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 Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na petycję z dnia 25 września 2023 roku, w sprawie sposobu rozliczania i kalkulacji czynszów w spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością informuję, że stosowany przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mechanizm kalkulacji stawek czynszów dla lokali mieszkalnych jest zgodny z obowiązującymi przepisami, to jest artykuł 28 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej SFRM). Zgodnie z wyżej wymienionym przepisem, stawki czynszów ustalane są w takiej wysokości, aby ich suma pozwoliła na pokrycie kosztów Spółki. Użyte w artykule 28 ustawy SFRM sformułowanie „suma czynszów” oznacza, że przy kalkulacji stawek Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej bierze pod uwagę sumę wszystkich stawek, które jako pojedyncze mogą być różne (w sytuacji gdy Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa stosuje wiele różnych stawek). Poszczególne stawki na 1m2 powierzchni mogą być zatem wyższe od łącznego kosztu na 1m2 powierzchni całego zasobu mieszkalnego Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej 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 (na przykład 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

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

Stawka czynszu w wysokości 17,35 zł/m2, która obecnie obowiązuje dla około 95% wszystkich mieszkań Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 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 Towarzystwo Budownictwa Społecznego 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego dokonują między innymi 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego 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 Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej 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 Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej lub niższe od niego, ale ich suma powinna przynajmniej być równa łącznym kosztom. Tak określona przez ustawodawcę metoda kalkulacji stawek czynszów w systemie Towarzystwa Budownictwa Społecznego umożliwia zastosowanie indywidualnych rozwiązań jak na przykład dla wspomnianych seniorów.

Z wyrazami szacunku,

Dokument podpisała

Maria Michułka

Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego

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

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Partycypacji Społecznej Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. ad acta