia. Łączna kwota zadłużenia tej grupy (ok 183 tys.) co stanowi ok. 20% ogólnej wartości zadłużenia

Najwyższe kwoty:

- 49 911,95 zł
- 36 139,23 zł
- 35 586,77 zł
- 30 965,25 zł
- 30 578,18 zł

B. Podsumowanie liczby dłużników w poszczególnych grupach

	Przedział zadłużenia	Liczba dłużników	% ogólnej liczby zadłużonych	% ogólnej wartości zadłużenia
1	0 - 5 000 zł	42	49%	7%
2	5 001 – 10 000 zł	9	10%	6%

3	10 001 – 15 000 zł	10	11%	15%
4	15 001 – 20 000 zł	8	9%	17%
5	20 001 – 25 000 zł	8	9%	22%
6	25 001 – 30 000 zł	3	3%	10%
7	powyżej 30 000 zł	5	5%	20%
		85		

ANALIZA ZADŁUŻENIA- PODSUMOWANIE

Struktura zadłużenia pokazuje wyraźną dysproporcję między liczbą dłużników a ich udziałem w ogólnej wartości zaległości.

Najliczniejsza grupa – zadłużenia do 5 000 zł – obejmuje niemal połowę wszystkich dłużników, lecz odpowiada jedynie za 7% całkowitej kwoty zadłużenia, co wskazuje na dominację niewielkich, często krótkotrwałych zaległości. Wraz ze wzrostem przedziału zadłużenia maleje liczba dłużników, ale rośnie ich udział w wartości ogólnej – szczególnie widoczne jest to w grupach 20 001–25 000 zł (22%) oraz powyżej 30 000 zł (20%). Oznacza to, że największy wpływ na kondycję finansową całości mają nieliczni dłużnicy z wysokimi zaległościami, podczas gdy większość zadłużonych generuje stosunkowo niewielkie obciążenie.

IV. KONTROLA TERMINOWOŚCI, DZIAŁANIA INFORMACYJNE I PRZYPOMINAJĄCE ORAZ POSTĘPOWANIA UPOMINAWCZO-MONITORUJĄCE W RAMACH DZIAŁAŃ PREWENCYJNYCH ZAPOBIEGAJĄCYCH WZROSTOWI ZADŁUŻENIA I WSPIERAJĄCYCH JEGO REDUKCJĘ

W ramach działań prewencyjnych prowadzony jest — w miarę możliwości — monitoring terminowości płatności, który pozwala wychwycić opóźnienia i podjąć działania.

Prowadzone są działania upominawczo-monitorujące, obejmujące wysyłanie wezwań do zapłaty, kontakt z dłużnikiem poprzez proponowanie rozwiązań polubownych, takich jak rozłożenie należności na raty lub udział w *Programie w sprawie umożliwienia odpracowania zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Drobín*.

Celem tych działań jest zatrzymanie wzrostu zadłużenia i wsparcie jego skutecznego zmniejszania.

Działania upominawcze -podsumowanie roczne

- W 2025 roku wystosowano łącznie 25 wezwań do zapłaty.
- Kwota należności głównej ujętej w wezwaniach to: 374.320,01 zł
- Kwota odsetek: 133.9796,26 zł na dzień wystosowania wezwań.
- Łączna kwota zadłużenia objęta wezwaniem wyniosła 508 296,27 zł,

V. WINDYKACJA SĄDOWA I KOMORNICZA.

Wobec osób niepłacących prowadzona jest windykacja sądowa i komornicza, uruchamiana w sytuacji braku efektów wcześniejszych działań upominawczych i polubownych.

- W grudniu 2024 roku skierowano do sądu pozwy o zapłatę w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę 49 331,63 zł, obejmującą wartość dochodzonych roszczeń. W związku z wniesieniem pozwów poniesiono koszty sądowe w wysokości 4 600,00 zł. Działania te stanowią etap formalnej windykacji należności wobec dłużników, którzy nie uregulowali zobowiązań pomimo wcześniejszych wezwań i działań polubownych.

Pozwy z grudnia 2024 zaczęły być egzekwowane dopiero w 2025 roku. Egzekucje zwykle nie przynoszą natychmiastowych wpływów – pierwsze realne środki pojawiają się po kilku miesiącach.

- W ramach jednego z pozwów złożonych w grudniu 2024 roku, dotyczącego roszczenia w wysokości 3 288,30 zł, dłużnik dokonał pełnej spłaty należności. Oznacza to, że postępowanie w tej konkretnej sprawie zakończyło się skutecznym odzyskaniem długu
- W jednej z 10ciu spraw objętych pozwami z grudnia 2024 roku, dotyczącej roszczenia w wysokości 7 610,03 zł, sąd nie wydał nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Sąd skierował sprawę na rozprawę
- Pozwy w liczbie 8 szt. przeszły do etapu egzekucyjnego, co oznacza, że: nakazy zapłaty uprawomocniły się i zostały skierowane do komornika. W toku jest osiem postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez: Komornik Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Sierpcu Monika Jasińska.

- 1) W okresie od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku wg zawiadomień Komornika przy Sądzie Rejonowym wskutek podjętych działań egzekucyjnych dokonano zajęć:

		Liczba zajęć	Koszty komornicze [zł]
1	Zajęcie wierzytelności z rachunku bankowego	6	1036,75
2	Zajęcie wierzytelności w Urzędzie Skarbowym	7	
3	Zajęcie rachunku bankowego	6	
4	Zajęcie wierzytelności pieniężnej	4	
5	Zajęcie wynagrodzenia	3	

Tabela 2. Zestawienie zajęć wierzytelności przez komornika (wg. zawiadomień)

Podsumowując:

- W 2025 roku komornik zastosował łącznie 26 zajęć wobec dłużników (różne formy zajęcia wierzytelności i wynagrodzeń).
 - Koszty komornicze wyniosły 1036,75 zł obejmowały zaliczki a na wydatki dot kosztów komorniczych
 - Najczęściej stosowane środki egzekucyjne to:
 - zajęcia w Urzędzie Skarbowym (7),
 - zajęcia rachunków bankowych (6),
 - zajęcia wierzytelności z rachunku bankowego (6).
- 2) Wskutek skutecznych działań Komornika zakończono jedno postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornik Sądową przy Sądzie Rejonowym w Sierpcu, Monikę Jasińską, z siedzibą kancelarii przy ul. Braci Kołodzieckich 14 B lok. 4, 09-200 Sierpc – wierzyciel otrzymał należność: w kilku transzach w łącznej wysokości **5.939,61 zł** co stanowi zaledwie 12 % dochodzonej kwoty ogólnej.

Sygnatura KM	Wartość przedmiotu	Koszty komornicze	Data otrzymania roszczenia	Kwota	Data otrzymania roszczenia	kwota	Wysokość otrzymanej należności
Km 234/25	4283,14	112,59	14.04.25	3427,45	12.05.25	2072,18	5939,61
			22.04.25	439,98			

- W okresie objętym sprawozdaniem, na dzień jego sporządzenia, brak jest zajętych wierzytelności, z wyjątkiem zakończonego postępowania egzekucyjnego o sygnaturze komorniczej Km 234/25.

VI. UMORZENIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNYCH O CHARAKTERZE CYWILNOPRAWNYM.

W okresie od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku nie umorzono żadnych należności o charakterze cywilno-prawnym z tytułu najmu lokali mieszkaniowego zasobu gminy Drobin.

VII. WINDYKACJA MIĘKKA (POLUBOWANA)- PROGRAM W SPRAWIE UMOŻLIWIENIA ODPRACOWANIA ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU KORZYSTANIA Z LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY DROBIN

Obok działań formalnych, takich jak windykacja sądowa i egzekucja komornicza, prowadzona jest również windykacja miękka (polubowna). Jest to kluczowy element systemu odzyskiwania należności, ponieważ pozwala na: ograniczenie narastania zadłużeń, uniknięcie kosztów sądowych i komorniczych, umożliwienie dłużnikom realnego wyjścia z zadłużenia.

W ramach windykacji miękkiej wykorzystywany jest wprowadzony na mocy Zarządzenia Nr 102/2015 Burmistrza Miasta i Gminy Drobin z dnia 09.11.2015 roku w sprawie umożliwienia dłużnikom odpracowania zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Drobin zmienionego Zarządzeniem Nr 64/2025 Burmistrza Miasta i Gminy Drobin z dnia 15.04.2025 roku *Program w sprawie umożliwienia odpracowania zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Drobin*. Zarządzeniem zmieniającym dokonano zmiany wartości jednej godziny świadczenia rzeczowego (zastępczego) z kwoty 10,00 zł na kwotę 30,50 zł.

Cel programu odpracowania zadłużenia

Program ma na celu:

- stworzenie możliwości spłaty zadłużenia osobom, które nie są w stanie regulować należności pieniężnych,
- zmniejszenie liczby spraw kierowanych na drogę sądową,
- ograniczenie kosztów egzekucyjnych,
- aktywizację społeczną i zawodową dłużników,
- poprawę bieżącej wypłacalności czynszów.

Celem Programu jest pomniejszanie, a w rezultacie wygaśnięcie zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych poprzez spełnienie przez dłużnika świadczenia niepieniężnego - w formie innej niż określona w umowie najmu. (art. 659 § 2 Kodeksu cywilnego)(...): *Czynsz może być oznaczony w pieniądzu (np. konkretna kwota złotych polskich(...)).*

Program pozwala osobom zadłużonym na regulowanie zobowiązań poprzez

świadczenie niepieniężne, polegające na wykonywaniu prac na rzecz gminy, zgodni z zasadami określonymi w Zarządzeniu.

Typowe prace obejmują m.in.: prace porządkowe, drobne prace konserwacyjne, drobne prace remontowe, prace ogrodnicze: prace pielęgnacyjne zieleni na terenie miasta i gminy terenów gminnych, pomocnicze prace administracyjne.

2025				
		Osoba odpracowująca	Liczba przepracowanych godzin [h]	Wartość odpracowanego zadłużenia [zł]
styczeń				
luty				
marzec				
kwiecień				
maj	1	Osoba Nr 1	36	1098,00
	2	Osoba Nr 2	20	610,00
	3	Osoba Nr 3	66	2013,00
Podsumowanie maj			122	3721,00
czerwiec				
lipiec	1	Osoba Nr 1	33	1006,50
Podsumowanie lipiec			33	1006,50
sierpień	1	Osoba Nr 2	9	274,50
	2	Osoba Nr 4	15	457,50
	3	Osoba Nr 5	20	610,00
Podsumowanie sierpień			44	1342,00
wrzesień	1	Osoba Nr 6	48	1464,00
	2	Osoba Nr 5	60	1830,00
	3	Osoba Nr 7	128	3904,00
	4	Osoba Nr 8	56	1708,00
	5	Osoba Nr 3	176	5368,00
	6	Osoba Nr 9	704	21472,00
Podsumowanie wrzesień			1172	35746,00
październik	1	Osoba Nr 5	16	488,00
	2	Osoba Nr 10	100	3050,00
	3	Osoba Nr 8		2013,00
Podsumowanie Październik			116	5551,00
listopad	1	Osoba Nr 10	90	2745,00
Podsumowanie grudzień			90	2745,00
Grudzień	1	Osoba Nr 10	90	2745,00
	2	Osoba Nr 11	15	457,50
Podsumowanie grudzień			105	3202,50
Podsumowanie roku 2025			1748	53314,00

Tabela: Podsumowanie Programu za rok 2025

W ciągu całego roku z Programu skorzystało 11 najemców, którzy łącznie przepracowali 1 748 godzin. Przełożyło się to na znaczące zmniejszenie zadłużenia czynszowego – wartość odpracowanych zobowiązań wyniosła 53 314,00 zł. Największą aktywność uczestników odnotowano w miesiącach letnich i jesiennych, szczególnie we wrześniu, kiedy to odpracowano największą liczbę godzin oraz najwyższą kwotę zadłużenia.

Realizacja Programu w 2025 roku potwierdziła jego skuteczność jako alternatywnej formy regulowania należności. Umożliwiła ona dłużnikom stopniowe zmniejszanie zaległości, a jednocześnie przyczyniła się do poprawy stanu finansowego mieszkaniowego zasobu gminy. Program spełnił swoje założenia, wspierając osoby zadłużone w wyjściu z trudnej sytuacji oraz ograniczając narastanie zaległości czynszowych.

VIII. DOCHODY MIASTA I GMINY DROBIN UZYSKIWANE Z TYTUŁU NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W NASTĘPSTWIE PROWADZONYCH DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH.

Następstwem podjętych działań windykacyjnych — zarówno polubownych, jak i sądowych oraz komorniczych — wobec najemców zalegających z opłatami jest zauważalny wzrost wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób Miasta i Gminy Drobin. W porównaniu z latami poprzednimi odnotowano wyraźną poprawę poziomu regulowania należności, co potwierdza skuteczność prowadzonych działań oraz ich realny wpływ na stabilizację dochodów gminy.

	ROK MIESIĄC	2023 [zł]	2024 [zł]	2025 [zł]
1	STYCZEŃ	6.791,14	6.966,54	11.274,11
2	LUTY	6.350,89	16.758,96	11.269,84
3	MARZEC	8.752,38	9.932,36	12.994,41
Razem I kwartał		21894,41	33.657,86	35.538,36
4	KWIECIEŃ	7.725,04	10.855,53	13.544,03
5	MAJ	8.322,14	7.327,65	12.198,77
6	CZERWIEC	7.239,37	15.140,76	12.403,79
Razem II kwartał		23.286,55	33.323,94	37.146,60
7	LIPIEC	7.635,78	71.32,87	12.702,60
8	SIERPIEŃ	8.119,13	8.140,42	12615,03
9	WRZESIEŃ	7.630,88	9.295,77	19889,20
Razem III kwartał		23.385,79	24.707,06	45.206,80
10	PAŹDZIERNIK	7.793,42	9.367,01	14.227,67
11	LISTOPAD	8.546,51	9.595,14	13.089,30
12	GRUDZIEŃ	5.758,33	10.071,51	14.333,81
Razem IV kwartał		22.098,26	29.033,66	41.650,78
Podsumowanie roku		90.665,01	120.722,52	160.673,76

Tabela 2: Wysokość opłat wnoszonych przez najemców lokali mieszkaniowego zasobu gminy w okresie 01 stycznia do dnia 31 grudnia w latach w latach 2023 r., 2024 r., 2025r.,

Dokonując rocznej analizy porównawczej wysokości wpłat czynszowych w latach 2023–2025 stwierdza się wyraźny, wzrost wpłat czynszowych w analizowanym trzyletnim okresie. Wpłaty wynosiły odpowiednio .

- 2023 r.: 90 665,01 zł
- 2024 r.: 120 722,52 zł
- 2025 r.: 160 673,76 zł

Wzrost jest widoczny zarówno rok do roku, jak i w ujęciu dwuletnim.

Wpłaty w 2024 roku były o ok. 33% wyższe niż w 2023 roku. To znaczący wzrost, świadczący o poprawie ściągальności należności oraz skuteczności działań windykacyjnych.

Wpłaty w 2025 roku były o ok. 33% wyższe niż w 2024 roku. Wzrost jest niemal identyczny jak rok wcześniej, co pokazuje stabilny trend.

W perspektywie dwuletniej (2023–2025) nastąpił wzrost wpłat o ponad 77%, co jest wynikiem bardzo korzystnym, istotną poprawą regularności dokonywanych wpłat przez najemców oraz poniekąd efektem skuteczności działań gminy.

Rok 2025 był najlepszym rokiem w całym analizowanym okresie, z najwyższą sumą wpłat: 160 673,76 zł.

Nadal jednak utrzymuje się wysoki poziom niedopłat

Wzrost wpłat jest przypuszczalnie efektem:

- zwiększenia skuteczności działań windykacyjnych, takich jak wysyłanie wezwań, prowadzenie postępowań upominawczych oraz egzekucji komorniczych,
- realizacji Programu odpracowania zadłużenia i większej aktywności najemców poprzez udział w nim;
- większej świadomości o konsekwencjach nieuiszczania opłat z tytułu najmu.

IX. ANALIZA PORÓWNAWCZA PRZYPISU DOCHODU CZYNSZOWEGO I DOKONANYCH WPŁAT

W analizowanym okresie dla ukazania rozbieżności pomiędzy należnymi a regulowanymi kwotami zostały zestawione wysokości przypisu dochodu z tytułu czynszu z faktycznie dokonanymi wpłatami. Dane te pozwalają ocenić, w jakim stopniu najemcy wywiązują się z obowiązku regulowania należności oraz jak kształtuje się relacja między należnościami a faktycznymi wpływami do budżetu gminy.

Mimo zauważalnej poprawy w zakresie regulowania należności, nadal utrzymuje się problem nieregulowania czynszu przez część mieszkańców lokali mieszkaniowego zasobu gminy Drobin. Grupa ta wciąż generuje znaczącą część zaległości, Pomimo systematycznego naliczania opłat czynszowych, poziom wpłat pozostaje niższy od oczekiwanego, co świadczy o skali problemu oraz co wskazuje na potrzebę dalszego wzmacniania działań prewencyjnych (zapobieganie powstawaniu zaległości) i windykacyjnych oraz monitorowania płatności.

Wysokość przypisu dochodu z tytułu czynszu za lokale komunalne na rok 2025 rok określona na początku roku - w styczniu na podstawie rocznego planu dochodów oraz zawartych umów najmu to 190.307,52 zł

W trakcie roku wysokość czynszu może ulegać zmianom, co powoduje konieczność dokonywania przypisów dodatkowych – zarówno zwiększających, jak i zmniejszających. Zmiany te wynikają z różnych czynników, takich jak: zawieranie nowych umów najmu, rozwiązanie lub modyfikacja dotychczasowych umów, nieprzewidziane zdarzenia wpływające na dochody, aktualizacja stawek czynszu wynikająca z decyzji zarządcy lub obowiązujących przepisów.

W 2025 roku istotna zmiana miała miejsce w czerwcu, kiedy to stawka czynszu została podniesiona: z 1,76 zł/m² do 3,60 zł/m². Był to wzrost znaczący, ponad dwukrotny, co automatycznie wpłynęło na wysokość miesięcznych przypisów od czerwca do końca roku.

Po uwzględnieniu wszystkich zmian – zarówno wynikających z aktualizacji stawek, jak i z bieżących korekt związanych z umowami – łączny przypis za rok 2025 został określony na kwotę: 250 907,16 zł.

		Przypis [zł]	Wpłata [zł]	Niedopłata [zł]	wpłacalność
1	styczeń	15858,96	11274,11	4584,85	71,09%
2	luty	15793,13	11269,84	4523,29	71,36%
3	marzec	16305,13	12994,41	3310,72	79,70%
4	kwiecień	16334,13	13544,03	2761,10	82,92%
5	maj	16329,51	12198,77	4101,74	74,70%
6	czerwiec	24446,6	12403,79	12042,02	50,74%
7	lipiec	24512,81	13083,80	11365,01	53,38%
8	sierpień	24431,7	12615,03	11811,25	51,63%
9	wrzesień	24344,7	19639,20	4705,50	80,67%
10	październik	24344,7	14227,67	10117,03	58,44%
11	listopad	24315,7	13089,30	11226,40	53,83%
12	grudzień	23890,09	14333,81	9556,28	60,00%
		250907,16	160673,76	90.105,149	61%
	Wpłacalność z roku 2024				63%
	Wpłacalność z roku 2023				47%

Analiza roczna:

- Przypis: 250 907,16 zł
- Wpłata: 160 673,76 zł
- Niedopłata: 90 105,14 zł

Zestawienie przypisu należności z tytułu czynszu z faktycznie dokonanymi wpłatami wskazuje, że w 2025 roku poziom wypłacalności wyniósł 61%, że najemcy zapłacili nieco ponad połowę należnych czynszów co oznacza poprawę w porównaniu z rokiem 2023, w

którym wynosiła ona 47%. Ale to poziom niższy niż w roku 2024 kiedy wpłacalność wyniosła 63%. Mimo tej pozytywnej tendencji, dane miesięczne pokazują znaczną zmienność poziomu regulowania należności.

Najwyższą wpłacalność odnotowano w miesiącach: marzec (79,70%), kwiecień (82,92%) oraz wrzesień (80,67%), co świadczy o miesiącach, w których najemcy bardziej rzetelnie wywiązywali się ze swoich zobowiązań czynszowych..

Jednocześnie w kilku miesiącach – szczególnie czerwiec (50,74%), lipiec (53,38%), sierpień (51,63%) oraz listopad (53,83%) – poziom wpłat był wyraźnie niższy, co generowało znaczące niedopłaty.

Łączna niedopłata za rok wyniosła 90 105,14 zł, co potwierdza, że pomimo poprawy wpłacalności nadal istnieje grupa najemców, która systematycznie nie reguluje należności. To właśnie ta część mieszkańców odpowiada za utrzymujący się problem zadłużenia i wymaga dalszych, konsekwentnych działań windykacyjnych oraz zapobiegawczych.

Mimo pozytywnej tendencji nadal występują miesiące o niskiej ściągalności czynszu, co generuje istotne niedopłaty i wpływa na narastanie zadłużenia