

Polkowice, dnia 08.10.2025 r.

Pan
Wiesław Wabik
Burmistrz Polkowic
Reprezentujący Gminę Polkowice
w Zgromadzeniu Wspólników
Polkowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Polkowicach



Zarząd Spółki zamierza zwołać Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, którego przedmiotem będzie rozpoznanie wniosku o zmianę z dniem 01 marca 2026 r. stawki czynszów obowiązujących w zasobach mieszkaniowych Polkowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Polkowicach.

Zarząd Spółki zamierza dokonać zmiany stawki czynszu w budynkach Polkowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy ul. S. Moniuszki 16-17, Górna 10, 12, 14, 16, Gdańska 10, 12, 14, Plac Piastów 1, 2, 3, 4, S. Moniuszki 18, 19, 20, 21, 22, S. Moniuszki 23-31, Borówkowa 9, 11, 13, 15, 17, 19, S. Moniuszki 10-13, Chopina 34, 36, 38, Chopina 22, 24, Chopina 26, Chopina 28, 30, 32 z dotychczasowej stawki 15,50 zł/m² do 16,25 zł/m² (wzrost o 0,75 zł/m²) oraz na zasobach mieszkaniowych PTBS Sp. z o.o. przy ul. Chopina 1-15 z dotychczasowej stawki 12,49 zł/m² do 13,17 zł/m² (wzrost 0,68 zł/m²).

Wniosek ten wynika z konieczności pokrycia rosnących kosztów związanych z eksploatacją, utrzymaniem oraz remontami zasobów mieszkaniowych.

Proponowana zmiana stawki czynszu jest niezbędna do pokrycia rosnących kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz należności publicznoprawnych oraz obsługi zobowiązań kredytowych. Dzięki tej zmianie Spółka będzie mogła utrzymać odpowiedni poziom świadczonych usług oraz zrealizować konieczne remonty i modernizacje, co pozytywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców.

Poniżej Zarząd prezentuje uzasadnienie proponowanych stawek czynszu.

I.

Uzasadnienie zmiany stawki czynszu z 15,50 zł/m² do 16,25 zł/m² w budynkach Polkowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy ul. S. Moniuszki 16-17, Górna 10, 12, 14, 16, Gdańska 10, 12, 14, Plac Piastów 1, 2, 3, 4, S. Moniuszki 18, 19, 20, 21, 22, S. Moniuszki 23-31, Borówkowa 9, 11, 13, 15, 17, 19, S. Moniuszki 10-13, Chopina 34, 36, 38, Chopina 22, 24, Chopina 26, Chopina 28, 30, 32 w Polkowicach.

Zarząd Polkowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., po przeanalizowaniu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, przedstawia wniosek o podwyższenie stawki czynszu z dotychczasowej kwoty 15,50 zł/m² do 16,25 zł/m², czyli o 0,75 zł/m². Zmiana ta jest konieczna, aby zapewnić stabilne funkcjonowanie Spółki, pokryć rosnące koszty eksploatacji i remontów oraz utrzymać odpowiedni poziom świadczonych usług dla mieszkańców.

Proponowana podwyżka znajduje swoje uzasadnienie w analizie ponoszonych kosztów, które w ostatnich latach systematycznie wzrastają. Wydatki na remonty i konserwację budynków, które w 2023 roku wyniosły 1,16 zł/m², w 2024 roku wzrosły do 1,57 zł/m², a w pierwszym półroczu 2025 roku osiągnęły już poziom 1,22 zł/m². Dla porównania w tym samym okresie

roku 2024 koszty wynosiły 1,05 zł/m², co oznacza wzrost o 16,19%. W kolejnych latach przewiduje się dalszy wzrost tych kosztów do poziomu 1,55 zł/m² w roku 2025 i 1,61 zł/m² w roku 2026. Konieczność zwiększonych nakładów wynika zarówno z bieżących prac remontowych, jak i z faktu, że większość zasobów PTBS ma ponad 15 lat, a część przekroczyła już 20 lat, co wymaga coraz poważniejszych działań modernizacyjnych.

Na koszty utrzymania wpływa również wzrost wynagrodzenia minimalnego, które w 2025 roku wzrosło o 8,5%, a w roku 2026 wzrośnie o kolejne 3%, z poziomu 4 666 zł do 4 806 zł. Wzrost ten bezpośrednio przyczynił się do zwiększenia wydatków na usługi porządkowe, które w 2023 roku wynosiły 0,95 zł/m², w 2024 roku wzrosły do 1,14 zł/m², a w pierwszym półroczu 2025 roku osiągnęły poziom 1,27 zł/m². Prognoza na rok 2026 zakłada dalszy wzrost do 1,37 zł/m². Nie bez znaczenia pozostaje także inflacja, która w 2022 roku wyniosła 16,1%, w 2023 roku 11,4%, a w 2024 roku 3,6%. Choć dynamika inflacji w ostatnich latach uległa spowolnieniu, nadal wywiera ona znaczący wpływ na ceny materiałów budowlanych, usług konserwacyjnych i pozostałych kosztów bieżących. Prognozy NBP wskazują, że w 2025 roku inflacja wyniesie średnio 3,9%, a w 2026 roku 3,1%, co nadal będzie skutkowało zwiększonymi obciążeniami finansowymi.

Na rok 2026 Spółka zaplanowała wydatki na remonty w wysokości 511 000 zł, co odpowiada stawce 1,61 zł/m². Regularne remonty i modernizacje są niezbędne dla utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym, a tym samym dla zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców.

Podwyżka stawki czynszu została skalkulowana na podstawie rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych oraz zobowiązań Spółki, zgodnie z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Maksymalna dopuszczalna stawka czynszu dla województwa dolnośląskiego, wyliczona na podstawie wskaźnika kosztów odtworzeniowych, wynosi obecnie 25,82 zł/m². Oznacza to, że proponowana stawka 16,25 zł/m² mieści się w granicach ustawowych i pozostaje istotnie niższa od limitu.

Mając na względzie powyższe uwarunkowania, Zarząd PTBS Sp. z o.o. wnosi o pozytywne zaopiniowanie zmiany stawki czynszu i wprowadzenie jej w życie z dniem 1 marca 2026 roku. Podwyżka ta jest niezbędna do pokrycia rosnących kosztów, zapewnienia ciągłości funkcjonowania Spółki oraz realizacji koniecznych inwestycji remontowych i modernizacyjnych, które w sposób bezpośredni wpłyną na poprawę jakości życia mieszkańców.

II.

Uzasadnienie zmiany czynszu na zasobach mieszkaniowych PTBS Sp. z o.o. przy ul. Chopina 1-15.

Zasoby mieszkaniowe przy ul. Chopina 1-15 zostały wybudowane w 1995 roku, co oznacza, że budynek ma już 30 lat i wymaga coraz większych nakładów na remonty i konserwację. Koszty te rosną systematycznie z powodu starzejącej się infrastruktury, a także ogólnej inflacji na rynku budowlanym. Zauważalna utrata wartości użytkowych tego obiektu spowodowana postępowaniem technicznym (zużycie moralne), wymaga znaczących nakładów do jego utrzymania w należytym stanie.

W kalkulacji nowej stawki czynszu uwzględniono zarówno konieczność bieżącego utrzymania budynku, jak i zapewnienia środków na przyszłe remonty. Zaliczki na fundusz remontowy oraz fundusz eksploatacyjny wzrosły do 2,20 zł/m² i 2,80 zł/m² wobec 2,00 i 2,70 przyjętych do kalkulacji stawki w roku ubiegłym. Na rok 2026 założono 2,29 i 2,91 zł/m², obecna stawka czynszu nie pokrywa pełnych kosztów, co w efekcie doprowadziło do straty w roku 2024 w wysokości -26 346,26zł, co daje 1,22 zł/m². Za pierwsze półrocze 2025 strata na budynku wynosi: 18 873,91 zł tj. 1,75 zł/m².

Nie bez znaczenia pozostaje także inflacja, która w 2022 roku wyniosła 16,1%, w 2023 roku 11,4%, a w 2024 roku 3,6%. Choć dynamika inflacji w ostatnich latach uległa spowolnieniu, nadal wywiera ona znaczący wpływ na ceny materiałów budowlanych, usług konserwacyjnych i pozostałych kosztów bieżących. Prognozy NBP wskazują, że w 2025 roku inflacja wyniesie

średnio 3,9%, a w 2026 roku 3,1%, co nadal będzie skutkowało zwiększonymi obciążeniami finansowymi.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący od 01.10.2025 r. do 31.03.2025 r. dla województwa dolnośląskiego wynosi 7 746,00 zł/m² (Obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych). 3 % wartości odtworzeniowej lokalu na m² wynosi 19,37 zł/m². Art. 8 a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego pozwala na podwyżkę czynszu z poziomu wyższego niż 3,00 % wartości odtworzeniowej lokalu w uzasadnionych przypadkach wymienionych w ustawie. Czynsz na zasobie Chopina 1-15 nie przekroczy po podwyżce 3% wartości odtworzeniowej.

Zarząd Spółki planuje, że nowe stawki czynszu wejdą w życie z dniem 1 marca 2026 roku, bowiem koniecznym jest doręczenie najemcom oświadczenia o wypowiedzeniu obecnych stawek czynszu, którego to okres wynosi trzy miesiące.

Reasumując, proponowane zmiany stawek czynszu są niezbędne do pokrycia rosnących kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, należności publicznoprawnych oraz obsługi zobowiązań kredytowych. Dzięki tej zmianie Spółka będzie mogła utrzymać odpowiedni poziom świadczonych usług oraz zrealizować konieczne remonty i modernizacje, co pozytywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców.

Przed skierowaniem tego wniosku, Zarząd Spółki - na podstawie § 20 ust. 1 lit. e Aktu Założycielskiego PTBS Sp. z o.o.- przedstawił rzeczony wniosek Radzie Nadzorczej w celu wyrażenia opinii co do jego zasadności.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU


Bogusław Graboń