

Będzin, dnia 03.11.2023 r.

Szanowna/y Pani/Panie,

W odpowiedzi na pisma wpływające do Towarzystwa Budownictwa Społecznego DOMBUD sp. z o.o. niniejszym informuję, iż pomimo rozbieżności występujących w orzecznictwie sądów (w tym również sądów orzekających w głośnych medialnie sprawach o ustalenie bezzasadności podwyżek czynszu dokonanych przez TBS Wrocław sp. z o.o.) oraz w doktrynie prawa, co do obowiązku stosowania przez towarzystwa budownictwa społecznego (obecnie SIM) przepisu art. 8a ust. 4 zd. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów), zobowiązującego wynajmującego do przekazywania najemcy, na jego żądanie, informacji dotyczących przyczyn podwyżki czynszu i jej kalkulacji (przykładowo: komentarz do art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, red. serii Osajda, red. tomu Lanckoroński, C.H.Beck 2023 r., wyd. 11 – Legalis) Towarzystwo Budownictwa Społecznego DOMBUD sp. z o.o., dążąc do zapewnienia przejrzystości działania wobec najemców, niniejszym w przekazuje Pani/Panu pismo, przedstawiające przyczynę dokonanej przez Spółkę podwyżki czynszu i jej kalkulację.

Jednocześnie zwracam Pani/Pana, uwagę, iż brak konieczności uzasadniania podwyżki czynszów najemcom w trybie art. 8a ust. 4 zd. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, został podkreślony m.in. w wyrokach zapadłych na kanwie spraw prowadzonych z powództwa najemców przeciwko TBS Wrocław sp. z o.o. (tak np.: wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 30 sierpnia 2023 r. sygn., akt: XIV C 476/22).

Dementując licznie pojawiające się błędne doniesienia medialne, zwracamy Pani/Pana uwagę, iż wbrew głoszonym przez media opiniom większość spraw wszczętych przeciwko TBS Wrocław sp. z o.o. zostało rozstrzygniętych na niekorzyść najemców, a podwyżka dokonana przez ww. Spółkę została uznana za uzasadnioną.

Mając na uwadze powyższe, informujemy, iż Spółka jest skłonna do wyjaśniania wszelkich Pani/Pana wątpliwości w zakresie dokonanych podwyżek bez konieczności narażania Państwa na dodatkowe koszty, co czyni przedstawiając Pani/Panu załączone pismo.

Załączniki:

- pismo TBS DOMBUD sp. z o.o. zawierające uzasadnienie i kalkulację podwyżki czynszu dokonanej od 1 lutego 2024 r.

Prezes Zarządu
Dyrektor Generalny

mgr Magdalena Welniak

Będzin, dnia 03.11.2023 r.

Szanowna/y Pani/Panie,

W nawiązaniu do wpływających pism lokatorów zasobów mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego DOMBUD sp. z o.o. (dalej również TBS DOMBUD) Spółka oświadcza, co następuje.

Przed przystąpieniem do wyjaśnień dotyczących samej podwyżki, wobec innych zarzutów przedstawionych w treści przesłanego przez Panią/Pana pisma, koniecznym wydaje się wyjaśnienie kilku kwestii.

Stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 790 z późn. zm.) (dalej: ustawa o TBS) (dawniej ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego) *stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.*

Ani ustawa o TBS, ani ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) (dalej ustawa o ochronie praw lokatorów), jak też Kodeks cywilny nie zawierają definicji określającej wprost czym są wskazane w art. 28 ust. 1 ustawy o TBS, koszty eksploatacji i remontów budynków. W wyniku analizy orzecznictwa, jak również informacji pochodzących z innych źródeł, w tym od organów i instytucji publicznych, można ustalić, iż należą do nich nie tylko wydatki związane ściśle z materią samych budynków, ale również wszelkie koszty, jakie wynajmujący, w tym przypadku TBS DOMBUD ponosi w związku z istnieniem i funkcjonowaniem tychże budynków w szerszym otoczeniu, jakim jest nieruchomości, na której budynki te są posadowione. Budynki nie są bowiem elementem oderwanym od nieruchomości gruntowej, ale stanowią z nią spójną funkcjonalnie całość. Trudno wyobrazić sobie sytuację, w której wielorodzinne budynki mieszkaniowe zlokalizowane są na niezagospodarowanej działce gruntu, np. niezapewniającej dojścia czy dojazdu do tych budynków. Wydaje się to niemożliwe, tym bardziej w sytuacji określania przez przepisy budowlane warunków, jakie spełniać musi otoczenie nowowznoszonych budynków. Co więcej, elementy te, tak samo jak elementy budynków, wymagają konserwacji, utrzymania ich w czystości czy podejmowania działań mających na celu zapewnienie ich bezpiecznej eksploatacji, np. poprzez zapewnienie ich oświetlenia, odśnieżania, itp. W miejscu tym należy zadać sobie pytanie czy mieszkańcy zasobów TBS DOMBUD nie podjęliby interwencji, gdyby z dnia na dzień Spółka przestała odśnieżać drogi i chodniki lub gdyby, zwłaszcza w okresie jesienno – zimowym, otoczenie budynków pozostawało nieoświetlone, a wokół nieruchomości piętrzyły się stosy rozkładających się śmieci? Ostatecznie tereny wokół budynków służą niemalże wyłącznie ich użytkownikom.

Nie ma wątpliwości, iż w kosztach eksploatacji powinny zostać skalkulowane również koszty związane z funkcjonowaniem Spółki, tj. koszty zatrudniania pracowników, koszty utrzymania siedziby Spółki, zakupu materiałów biurowych, zakupu i eksploatacji urządzeń i pojazdów wykorzystywanych przez Spółkę w prowadzonej działalności. Nie można zatem zgodzić się z podniesionym przez

Pana/Panią zarzutem, iż kosztem uwzględnianym w stawce czynszu nie może być koszt leasingu pojazdów wykorzystywanych przez Spółkę, skoro służą one zapewnieniu obsługi posiadanego przez Spółkę zasobu.

Prawidłowość Pana/Pani stanowiska podważają m.in. orzeczenia sądów powszechnych. W głośnych, ostatnimi czasy, sprawach sądowych prowadzonych z powództwa najemców lokali jednego z towarzystw budownictwa społecznego, skądinąd w większości przypadków przegranych przez mieszkańców, Sąd uznał, iż prawidłowym było skalkulowanie w stawce czynszu takich kosztów jak: koszty sprzątania i utrzymywania terenów zielonych, koszty konserwacji i napraw (budowlanych, sanitarnych, elektrycznych, dźwigów), koszty energii elektrycznej, koszty ubezpieczeń i przeglądów, koszty usług pocztowych, telekomunikacyjnych, informatycznych, prawnych, audytorskich, koszty usług pozostałych, np. kominiarskich, odbioru ścieków opadowych, dozoru mienia oraz pozostałych usług, koszty zarządzania i kosztów eksploatacji.

Również Główny Urząd Statystyczny na swojej stronie internetowej publikuje wyliczenie składników czynszu, m.in. w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wskazując, iż do katalogu tego, będącego katalogiem otwartym, należą w szczególności: *podatek od nieruchomości, koszty administrowania i zarządzania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku oraz opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą* (stat.gov.pl, Pojęcia stosowane w statystyce publicznej – koszty utrzymania zasobów lokalowych). Katalog ten może być oczywiście uzupełniany o inne pozycje w zależności od wyposażenia danej nieruchomości, jak też faktycznych działań podejmowanych przez wynajmującego.

Jeszcze dalej w interpretacji przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o TBS posunął się Departament Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii w odpowiedzi z 22 marca 2023 r. na pismo Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego Wrocław sp. z o.o. w przedmiocie interpretacji przedmiotowego przepisu. W piśmie tym wyrażono stanowisko, iż czynsz winien być skalkulowany w ten sposób, aby zapewnił pokrycie przynajmniej wydatków wymienionych w ustawie, co nie wyłącza osiągania przez towarzystwo budownictwa społecznego zysku, który może zostać przeznaczony, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o TBS na działalność statutową Spółki.

W świetle powyższego, błędnym jest zatem pogląd, jakoby wyszczególnione przez Pana/Panią pozycje (tj. opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową) były jedynymi, które powinny być brane pod uwagę przy kalkulowaniu czynszu, a sama podwyżka mogła być ograniczona wyłącznie do wysokości odpowiadającej ich sumie.

Odwołując się do argumentów podniesionych przez Pana/Panią w piśmie, pragnę również poinformować, iż Spółka nie finansuje działalności żadnej drużyny sportowej.

Przechodząc do merytorycznego odniesienia się do Pana/Pani żądania, Spółka TBS DOMBUD informuje, iż wzrost stawki czynszu dla zasobu, w którym znajduje się wynajmowany przez Pana/Panią lokal, z kwoty 16,62 zł/m² na kwotę 18,00 zł/m² jest wynikiem wykonanej przez Spółkę prognozy kosztów, jakie Spółka będzie zobowiązana ponieść w kolejnym roku kalendarzowym.

Dokonana przez Spółkę kalkulacja jako podstawę przyjęła wysokość kosztów poniesionych przez dziewięć miesięcy roku 2023 poprzedzających podjęcie uchwały w przedmiocie wprowadzenia podwyżki, a zatem w okresie od stycznia do września 2023 r. Wartości te stanowią odzwierciedlenie rzeczywistych, aktualnie ponoszonych kosztów związanych z obsługą posiadanego przez Spółkę zasobu.

Prognoza kosztów, jakie Spółka będzie zobowiązana ponieść w roku kolejnym, wymagała uwzględnienia znanego już poziomu wzrostu czynników, jakie mają bezpośrednie przełożenie na wysokość kosztów eksploatacji i zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

I tak, konieczne było uwzględnienie wpływającego na koszty m.in. remontów zasobu, wzrostu wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla województwa śląskiego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z kwoty 5 204,00 zł ustalonej w dniu 29 września 2022 r. dla IV kw. 2022 r. i I kw. 2023 r. (ostatniego znanego w chwili dokonywania ostatniej podwyżki czynszu) na kwotę 5 851,00 zł, ogłoszoną w dniu 27 września 2023 r. dla IV kw. 2023 r. i I kw. 2024 r. W ujęciu procentowym wzrost ten wynosi ok. 12,43 %.

Nie bez znaczenia pozostaje również wzrost minimalnego wynagrodzenia brutto oraz minimalnej stawki godzinowej, jakie nastąpiło od ostatniej dokonanej podwyżki oraz nastąpi w 2024 r., a który to wzrost ma bezpośrednie przełożenie w szczególności na koszty zatrudnienia, jak i koszty usług, z których korzysta Spółka. Wzrost ten od poziomu uwzględnionego przy kalkulacji poprzedniej podwyżki do kwoty maksymalnej wartości ustalonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2023 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2024 r. następuje odpowiednio:

- a. dla minimalnego wynagrodzenia brutto - z kwoty 3 600 zł (od lipca 2023 r.) na kwotę 4 242 zł (od stycznia 2024 r.) oraz kwotę 4 300 zł (od lipca 2024 r.), a zatem ostatecznie o ok. 19,44%,
- b. dla minimalnej stawki godzinowej brutto – z kwoty 23,50 zł/h na kwotę 27,70 zł/h (od stycznia 2024 r.) oraz kwotę 28,10 zł/h (od lipca 2024 r.), a zatem ostatecznie o ok. 19,57 %.

Te czynniki, jak i wiele innych, wpływają na wartość wskaźnika inflacji, który ma swoje przełożenie na wszystkie koszty ponoszone przez Spółkę w związku z prowadzoną przez nią działalnością, a który stanowi obiektywny miernik uwzględniany m.in. przy ocenie zasadności dokonywanej przez Spółkę podwyżki. Ostatni ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług dotyczy roku 2022 i wynosi w odniesieniu do roku 2021 - 14,4 %. Projekcje wzrostu inflacji w kolejnych latach, dokonane w lipcu 2023 r. przez Narodowy Bank Polski wskazują, iż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług za lata 2023 r. i 2024 r. w stosunku do lat poprzednich będzie wynosił odpowiednio 11,9 % i 5,2 %. Jednocześnie, projekcje wysokości inflacji przewidziane w założeniach do ustaw budżetowych wynoszą na lata 2023 i 2024 odpowiednio: 11,2% i 6,6%. A zatem pomimo tendencji malejącej samego wskaźnika, średni wzrost cen we wszystkich sektorach gospodarki będzie mocno odczuwalny.

Bardzo istotnym czynnikiem, który wpłynął na konieczność podjęcia przez TBS DOMBUD decyzji o podwyższeniu stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych jest prognozowany wzrost wysokości rat kapitałowo – odsetkowych kredytów, jakie Spółka zaciągnęła w Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowych programów na budowę zasobu mieszkaniowego. Harmonogram spłat dokonywany jest arbitralnie przez ww. Bank m.in. z uwzględnieniem aktualnej wysokości stóp procentowych.

Tytułem podania Pani/Panu konkretnych liczb, będących podstawą wyliczenia wartości dokonanej podwyżki, Towarzystwo Budownictwa Społecznego DOMBUD sp. z o.o. niniejszym przedstawia kalkulację wzrostu kosztów i wydatków ponoszonych przez Spółkę, przekładających się na dokonaną podwyżkę czynszu.

Koszty eksploatacji i remontów

4 598 268,57 zł – koszty eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego Spółki za cały rok 2023 wyliczone w oparciu o koszty faktycznie poniesione w okresie od stycznia 2023 r. do września 2023 r.

$4\,598\,268,57\text{ zł} + (4\,598\,268,57\text{ zł} \times 5,2\%) = 4\,837\,378,54\text{ zł}$

- kwota otrzymana w wyniku dokonania symulacji kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego Spółki za rok 2024 w uwzględnieniem wskaźnika inflacji przewidzianego w projekcji wzrostu inflacji wg Narodowego Banku Polskiego (5,2 %) tj. wartości współczynnika wzrostu korzystniejszego dla najemców.

$4\,837\,378,54\text{ zł} - 4\,598\,268,57\text{ zł} = 239\,109,97\text{ zł}$

- wartość kwotowa przewidywanego wzrostu kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego Spółki za rok 2024 r.

Splata rat kapitałowo – odsetkowych kredytu

855 448,43 zł - wartość kwotowa wzrostu wysokości rat kredytowo - odsetkowych kredytów zaciągniętych przez Spółkę, wyliczona przy uwzględnieniu utrzymania się wskaźnika wzrostu wysokości rat na ostatnim znanym Spółce poziomie, określonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Łączny wzrost kosztów i wydatków

$239\,109,97\text{ zł} + 855\,448,43\text{ zł} = 1\,094\,558,40\text{ zł}$

- łączna prognozowana kwotowa wartość wzrostu kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego i spłatą kredytów na rok 2024

Wzrost czynszu na pokrycie wzrostu kosztów i wydatków

62 621,64 m² - łączna powierzchnia użytkowania lokali mieszkalnych

$1\,094\,558,40\text{ zł} : 62\,621,64\text{ m}^2 = \text{ok. } 17,48\text{ zł/m}^2$

- kwota na pokrycie rocznego wzrostu kosztów i wydatków utrzymania lokali mieszkalnych i spłaty zaciągniętych kredytów na rok 2024 przypadająca średnio na 1 m² lokalu mieszkalnego

$17,48\text{ zł/m}^2 : 11 = \text{ok. } 1,58\text{ zł/m}^2$

- kwota na pokrycie wzrostu kosztów i wydatków utrzymania lokali mieszkalnych i spłaty zaciągniętych kredytów na rok 2024 przypadająca średnio miesięcznie na 1 m² lokalu mieszkalnego uwzględniająca pobieranie podwyższonego czynszu od lutego 2024 r.

Wyliczenie wzrostu przychodów z tytułu podwyższonego czynszu za najem lokali mieszkalnych

53 445,60 m² - powierzchnia lokali mieszkalnych, dla których maksymalna wysokość czynszu liczona jest wg 4 % wartości odtworzeniowej lokalu

9 176,04 m² - powierzchnia lokali mieszkalnych, dla których maksymalna wysokość czynszu liczona jest wg 5 % wartości odtworzeniowej lokalu

$(53\,445,60\text{ m}^2 \times 1,38\text{ zł}) + (9\,176,04\text{ m}^2 \times 1,52\text{ zł}) = 73\,754,93\text{ zł} + 13\,947,58\text{ zł} = \mathbf{87\,702,51\text{ zł}}$

- miesięczny przychód ze zwiększonej stawki czynszu

$87\,702,51\text{ zł} \times 11 = \mathbf{964\,727,61\text{ zł}}$

- roczny przychód ze zwiększonej stawki czynszu

Odliczając od przychodu uzyskanego przez Spółkę, z tytułu podwyższonego czynszu naliczanego od lutego 2024 r., wartość wzrostu kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i remontem zasobu mieszkaniowego, jak też spłatą zaciągniętych przez Spółkę kredytów, otrzymamy wynik wskazujący, iż przychody, jakie Spółka będzie uzyskiwać w wyniku dokonania podwyżki nie są wystarczające na pokrycie ww. wzrostu kosztów i wydatków.

$964\,727,61\text{ zł} - 1\,094\,558,40\text{ zł} = \mathbf{-129\,830,79\text{ zł}}$

Jak pokazują dokonane wyżej wyliczenia, podwyższona stawka czynszu, jaką Spółka będzie pobierała od lutego 2024 r. nie pokryje w całości prognozowanych kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Spółki, jak też związanych ze spłatą kredytów, zaciągniętych przez Spółkę. Stawka ta jest niższa od średniej stawki, która pozwoliła by na ich pokrycie w całości.

Jednocześnie zwracamy uwagę, iż stawka czynszu, jaka została ustalona w wyniku dokonanych podwyżek nadal pozostaje niższa od tej, jaką Spółka mogłaby pobierać uwzględniając maksymalną wysokość stawki czynszu, ustaloną stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o TBS.

Co więcej, wzrost wysokości stawki czynszu, który wynosi ok. 8 %, mieści się nie tylko w średniorocznym wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym (14,4%), ale również w tym prognozowanym za rok 2023 (w zależności od źródeł 11,2 % lub 11,9 %). Mieści się również w średniej wartości kwartalnych wskaźników cen towarów i usług ogółem za kwartały nieuwzględnione przy kalkulacji poprzedniej podwyżki czynszu, tj. od III kw. 2022 r. do II kw. 2023 r., który wyniósł ok. 13,52 %. Jednocześnie wskazujemy, iż w celu uniknięcia nadmiernego obciążenia najemców przy kalkulacji uwzględniliśmy wzrost cen w oparciu o niższy z prognozowanych, średniorocznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych na rok 2024 r.

W odniesieniu do podwyżek opłat niezależnych od wynajmującego, niniejszym informujemy, iż w ramach dokonanego wypowiedzenia stawki czynszu, nie została dokonana jakakolwiek zmiana opłat niezależnych od wynajmującego, w tym również wody. Wobec powyższego, zarzuty podniesione w tym zakresie w Pani/Pana piśmie, należy uznać za bezprzedmiotowe.

Żywimy nadzieję, iż przedstawione powyżej wyjaśnienia i kalkulacje będą dla Pani/Pana zadowalające i pozwolą na rozwianie wszelkich wątpliwości powstałych w związku z podwyższeniem wysokości stawki czynszu.

Prezes Zarządu
Dyrektor Generalny
mgr Magdalena Weinlak