

Poznań, dnia 21 marca 2023 roku

Szanowny Panie,

W związku ze złożonym przez Pana zapytaniem mailowym, stanowiącym żądanie szczegółowego opisanie kalkulacji stawki czynszu najmu i uzasadnienia zwiększenia opłat czynszowych najmowanego lokalu mieszkalnego, Spółka Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (dalej jako „Spółka” lub „PTBS”) wyjaśnia poniżej, co następuje:

I. KALKULACJA STAWKI CZYNSZU NAJMU

Stawka czynszu najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych Państwu ustalana jest zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U z 2021 roku, poz. 2224), zwanej dalej „ustawą o TBS”. Zgodnie z tym artykułem za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego w tym zasobie ustalana jest stawka czynszu w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową.

Dodatkowym ograniczeniem wysokości stawki czynszu najmu dla najmowanego przez Państwa lokalu mieszkalnego, który wybudowany został przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. jest próg 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 172) – dalej „ustawa o najmie lokali”. Czynsz ustalony dla Państwa lokalu nie przekracza wskazanej powyżej równowartości 4% wartości odtworzeniowej lokalu, która na dzień sporządzenia niniejszego pisma wynosi 7 698,00 zł zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 23 września 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego koszu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim. W przeliczeniu na 1 m² wskaźnik 4% wartości odtworzeniowej odpowiada równowartości kwoty 25,66 zł na miesiąc.

Spółka zwraca przy tym uwagę, że powołana wyżej Ustawa o TBS jako podstawowy akt określający zasady działalności Spółki stanowi regulację specjalną, w stosunku do powołanej przez Państwa ustawy o najmie lokali i ma pierwszeństwo w zakresie m.in. prowadzenia polityki czynszowej (art. 9a ust.1 ustawy o najmie lokali). **Stąd też w zakresie kształtowania czynszów PTBS należy odnieść się do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o TBS, a nie do powoływanego przez Państwa art. 8a ust. 4 ustawy o najmie lokali.**

Jednocześnie Zarząd Spółki informuje, iż w kalkulacji stawki czynszu, zgodnie z powołanym wyżej artykułem 28 ust. 1 ustawy o TBS nie są ujmowane żadne koszty związane ze sponsoringiem, darowiznami na cele charytatywne, marketingiem (w tym koszty reklamy).

Stawka czynszu najmu 1 m² powierzchni lokalu, wprowadzona wypowiedzeniem datowanym na dzień 04 stycznia 2023 r. została skalkulowana w następujący sposób:

SKŁADNIKI STAWKI CZYNSZU	Do kwietnia 2023 r.	Od maja 2023 r.	Różnica
1	2	3	4=(3-2)
Koszty eksploatacji nieruchomości	5,23	7,95	2,72
Koszty remontów	1,13	3,57	2,44
Splata zobowiązań związanych z budową	7,77	5,95	-1,82
w tym splata kapitału	6,91	4,47	-2,44
w tym splata odsetek	0,86	1,48	0,62

Dzięki uzyskaniu przez Spółkę wakacji kredytowych dla kredytów finansujących budowę zasobu, w którym Państwo najmują mieszkanie, znacząco spadły zobowiązania wobec BGK w roku 2022 i 2023. Jednocześnie znacząco wzrosły koszty remontów oraz koszty eksploatacji, na które składają się m.in. koszty sprzątnięcia, konserwacji urządzeń, pogotowia technicznego, przeglądów wymaganych prawem, ubezpieczenia, energii itp.

Wyższe koszty eksploatacji i remontów Spółka ponosi już od pierwszych miesięcy roku, natomiast podwyżka czynszu zacznie obowiązywać od maja. W związku z tym w kalkulacji stawki czynszu występuje **pozycja „zmiana stawki czynszu od maja 2023 r.”**, która ma na celu pokrycie w miesiącach od maja 2023 r. do grudnia 2023 r. kosztów poniesionych przez Spółkę w miesiącach do końca kwietnia 2023 r., a nie pokrytych obowiązującą do tego czasu niższą stawką czynszu.

Pozycja ta w powyższym zestawieniu ujęta jest w kosztach eksploatacji i prezentuje się następująco:

	Do kwietnia 2023 r.	Od maja 2023 r.	Różnica
	1	2	3=(2-1)
ZMIANA STAWKI od V 2022 r. / V 2023 r.	0,27	1,11	0,84

II. UZASADNIENIE

Spółka wskazuje, iż obecna sytuacja gospodarcza, a w szczególności dynamicznie rosnąca inflacja, która osiągnęła w 2022 r. najwyższy poziom od 25 lat, przyczyniła się do znaczącego wzrostu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółki. **Należy zaznaczyć, że zwiększenie opłat za korzystanie z lokali PTBS jest co do zasady niezależne od Spółki, bowiem wynika ze wzrostu kosztów związanych z obsługą kredytów, wzrostu cen towarów i usług przekładających się wprost na koszty eksploatacji i koszty utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym (m.in. remontów), stanowiących składnik stawki czynszu najmu.**

W celu pokrycia zwiększonych wydatków związanych z bieżącą eksploatacją budynków PTBS oraz ich utrzymaniem w stanie niepogorszonym stawka czynszu najmu została ustalona w wysokości dostosowanej do tych kosztów z uwzględnieniem poziomu inflacji w 2022 r. oraz w oparciu o prognozy wskaźników makroekonomicznych przyjętych w ustawie budżetowej na 2023 r.

Spółka nie ma wątpliwości, że zwiększenie stawki czynszu najmu przeprowadzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i jest uzasadnione z uwagi na obiektywne, mierzalne kryteria związane z aktualną sytuacją ekonomiczną w kraju.

Z wyrazami szacunku,

Wiceprezes Zarządu
Agnieszka Szymankiewicz

Prezes Zarządu
Andrzej Konieczny