**1.Charakterystyka budownictwa mieszkaniowego w systemie tbs.**

**Zasady powoływania** **i organizacji spółek tbs**, zasady kredytowania, dopuszczalną wysokość czynszów i przeznaczenie wybudowanych mieszkań regulowała Ustawa z dnia 25 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz. U. 1995 nr. 133 poz. 654). Ustawa ta wielokrotnie była nowelizowana - obecnie jej tytuł brzmi : Ustawa z dnia 25 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa ( tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 790 z późn. zmianami). Podmioty realizujące budownictwo czynszowe organizowane były na podstawie w/w ustawy najczęściej w formie spółek akcyjnych bądź spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. Ich właścicielem najczęściej są gminy lub podmioty prywatne. Z kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogły także korzystać spółdzielnie mieszkaniowe. **Celem uchwalenia tej ustawy było stworzenie w Polsce jak największej ilości mieszkań na wynajem** dla osób mniej zamożnych o średnich dochodach, czyli za „bogatych” by ubiegać się o mieszkanie komunalne , a za „biednych” (brak zdolności kredytowej ) by kupić mieszkanie od dewelopera. **Mieszkania budowane przez tbs-y miały być alternatywą i konkurencją dla wolnorynkowego wynajmu mieszkań.**

Spółki tbs na własne ryzyko prowadzą samodzielną działalność gospodarczą, budują mieszkania oraz mogą korzystać z preferencyjnych kredytów : Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ( do 2009 roku) oraz z tzw. finansowania zwrotnego ( od 2015 roku ) . Żeby ograniczyć wysokość zaciąganych na inwestycje kredytów ( a poprzez to możliwość ustalenia niższego czynszu ) program przewiduje partycypację czyli udział najemców w kosztach budowy **. Wybudowane przez tbs-y mieszkania są własnością spółek i są wynajmowane na zasadach opisanych w Ustawie z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

Wysokość stawki czynszu w zasobach wybudowanych z kredytów KFM ograniczona jest ustawą – nie może przekroczyć wysokości 4% wartości wskaźnika przeliczeniowego 1m2 powierzchni użytkowej mieszkania w województwie -publikowanym przez prezesa GUS. Obecnie w województwie pomorskim czynsz ten nie może przekroczyć kwoty 24,01 zł/m2 pow. użytk. ( 4% z wartości wskaźnika przelicz. 1m2 pow. użytk. mieszkania w woj. - 7203,00 zł/m2 ). Wysokość czynszu w zasobach tbs wybudowanych z KFM powinna pokrywać koszty spłaty kredytów, bieżącego utrzymania zasobów i koszty remontów.

Spółka UTBS powołana została przez Gminę Miasto Ustka ( uchwała Rady

Miejskiej z 1997 roku ) w celu stworzenia możliwości uzyskania mieszkania

mieszkańcom tego potrzebującym . Administruje również wspólnotami,

mieszkaniowym mieniem komunalnym, prowadzi inwestycje komercyjne ( mieszkania i

domy na sprzedaż ) i jako inwestor zastępczy budowała mieszkania na najem socjalny.

**2.Opłaty za mieszkanie.**

**Płacone do UTBS opłaty za mieszkanie można podzielić na dwie grupy opłat :**

**- czynsz**

**- opłaty za media**

1. **czynsz**

Każdy najemca mieszkania płaci właścicielowi tego mieszkania czynsz. Kwoty czynszu są przychodem spółki i są przeznaczone na spłatę rat kredytów, pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i administrowania oraz remonty i modernizacje. W naszej spółce zawsze staraliśmy się utrzymywać czynsz na poziomie jak najniższym. Ustalony od 01.03.2024 czynsz w wysokości 12.00 zł/m2 ( Kościelniaka ) stanowi 1,99 % aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu w województwie pomorskim i stanowi ok. 50 % możliwego do ustanowienia ( 24.01 zł/m2 ).

**Czynsz w UTBS za mieszkanie o pow. 50 m2 wynosi : 12,00 x 50 = 600 zł. Stanowi on niecałe 50% stawki czynszu jaką można ustanowić w zasobach tbs wybudowanych z kredytów w województwie pomorskim ( 24.01 zł/m2 ).**

**Obecnie w Ustce, podobne mieszkanie trudno byłoby wynająć za kwotę 1500 - 2000 zł miesięcznie - więc niewątpliwie czynsz w zasobach UTBS jest konkurencyjny w stosunku do wynajmu prywatnego – jest około trzykrotnie niższy niż na wolnym rynku.**

W pierwszych latach po wybudowaniu, czynsz w zasobach UTBS podnoszony był o 20, 40 groszy od 1 m2 pow. użytkowej mieszkania. **W latach 2013, 2015, 2016 oraz 2018 i 2019 czynszu nie podnoszono.**  W 2020 i w 2022 roku czynsz wzrósł o 40 groszy, a w 2023 i 2024 roku o 50 groszy za 1 m2 pow. użytkowej.

W ostatnich latach , w związku ze znacznym wzrostem rat kredytowych , wzrostem kosztów utrzymania zasobów ( inflacja ) i potrzebą wykonania koniecznych remontów uzyskiwany z tych zasobów czynsz nie pokrywa kosztów. Z tą sytuacją spółka radzi sobie dzięki temu , że dorobiła się swoich lokali użytkowych na wynajem, zarządza wspólnotami mieszkaniowymi oraz prowadzi działalność inwestycyjną. Zysk z tej działalności przeznaczany jest na remonty zasobów mieszkaniowych tbs.

1. **opłaty za dostarczone do mieszkania media oraz za odbiór ścieków i odpadów.**

**Ta grupa opłat związana jest z zapewnieniem dostawy do mieszkania :**

**- wody i odbioru ścieków - Wodociągi Ustka ,**

**- ciepła na centralne ogrzewanie (c.o. ) i podgrzanie wody ( cw )- EMPEC Ustka**

**- odbiór odpadów - Miasto Ustka.**

**Na wysokość tych opłat UTBS nie ma wpływu.** **Ceny odpowiednio ustalają : Spółka Wodociągi Ustka, Spółka Empec Ustka i Rada Miasta Ustka . Kwoty tych opłat wpływają do spółki i w 100% są wydatkowane na zapłatę faktur za te usługi.**

W trakcie roku spółka pobiera od najemców zaliczki, z których comiesięcznie dokonuje zapłaty dostawcom mediów , a po zakończeniu roku rozlicza te koszty na poszczególne mieszkania w budynku. Z tego tytułu spółka nie pobiera żadnych opłat i w 100 % koszty te rozlicza na poszczególne mieszkania w danym budynku. Te opłaty dla podobnego mieszkania , podobnej wielkości rodziny i podobnym zużyciu mediów są w Ustce zbliżone - czy to w spółdzielniach, czy we wspólnotach mieszkaniowych.

**Dla mieszkania o pow. 50 m2 i przy trzyosobowej rodzinie w UTBS średnie opłaty miesięcznie wynoszą :**

**- opłata za c.o. 300,00**

**- opłata za cw (podgrzanie ) 189,00**

**- opłata za wodę i odprowadzenie ścieków 132,00**

**- opłata za odbiór odpadów 155,00**

**Razem opłaty za media miesięcznie 776,00 zł**

**c) Razem średnia miesięczna opłata - mieszkanie 50m2 , 3 osobowa rodzina -wynosi:**

**600 zł czynsz + 776 zł opłata za media = 1376 zł**

Po każdym roku kalendarzowym następuje rozliczenie faktycznych rocznych kosztów energii cieplnej ( co i cw ) oraz wody i ścieków według faktycznego zużycia . Jeżeli miesięczna zaliczka była za niska , nastąpiło większe zużycie lub gwałtownie wrosły ceny mediów – występuje niedopłata. Jeżeli było odwrotnie występuje nadpłata. Generalnie ujmując jest to roczne rozliczenie faktycznych kosztów dostarczonych do mieszkania mediów w stosunku do wpłaconych zaliczek.

W ostatnim czasie Spółka EMPEC znacznie podniosła ceny za energię cieplną – średniorocznie ceny energii w 2022 roku w stosunku do cen w 2021 roku wzrosły o ok. 40 % . Podobnie było w 2023 roku w stosunku do cen w 2022 roku. Stąd też w rozliczeniach rocznych za 2022 i 2023 rok opłaty za c.o. i podgrzanie wody znacznie wzrosły.

Prezes UTBS

Edward Rokosz

Ustka 12.11.2024 r.