



**Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego  
Wrocław spółka z o.o.**

ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104  
51-148 Wrocław  
tel.: (071) 325 33 38, 325 21 04, 325 28 44  
e-mail: tbs@tbs-wroclaw.com.pl  
NIP: 895-16-33-275  
[www.tbs.wroc.pl](http://www.tbs.wroc.pl)

Wrocław, 4 lipca 2022 roku

**RPM.07.18.1.2022.ŁM**

**Szanowny Pan Przewodniczący  
Marek Sadowski  
Rada Osiedla Brochów  
[brochow@osiedla.wroclaw.pl](mailto:brochow@osiedla.wroclaw.pl)**

**Dotyczy: pisma Rady Osiedla Brochów z dnia 15 czerwca 2022 r. do Kancelarii Prezydenta Wrocławia w sprawie wysokości czynszu za wynajem mieszkania w TBS Wrocław.**

Szanowny Panie Przewodniczący,

uprzejmie proszę o przyjęcie odpowiedzi TBS Wrocław Sp. z o.o. na pismo, które w dniu 15 czerwca 2022 r. skierował Pan w imieniu Rady Osiedla Brochów do Prezydenta Wrocławia Jacka Sutryka. Kancelaria Prezydenta zwróciła się do spółki o przygotowanie odpowiedzi na pismo Rady Osiedla Brochów i udzielenie wyjaśnień do każdej z kwestii poruszonych w piśmie.

Zmiana stawki czynszu za najem mieszkania w TBS Wrocław obowiązująca od czerwca 2022 r. była pierwszą od lipca 2020 r. Zgodnie z przepisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, które regulują kwestie ustalania czynszu w zasobie TBS, może być on zmieniany maksymalnie dwa razy w ciągu roku, a jego wysokość nie może przekraczać 4% lub 5% (w zależności od formy finansowania inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez TBS) wskaźnika wartości przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m.kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanego przez wojewodę. Natomiast spółka przez cały rok 2021 nie zdecydowała się na taki krok - także z powodu pandemii koronawirusa, która była czasem trudnym finansowo dla wielu najemców mieszkań spółki. Ponadto, w 2020 r. spółka wprowadziła programy osłonowe dla najemców mieszkań TBS, którzy z powodu pandemii zgłosili nam problemy w regulowaniu opłaty za mieszkanie.

Zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, suma czynszów w TBS powinna być skalkulowana w taki sposób, aby przynajmniej pokrywać koszty eksploatacji i remontów oraz zobowiązań związanych z budową. Dlatego w 2022 r., z powodu rosnących wyraźnie kosztów ponoszonych przez TBS Wrocław w związku z eksploatacją i remontami zasobu mieszkaniowego oraz spłatą kredytów, nie było możliwe pozostawienie stawki czynszu na niezmienionym

---

SPÓŁKA ZAREJESTROWANA JEST W SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA FABRYCZNEJ,  
VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
NR KRS: 0000117724  
WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO: 339 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 247 050 657,00 zł

---

poziomie. Co ważne, obowiązująca od 1 czerwca br. stawka czynszu została skalkulowana przez spółkę na najniższym możliwym poziomie, aby pokryć rosnące koszty określone w ustawie.

**Dla zobrazowania skali wzrostu kosztów, pomocne będą następujące dane:**

- 1) **ok. 10%:** o tyle w lutym 2022 r. (w skali rok do roku) wzrosła wysokość wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej, obliczanego przez GUS, a ten wskaźnik wpływa na wysokość spłaty kredytów
- 2) **24,1%:** tyle wynosi skumulowany wzrost inflacji w Polsce od lipca 2020 r., czyli od poprzedniej zmiany stawki czynszu w TBS Wrocław; inflacja za 2020 r. wyniosła 3,4%, za 2021 r. wyniosła 5,1% a w 2022 r. przyjmujemy wysokość na poziomie rzeczywistego odczytu z czerwca 2022 r., tj. 15,6%
- 3) **z ok. 0,5% do 7,05% (stan na 30 czerwca 2022 r.):** tyle wynosi dotychczasowy (od października 2021 r.) wzrost poziomu wskaźnika WIBOR 3M w związku z podnoszeniem stóp procentowych, co wyraźnie zwiększyło zobowiązania spółki wynikające ze spłaty kredytów zaciągniętych na inwestycje mieszkaniowe spółki zrealizowane w ciągu ostatnich ok. 25 lat,
- 4) obserwujemy wyraźny wzrost cen w ofertach, które otrzymujemy w ramach prowadzonych postępowań przetargowych w zakresie np. usług porządkowych lub napraw.

Kwestię czynszu za wynajem mieszkania w TBS Wrocław warto osadzić w szerszym kontekście, z perspektywy ogólnej sytuacji na rynku najmu mieszkań we Wrocławiu. wg dostępnych danych, ceny najmu mieszkania na rynku komercyjnym we Wrocławiu w ostatnich miesiącach wyraźnie wzrosły. W kwietniu br. średnia kwota samej opłaty za najem wynosiła ok. 3000 zł – bez opłat za wywóz odpadów i media. Oznacza to wzrost o 39,9% w porównaniu do kwietnia 2021 r.

Natomiast dla modelowego mieszkania w zasobie TBS Wrocław o metrażu 53 m.kw., w którym mieszkają 4 osoby, średnia wysokość miesięcznej łącznej opłaty za mieszkanie (a więc już z czynszem, opłatą za wywóz odpadów, centralne ogrzewanie i podgrzanie wody kształtuje się następująco:

- **ok. 1400 zł miesięcznie w kwietniu 2022 r.,**
- **ok. 1172 zł miesięcznie w maju 2022 r.,**
- **ok. 1410 zł miesięcznie od czerwca 2022 r.**

Są to wartości średnie, realne kwoty mogą być wyższe lub niższe – w zależności od metrażu mieszkania, liczby osób w nim mieszkających i poziomu zużycia mediów. To jednak nie zmienia faktu, że różnica w wysokości miesięcznej opłaty za mieszkanie jest wyraźnie na korzyść najmu w TBS Wrocław. Różnica między kosztem najmu w TBS Wrocław i kosztem najmu na rynku komercyjnym oddaje też systemowy charakter najmu w systemie budownictwa społecznego, który wg założeń ustawodawcy miał być najmem tańszy niż rynkowy.

Od lutego 2022 r. spółka prowadzi intensywną komunikację z najemcami, wyjaśniając wszelkie zgłoszone wątpliwości i objaśniając przyczyny wprowadzenia podwyżki czynszu. Wszelkie informacje w tym zakresie są dostępne na stronie

internetowej spółki, a nasi najemcy otrzymali je również drogą pocztową. Wysłaliśmy kilka tysięcy pism z wyjaśnieniami do naszych najemców, nasi pracownicy przeprowadzili setki rozmów telefonicznych i mailowych. Ponadto, spółka dwukrotnie wystąpiła do Ministerstwa Rozwoju i Technologii o sporządzenie interpretacji przepisów, w oparciu o które spółka od lat ustala wysokość czynszu. Pisemne odpowiedzi resortu udostępniłyśmy na stronie internetowej spółki.

Co więcej, od marca 2022 r. zarówno zarząd TBS Wrocław, jak też wybrani pracownicy spółki jest dostępny do rozmowy z najemcami: telefonicznej lub osobistej, po umówieniu terminu. Każdy nasz mieszkaniec może przyjść na rozmowę, otrzymać wyliczenia i wszystkie potrzebne informacje, także o specyfice systemu najmu mieszkania w systemie TBS.

Spółka podjęła też działania, aby doprowadzić do obniżenia wysokości opłaty miesięcznej za wynajem mieszkania w TBS Wrocław. Zgodnie z decyzją zarządu spółki z kwietnia 2022 r., od 1 maja br. mieszkańcy 76 (ze 100 łącznie) budynków TBS Wrocław, które są ogrzewane za pomocą kotłowni gazowych, opłacają zaliczki za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej w niższej wysokości. Dzięki tej obniżce, wysokość opłaty miesięcznej za najem mieszkania TBS Wrocław spadła o ok. 4 zł za m.kw. Należy zaznaczyć, że w 2021 r. TBS Wrocław płacił spółce Skarbu Państwa PGNiG za 1 kWh gazu ok. 7 groszy netto, natomiast w 2022 r. – przed objęciem taryfą ochronną przewidzianą przez przepisy ustawy uchwalonej w styczniu 2022 r. – płacił faktury VAT z kwotą jednostkową ok. 28 groszy netto za 1 kWh gazu.

Ponadto, od marca br. TBS Wrocław - wspólnie z Polską Izbą Gospodarczą TBS, środowiskiem samorządowym oraz Ministerstwem Rozwoju i Technologii - był zaangażowany w prace nad ustawą „o pomocy kredytobiorcom” (pełna nazwa tego aktu prawnego brzmi: „Ustawa o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom”). Te działania doprowadziły do tego, że w przedmiotowej ustawie znalazł się zapis pozwalający TBS-om na zawieszenie spłaty łącznie 8 rat kredytów: 4 w 2022 r. i 4 w 2023 r. Rozwiązania prawne przewidziane w ustawie „o pomocy kredytobiorcom” wpłyną korzystnie na koszty działalności TBS Wrocław.

W dniu 30 czerwca 2022 r. ustawa „o pomocy kredytobiorcom” została przyjęta przez Senat RP. Na kolejnych etapach procesu legislacyjnego trafi ponownie pod obrady Sejmu, a następnie do podpisania przez Prezydenta RP. Po przyjęciu ustawy, zarząd TBS Wrocław - zobowiązany do tego przez Prezydenta Wrocławia Jacka Sutryka - podejmie decyzję w zakresie możliwej obniżki czynszu za wynajem mieszkania w TBS Wrocław.

Z wyrazami szacunku,

WICEPREZES ZARZĄDU

Paweł Ingiot

WICEPREZES ZARZĄDU

Marcel Lapiński

SPÓŁKA ZAREJESTROWANA JEST W SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA FABRYCZNEJ,  
VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY

NR KRS: 0000117724

WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO: 339 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 247 050 657,00 zł