

RADNY GMINY CZERWONAK  
Sławomir Olejniczak  
os. Leśne 4H/32  
62-028 Koziegłowy

Koziegłowy, 6 sierpnia 2019 r.

Pan  
Robert Maciejewski  
Przewodniczący  
Komisji Rewizyjnej  
Rady Gminy Czerwonak

Dotyczy: kontroli wysokości stawek czynszu w lokalach mieszkalnych będących własnością CZTBS za okres od 1 lipca 2016 r. do dnia 12 czerwca 2019 r.

w nawiązaniu do pisma z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie odpowiedzi na pkt. 7 mojej interpelacji z dnia 12.06.2019 r. chciałbym uzupełnić i doprecyzować powód, dla którego zleciłem Komisji Rewizyjnej kontrolę naliczania czynszów w lokalach mieszkalnych Czerwonackiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Obecna stawka czynszu dla lokali mieszkalnych na kondygnacjach I-IV (do 1 września 2019 r.) wynosi 11,47 zł/m<sup>2</sup> i obowiązuje od 1 lipca 2016 r. Została ona uchwalona przez Zgromadzenie Wspólników CZTBS uchwałą nr 3/03/2016 z dnia 14 marca 2016 r.

Podstawą prawną funkcjonowania „TBSów” jest ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu są ustalane przez zgromadzenie wspólników, w taki sposób, aby suma czynszów odpowiadała kosztom eksploatacji i remontów budynków oraz pozwalała spłacić kredyt zaciągnięty na budowę, lecz ich górna granica jest regulowana przez ww. ustawę:

„Art. 28.1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową.

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:

1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;

2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala wojewoda w drodze obwieszczenia. Wojewoda ogłasza wskaźnik co 6 miesięcy na podstawie aktualnych danych Urzędu Statystycznego oraz według określonych przez resort właściwy do spraw budownictwa wytycznych. Wskaźniki służą m.in. do obliczenia wartości odtworzeniowej lokalu, która wykorzystywana jest m.in. przy ustalaniu limitów podwyżek czynszów w zasobach mieszkaniowych TBS.

Od 2016 roku Wojewoda Wielkopolski ogłosił wskaźniki odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w następujących terminach i kwotach dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania (kwoty w skali roku):

Data obwieszczenia	Okres obowiązywania wskaźnika	Kwota
16 marca 2016	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 września 2016 r.	3 593,00 zł
16 września 2016	od 1 października 2016 r. do 31 marca 2017 r.	3 565,00 zł
21 marca 2017	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 września 2017 r.	3 392,00 zł
25 września 2017	od 1 października 2017 r. do 31 marca 2018 r.	3 392,00 zł
27 marca 2018	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 września 2018 r.	3 506,00 zł
27 września 2018	od 1 października 2018 r. do 31 marca 2019 r.	3 046,00 zł
29 marca 2019	od 1 kwietnia 2019 r. do 30 września 2019 r.	3 697,00 zł

Przywołane obwieszczenia znajdują się w załącznikach do niniejszego pisma. Maksymalną wysokość czynszu można wyliczyć z następującego wzoru:

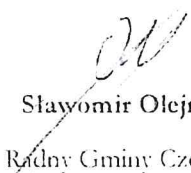
$$\text{Wskaźnik} / 12 \text{ miesięcy} \times 4\% = \text{maksymalna stawka czynszu za } 1\text{m}^2$$

Zgodnie z powyższym zapisem wyliczono maksymalne stawki czynszów, które mogły obowiązywać w lokalach mieszkalnych będących w zasobach CZTBS w okresie od 1 lipca 2016 r. do 12 czerwca 2019 r. wraz z podaniem wysokości obowiązującego czynszu:

Data obwieszczenia	Okres obowiązywania wskaźnika	Obliczona maksymalna stawka	Obowiązująca stawka	Różnica
16 marca 2016	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 września 2016 r.	11,98 zł	11,47 zł	- 0,51 zł
16 września 2016	od 1 października 2016 r. do 31 marca 2017 r.	11,88 zł	11,47 zł	- 0,41 zł
21 marca 2017	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 września 2017 r.	11,31 zł	11,47 zł	0,16 zł
25 września 2017	od 1 października 2017 r. do 31 marca 2018 r.	11,31 zł	11,47 zł	0,16 zł
27 marca 2018	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 września 2018 r.	11,69 zł	11,47 zł	- 0,22 zł
27 września 2018	od 1 października 2018 r. do 31 marca 2019 r.	10,15 zł	11,47 zł	1,32 zł
29 marca 2019	od 1 kwietnia 2019 r. do 30 września 2019 r.	12,32 zł	11,47 zł	- 0,85 zł

Na podstawie powyższych wyliczeń można wywnioskować, że obowiązująca stawka czynszu w okresie od 1 kwietnia 2017 r. do 31 marca 2018 r. oraz od 1 października 2018 r. do 31 marca 2019 r. była wyższa od maksymalnej stawki obliczonej na podstawie obwieszczenia wojewody. Może to oznaczać nadpłatę nawet kilkuset złotych w tym okresie na każdy lokal mieszkalny. Z tego powodu ponownie zwracam się do Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Czerwonak z prośbą o analizę stanu prawnego zaistniałej sytuacji.

Z poważaniem

  
Sławomir Olejniczak  
Radny Gminy Czerwonak

#### Załączniki (w formie elektronicznej):

- Obwieszczenia Wojewody Wielkopolskiego w sprawie: ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim za okres od 1 kwietnia 2016 r. do 30 września 2019 r.

#### Do wiadomości:

- Marcin Wojtkowiak – Wójt gminy Czerwonak
- Wojciech Skrzekut – Przewodniczący Rady Gminy Czerwonak



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 21 marca 2016 r.

Poz. 2186

Elektronicznie podpisany przez:  
Lidia Przewoźna  
Data: 2016-03-21 08:53:38

### OBWIESZCZENIE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 16 marca 2016 r.

**w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.**

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150 z późn. zm.) ogłasza się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres **od 1 kwietnia 2016 r. do 30 września 2016 r.** w wysokości:

1. dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania - **3593 zł**
2. dla miasta Poznania - **5186 zł**

Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
(-) Zbigniew Hoffmann

**OBWIESZCZENIE**  
**WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**


z dnia 16 września 2016 roku

w sprawie: ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150 z późn. zm.) ogłasza się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 października 2016 r. do 31 marca 2017 r. w wysokości:

1. dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania - 3565 zł
2. dla miasta Poznania - 5198 zł

Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

  
Wojewoda wielkopolski  
Danuta Hucińska



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 marca 2017 r.

Poz. 2439

Elektronicznie podpisany przez:  
Karina Wiśniewska  
Data: 2017-03-30 09:52:15

### OBWIESZCZENIE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 21 marca 2017 r.

**w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.**

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610) ogłasza się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres

**od 1 kwietnia 2017 r. do 30 września 2017 r. w wysokości:**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania | - 3392 zł |
| 2. dla miasta Poznania  | - 5207 zł |

Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
(-) Zbigniew Hoffmann

**OBWIESZCZENIE**  
**WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

**z dnia 25 września 2017 roku**

w sprawie: ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610 ze zm.) ogłasza się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres **od 1 października 2017 r. do 31 marca 2018 r.** w wysokości:

1. dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania      **- 3392 zł**
2. dla miasta Poznania      **- 5207 zł**

Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

Zbigniew Hoffmann





# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 28 marca 2018 r.

Poz. 2649

Elektronicznie podpisany przez:  
Karina Wiśniewska  
Data: 2018-03-28 11:34:27

### OBWIESZCZENIE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 27 marca 2018 r.

**w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.**

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610 ze zm.) ogłasza się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres **od 1 kwietnia 2018 r. do 30 września 2018 r.** w wysokości:

1. dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania - **3506 zł**
2. dla miasta Poznania - **5552 zł**

Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
(-) Zbigniew Hoffmann



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 28 września 2018 r.

Poz. 7329

Elektronicznie podpisany przez:  
Karina Ewa Wiśniewska  
Data: 2018-09-28 10:59:48

### OBWIESZCZENIE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 27 września 2018 r.

**w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.**

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 poz. 1234 ze zm.) ogłasza się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres **od 1 października 2018 r. do 31 marca 2019 r.** w wysokości:

1. dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania - **3046 zł**
2. dla miasta Poznania - **5302 zł**

Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
(-) Zbigniew Hoffmann



**OBWIESZCZENIE**  
**WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

**z dnia 29 marca 2019 roku**

w sprawie: ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 poz. 1234 ze zm.) ogłasza się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres **od 1 kwietnia 2019 r. do 30 września 2019 r.** w wysokości:

1. dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania      - **3697 zł**
2. dla miasta Poznania      - **5029 zł**

Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Zbigniew Hoffmann

