

**INFORMACJA JTBS SP. Z O.O.
DLA RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE
NA POSIEDZENIE W DNIU 24 MAJA 2024 ROKU**



Jarocińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego

MIESZKANIE NA WYCIĄGNIĘCIE RĘKI

Zakres prezentacji Spółki

Prezentacja obejmuje poniższe zagadnienia:

- 1) podwyżki czynszów, które nastąpiły w roku 2024,
- 2) podwyżkach czynszów, które są zaplanowane w 2024 – czym są uzasadnione i jak się będą kształtowały,
- 3) informacji, z czego wynikały dopłaty za ogrzewanie oraz informacji o wymianie starych liczników,
- 4) informacji na temat mieszkań socjalnych – jakie są możliwości w zaspokojeniu, jeśli chodzi o mieszkania socjalne (krótka informacja),
- 5) informacji na temat zgłaszanych przez mieszkańców usterek – w jakim czasie od zgłoszenia są naprawiane, w jakim stopniu są naprawiane, czy spółka prowadzi rejestr zgłoszonych usterek.

Podwyżki czynszów w latach 2022 – 2024 rok

Zestawienie porównawcze podwyżek stawek czynszu - lata 2022-2024					
Rok	Stawka wyrażona w %		Stawka wyrażona w zł za 1m ²		Maksymalna stawka w zł za 1m ² zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego
	Niezbędna podwyżka czynszów pokrywająca koszty	Rzeczywisty średni wzrost stawki czynszu (zgodnie z Zarządzeniem Prezesa)	Niezbędna średnia stawka czynszu pokrywająca koszty	Rzeczywista średnia stawka czynszu (zgodnie z Zarządzeniem Prezesa)	
1	2	3	4	5	6
2022	31,05	10,5	14,98	12,46	15,12
2023	17,8	7	17,05	14,32	18,36
2024	17,8	7	17,05	15,24	21,39

W roku 2024 średnia stawka czynszu wzrosła w stosunku do roku 2023 o 0,92 zł/m²

Podwyżki czynszów w latach 2022 – 2024 rok

Uzasadnienie podwyżek w 2024 roku

1) PRZEPISY PRAWA:

Podwyżki czynszu na lokalach mieszkalnych zostały przeprowadzone na podstawie art. 28 ustawy z 26 października 1995 roku *O społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* (Dz.U. z 2024 r. poz. 527), oraz zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 11 września 2023 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim. **Stawka nie może przekroczyć 21,39 zł za 1m².**

2) PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI: zgodnie z Uchwałą nr XCV/822/2023 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 25.10.2022 roku – **średni wzrost stawek podatkowych o 14,56%**

3) INFLACJA - WSKAŹNIK WZROSTU CEN NA TOWARY I USŁUGI KONSUMPCYJNE – zgodnie z komunikatem Prezesa GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, wzrost cen w 2023 r. w stosunku do 2022 r. wyniósł 111,4 (wzrost cen o 11,4%). **Prognozuje się wzrost inflacji w II połowie 2024 roku do poziomu 7%.**

Podwyżki czynszów w latach 2022 – 2024 rok

Uzasadnienie podwyżek w 2024 roku

4) WALORYZACJA WYNAGRODZENIA: wynagrodzenie wzrośnie o 21,5 % w stosunku do wynagrodzenia z 2023 roku - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14.09.2023 roku w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2024 r.

5) STOPY PROCENTOWE: Rada Polityki Pieniężnej działająca przy Narodowym Banku Polskim utrzymuje stopę referencyjną na poziomie 5,75%,

6) WZROST CEN ZA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ ORAZ GAZ – zamrożonych cen prądu oraz stawek opłat dystrybucyjnych obowiązuje tylko od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku.

Podwyżki czynszów w latach 2022 – 2024 rok

Uzasadnienie podwyżek w 2024 roku

7) KOSZTY USŁUG NA RYNKU BUDOWLANYM: ich wzrost związany jest z gwałtownym wzrostem cen kształtujących wysokość roboczogodziny usług na rynku budowlanym oraz wzrostem cen materiałów budowlanych;

8) SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH: usługę wprowadzono na życzenie mieszkańców w budynkach przy ul. Ojca Serafina Niedbały 2, 4 w Jarocinie oraz os. Konstytucji 3 Maja 38 w Jarocinie. Koszty związane ze sprzątaniem zostały uwzględnione w stawkach czynszowych, ustalonych wyłącznie dla powyższych lokalizacji.



Dopłaty za ogrzewanie i wymiana liczników

Dopłaty za ogrzewanie:

1) PODSTAWY PRAWNE:

- ♦ Koszty generowane przez budynki, a obejmujące w szczególności CO i CWU, są kosztami niezależnymi od JTBS. Wynika to z postanowień art. 2 ust.1 pkt.8 Ustawy o Ochronie praw Lokatorów (...) - *opłaty niezależne od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.*
- ♦ Lokator jest obowiązany, opłacać powyższe opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczania do lokalu używanego przez lokatora tych mediów – co wynika z art.9 ust 2 Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów

2) UZASADNIENIE:

Duże dopłaty za ogrzewanie CO i CWU za 2023 rok, są spowodowane:

- znacznym wzrostem kosztów dostaw energii, wynikającym z zatwierdzanych taryf energetycznych dla dostawcy – VEOLIA S.A.
- podwyżką stawki VAT z 5% na 23% od stycznia 2023 roku,
- zmianą przepisów dotyczących sposobu rozliczania kosztów CO i CWU zgodnie z postanowieniami §9 pkt. 1 i pkt 2 - nowelizacji Ustawy Prawo Energetyczne z 7 grudnia 2021 roku, która rozdziela koszty ciepła zużytego na:



Dopłaty za ogrzewanie i wymiana liczników

UZASADNIENIE

- a) koszt stały wynikający z faktur – rozliczany według wielkości lokali,
- b) koszt ciepła stałego, zużytego na potrzeby cyrkulacji wody w instalacji – rozliczany na ilość lokali w budynku,
- c) koszt zmienny ciepła zużytego na potrzeby podgrzewu wody określany na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych.

Każdorazowo po zakończeniu okresu grzewczego stosownych rozliczeń dokonuje podmiot zewnętrzny, specjalizujący się w tym zakresie.

Wymiana liczników

JTBS prowadzi systematyczną wymianę wodomierzy na budynkach należących do Spółki oraz na budynkach powierzonych w zarządzanie. Każdy wodomierz posiada legalizację na 5 lat, dlatego wymiana jest kolejno na budynkach. W roku 2023 zostały wymienione wodomierze od ciepłej i zimnej wody na os. Konstytucji 3 Maja 38 oraz o. S. Niedbały 2 i 4 w łącznej ilości wodomierzy do zimnej wody 73 sztuki oraz 73 sztuki do ciepłej wody.

Aby ograniczyć koszty zakupu nowych wodomierzy na kolejne budynki Spółka wprowadziła system regeneracji wodomierzy zdjętych. Po regeneracji wodomierze zyskują legalizacje na kolejne 5 lat.



Mieszkania socjalne

Zasoby i rozliczenia

Lokale socjalne				
lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Wolne lokale	Uwagi
1	Jarocin, ul. Parowozownia 1A	32	5	dwa wolne lokale są połączone
2	Jarocin, ul. Parowozownia 1C	4	0	6 lokali przekształconych z socjalnych na czynszowe
3	Jarocin, ul. Szubianki 29	12	0	
4	Wilczyniec	36	9	Na 4 lokale wydano skierowanie przez Gminę, ale nie są zamieszkałe
5	Hilarów	24	4	Na 3 lokale wydano skierowanie przez Gminę, ale nie są zamieszkałe
6	Inne	3	0	Pojedyncze lokale w budynkach: Dąbrowskiego 20, Nowa 2, Dworcowa 14 Mieszków
7	Św. Ducha 71	10	1	Własność Gminy Jarocin
	suma:	121	19	

Procent wolnych lokali socjalnych:	16%
---	------------

Zadłużenie lokali socjalnych z aktualnych umów:	165 790,67 zł
---	---------------

z czego:	
czynsze:	114 252,38 zł
media:	51 538,29 zł



ZGŁASZANE USTERKI

Rozpatrywania – i tryb postępowania

1. **Usterki – mieszkania będące własnością JTBS i zarządzane (Wspólnoty Mieszkaniowe)** – po otrzymaniu zgłoszenia, niezwłocznie jest przekazywane do danego wykonawcy. Usterki usuwane są na bieżąco.
2. **Usterki – Mieszkania Plus** – zgodnie z umową wykonawca ma termin usunięcia usterek na podstawie udzielonej gwarancji w terminie **21 dni (w trybie normalnym)** lub **24 godziny (w trybie pilnym)** w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa. Termin usunięcia danej usterki może zostać ustalony indywidualnie w przypadkach gdy np. technologicznie nie jest możliwe usunięcie danej usterki w umownym terminie. Usterki z tych zasobów zgłaszane są przez JTBS jako dzierżawcę budynków bezpośrednio do wykonawcy oraz do właściciela nieruchomości – spółki celowej Projekt Muncypalny Jarocin 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Na zasobach Mieszkań Plus obecnie jest do usunięcia **12** usterek, które przewidziane są do usunięcia do końca maja (6 usterek to bieżące, a 6 to zaległe, które były naprawiane kilka razy i po interwencji spółki celowej ostateczny termin ich usunięcia uzgodniono do końca maja br.).

Najdłużej toczącą się sprawą jest kwestia usunięcia problemów z odpadającym tynkiem w Siedleminie. Sprawa ta jest prowadzona przez właściciela Projekt Muncypalny Jarocin 1 Sp. z o.o. od czasu pojawienia się w 2019 roku. JTBS monituje cały czas tę sprawę i ponagla właściciela o podjęcie działań z uwagi na upływającą gwarancję. W ostatnim czasie uzgodniono z Spółką Celową, że zostanie przygotowane porozumienie na wykonanie zastępcze napraw tynków i elewacji na klatkach schodowych na koszt generalnego wykonawcy (Agrobex Sp. z o.o.).



ZGŁASZANE USTERKI

Rozpatrywania – i tryb postępowania

3. Usterki – Potarzyca i Witaszyce – zgodnie z umową wykonawca ma termin usunięcia usterek na podstawie udzielonej gwarancji w terminie **14 dni (w trybie normalnym)** lub **24 godziny (w trybie pilnym)** w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa. Termin usunięcia danej usterki może zostać ustalony indywidualnie w przypadkach gdy np. technologicznie nie jest możliwe usunięcie danej usterki w umownym terminie. Usterki z tych zasobów zgłaszane są przez JTBS jako właściciela budynków bezpośrednio do wykonawcy.

Obecnie na zasobach Potarzysty zgłoszone są **2** usterki, a w Witaszyczach **1** zgłoszenie – są to nowe zgłoszenia z ostatnich dni.

**We wszystkich opisanych powyżej przypadkach występowania usterek,
Spółka JTBS prowadzi rejestr usterek.**



Jarocińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego

Dziękuję za uwagę