



Wrocław, 29 grudnia 2023 r.

Szanowny Pan
Grzegorz Prigan

BNW.152.3.2023
00174674/2023/W

dotyczy: petycja z dnia 25 września 2023 roku, w sprawie sposobu rozliczania i kalkulacji czynszów w spółce TBS Wrocław Sp. z o.o.

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na petycję z dnia 25 września 2023 roku, w sprawie sposobu rozliczania i kalkulacji czynszów w spółce TBS Wrocław Sp. z o.o. informuję, że stosowany przez TBS Wrocław Sp. z o.o. mechanizm kalkulacji stawek czynszów dla lokali mieszkalnych jest zgodny z obowiązującymi przepisami, tj. art. 28 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej SFRM). Zgodnie z ww. przepisem, stawki czynszów ustalane są w takiej wysokości aby ich suma pozwoliła na pokrycie kosztów Spółki. Użyte w art. 28 ustawy SFRM sformułowanie „suma czynszów” oznacza, że przy kalkulacji stawek SIM bierze pod uwagę sumę wszystkich stawek, które jako pojedyncze mogą być różne (w sytuacji gdy SIM stosuje wiele różnych stawek). Poszczególne stawki na 1m² powierzchni mogą być zatem wyższe od łącznego kosztu na 1m² powierzchni całego zasobu mieszkalnego SIM lub niższe od niego ale ich suma powinna przynajmniej być równa łącznym kosztom.

Proponowane przez Pana rozwiązanie mające na celu kalkulowanie stawek czynszów w odniesieniu do danego budynku byłoby niekorzystne dla części lokatorów, a także mogłoby być nawet niemożliwe do zastosowania w odniesieniu do obowiązujących przepisów. W przypadku konieczności wykonania remontu o znacznej wartości dla jednego budynku (np. remont balkonów), stawka czynszu dla lokatorów tego budynku byłaby bardzo wysoka lub nawet niemożliwa do zastosowania z uwagi na obowiązujący w ustawie SFRM limit stawki czynszu w wysokości 4% wartości odtworzenia 1m². W efekcie doprowadziłoby to do sytuacji, w której stawki czynszu w tym samym programie TBS i przy tych samych źródłach finansowania, znacznie by się różniły dla poszczególnych budynków (nawet w obrębie jednego osiedla mieszkaniowego). Ponadto wysokość stawek podlegałaby częstym wahaniom co na pewno nie byłoby korzystne dla najemców systemu TBS.

Wprowadzenie zmiany metody kalkulacji stawek czynszów w systemie TBS było już przedmiotem analizy. Biuro Analiz Sejmowych Kancelarii Sejmu w opinii prawnej BAS-WAP-756/23 z dnia 24.07.2023r uznało taki postulat za bezzasadny. Kopię opinii prawnej załączam do odpowiedzi.

Stawka czynszu w wysokości 17,35 zł/m², która obecnie obowiązuje dla ok. 95% wszystkich mieszkań TBS Wrocław Sp. z o.o., stanowi w skali roku 2,3% wartości odtworzenia 1m² lokalu mieszkalnego czyli jest blisko o połowę niższa od limitu stawki czynszu w systemie

najmu społecznego. Jednocześnie zapewnia Spółce możliwość zarządzania i podejmowania nagłych działań w stosunku do wszystkich budynków. Również w ujęciu rachunkowym, budynki stanowią dla Spółki jedną całość i są wykazane jako środki trwałe w jednym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, przedstawiona przez Pana argumentacja jest błędna. Najemcy nie spłacają kredytów zaciągniętych przez TBS i nie powinni, jak Pan sugeruje, uiszczać wpłat tylko na kredyt zaciągnięty na budynek, w którym mieszkają. Są to twierdzenia nie mające żadnego poparcia w obecnie obowiązujących przepisach prawa. Lokatorzy systemu TBS dokonują m.in. opłaty czynszu najmu mieszkania czyli regulują płatność za świadczoną przez Spółkę usługę najmu. Najem mieszkań, zgodnie z ustawą SFRM, jest natomiast głównym przedmiotem działania każdego TBS-u w Polsce.

W odniesieniu zaś do drugiego postulatu zaprezentowanego w piśmie, dotyczącego stawek czynszów ustalonych dla budynku inwestycji Żerniki, ponownie stwierdzić należy, że jest to postulat bezzasadny i oderwany od obowiązujących przepisów. W tym miejscu wrócić należy do początku niniejszego pisma i przepisu ustawy wskazującego na sformułowanie „sumy czynszów”, które oznacza, że przy kalkulacji stawek SIM bierze pod uwagę sumę wszystkich stawek, które jako pojedyncze mogą być różne. Poszczególne stawki na 1m² powierzchni mogą być zatem wyższe od łącznego kosztu na 1m² powierzchni całego zasobu mieszkalnego SIM lub niższe od niego ale ich suma powinna przynajmniej być równa łącznym kosztom. Tak określona przez ustawodawcę metoda kalkulacji stawek czynszów w systemie TBS umożliwia zastosowanie indywidualnych rozwiązań jak np. dla wspomnianych seniorów.

Z wyrazami szacunku,


Maria Michalska

załącznik - opinia prawna BAS-WAP-756/23 z dnia 24.07.2023 r.

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Wydział Partycypacji Społecznej Urzędu Miejskiego Wrocławia;
3. a/a.