
L. Dz: TBS/2223/2026

Koszalin, 22.10.2026 r.

***Szanowni Państwo,***

w odpowiedzi na pismo z dnia 17 września 2026 r. w sprawie zasadności podwyżek czynszów oraz przeznaczenia środków uzyskanych z ich wzrostu, Zarząd Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. (dalej: „Spółka”) udziela następujących wyjaśnień:

I. Podstawa prawna działalności Spółki i ustalania czynszów

Na wstępie wskazać należy, że działalność Spółki podlega rygorom ustawy z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 1242). Zgodnie z art. 28 ust. 1 tej ustawy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z budową. Jednocześnie art. 28 ust. 2 pkt 1 ustawy wprowadza ustawowy limit, zgodnie z którym czynsz ten nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu BGK na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 r., a jeżeli wartość odtworzeniowa jest niższa niż koszt budowy lokalu, maksymalną stawkę ustala się na podstawie kosztu budowy lokalu mieszkalnego (art. 28 ust. 2b).

Podkreślenia wymaga, że ustalenie stawek czynszowych nie ma charakteru dobrowolnej decyzji Zarządu. Plan rzeczowo-finansowy na kolejny rok, obejmujący planowane koszty eksploatacji, remontów oraz spłaty kredytów, jest opracowywany przez Zarząd, a zasadność i wysokość stawek czynszowych podlegają ocenie i zatwierdzeniu

przez radę nadzorczą oraz zgromadzenie wspólników Spółki. Każda z podniesionych stawek mieści się w granicach limitów ustawowych określonych w art. 28 ust. 2 ustawy.

II. Odpowiedź na pytanie 1 – przesłanki podwyższenia czynszów w latach 2025–2026

Główną merytoryczną przesłanką podwyższenia stawek czynszu był wzrost kosztów utrzymania nieruchomości – zarówno bieżącej eksploatacji, jak i nakładów zmierzających do utrzymania zasobów we właściwym stanie technicznym oraz realizacji obowiązków właścicielskich nakładanych przepisami prawa. Wysokość stawki wynika z kalkulacji opartej na planie finansowym na rok następny oraz programie działania Spółki, tak aby pokryć koszty eksploatacji, remontów i spłaty kredytów, przy zachowaniu limitów ustawowych (do 4% wartości odtworzeniowej). Stawki te są corocznie weryfikowane i zatwierdzane przez zgromadzenie wspólników po przedłożeniu planowanych kosztów eksploatacji, remontów i spłat kredytów.

Należy również wyjaśnić, że wykazywany w sprawozdaniach finansowych zysk Spółki ma charakter wyniku księgowego i nie oznacza istnienia nadwyżki środków finansowych po stronie Spółki. Zgodnie z zasadami rachunkowości spłata rat kapitałowych kredytów budowlanych oraz wydatki inwestycyjne są pokrywane ze środków pieniężnych, lecz nie są ujmowane jako koszt w rachunku zysków i strat. Nakłady inwestycyjne podlegają odpisom amortyzacyjnym. W praktyce środki te są przeznaczane na spłatę kredytów oraz na nakłady remontowo-inwestycyjne i nie mogą służyć pokryciu bieżących, rosnących kosztów utrzymania i eksploatacji mieszkań. Wysokość spłaconych rat kapitałowych wyniosła: w 2024 r. – 3.620.819,76 zł, w 2025 r. – 3.942.274,44 zł, do września 2026 r. – 2.806.356,59 zł.

III. Odpowiedź na pytania 2 i 3 – wykorzystanie środków oraz wydatki na remonty i inwestycje w latach 2024–2026

Środki uzyskane z czynszów są wykorzystywane zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy, tj. na koszty eksploatacji i remonty budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na budowę. Co więcej, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dochody Spółki nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników, lecz przeznacza się je w całości na działalność statutową. Wydatki te wyniosły:

- w 2024 r. – remonty bieżące 578.762,46 zł, wydatki inwestycyjne (modernizacja) 703.350,80 zł, budowa na Irlandzkiej 807.785,66 zł;
- w 2025 r. – remonty bieżące 723.351,41 zł, wydatki inwestycyjne (modernizacja) 524.738,71 zł, budowa na Irlandzkiej 142.825,71 zł;
- w 2026 r. (do września) – remonty 385.604,59 zł, wydatki inwestycyjne (modernizacja) 644.641,56 zł, inwestycja Irlandzka 179.474,91 zł.

Ze względu na starzenie się zasobu konieczne jest zwiększenie zakresu i dynamiki prac modernizacyjnych.

IV. Odpowiedź na pytanie 4 – analiza możliwości rezygnacji z podwyżki

Wysokość stawek czynszu nie jest przedmiotem uznaniowego zarządzania, lecz wynika z ustawowego obowiązku ich ustalania na poziomie pokrywającym koszty eksploatacji, remontów i spłatę zobowiązań związanych z budową zasobu mieszkaniowego (art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa).

V. Odpowiedź na pytania 5 i 6 – wpływ spłaty kredytów na politykę czynszową

Wysokość czynszu jest ustalana zgodnie z ustawą i pozostaje bez związku ze spłatą części zobowiązań Spółki. Zakończenie spłaty części kredytów pokrywa się w czasie ze wzrostem skali koniecznych prac remontowych i modernizacyjnych w posiadanym zasobie, aby utrzymać go na właściwym poziomie technicznym. Po analizie prognozowanych kosztów, ustalanych zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 ustawy, nie przewiduje się znaczącej korekty czynszu na 2027 r.

VI. Odpowiedź na pytanie 7 – realizacja społecznej misji Spółki

Przesłanka pytania, jakoby Spółka maksymalizowała wyniki finansowe kosztem najemców, jest nieuprawniona i nie znajduje oparcia w zasadach gospodarki finansowej spółki, która jak to wskazano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie jest zorientowana na wypracowywanie zysku do wypłaty wspólnikowi. Zadaniem Spółki jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach dla osób o dochodach nieprzekraczających progów ustawowych, których nie stać na budowę lub zakup własnego mieszkania, oraz utrzymanie istniejącego zasobu w odpowiednim stanie technicznym, co wymusza nakłady na remonty i modernizacje. Spółka planuje ponadto budowę ponad

dwustu mieszkań na wynajem na Osiedlu Unii Europejskiej. Utrzymanie dobrej kondycji finansowej jest warunkiem uzyskania wsparcia kredytodawcy (BGK). Dobry wynik finansowy nie jest więc celem samym w sobie, lecz – zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy – środkiem realizacji działalności statutowej, na którą w całości muszą być przeznaczane dochody Spółki.

VII. Transparentność finansowa Spółki

Wreszcie wskazać należy, że finanse Spółki są w pełni transparentne. Sprawozdania finansowe Spółki są badane przez biegłego rewidenta, a następnie – wraz z opinią rewidenta – zgłaszane do repozytorium dokumentów finansowych i jako takie są publicznie dostępne. Wnioskodawczyni miała zatem pełną możliwość analizy tych danych, co potwierdza także treść pisma z dnia 17 września 2026 r., odwołująca się do sprawozdań dostępnych w Krajowym Rejestrze Sądowym. Badanie sprawozdań finansowych przez uprawnionego biegłego rewidenta oraz ich publiczna dostępność stanowią ustawowy mechanizm niezależnej kontroli prawidłowości prezentacji sytuacji finansowej Spółki.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Spółki informuje, że polityka czynszowa Spółki jest prowadzona wyłącznie w granicach i na warunkach określonych ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pod coroczną oceną i zatwierdzeniem stawek przez radę nadzorczą i zgromadzenie wspólników, a wynik finansowy Spółki nie jest celem samym w sobie, lecz warunkiem realizacji statutowych zadań mieszkaniowych.

Z poważaniem

Paweł Reck  Elektronicznie podpisany
przez Paweł Reck
Data: 2026.10.22 08:26:42
+02'00'