

ZASADY KALKULACJI STAWKI CZYNSZU NAJMU

Stawka czynszu najmu wynajmowanego Państwu lokalu mieszkalnego ustalana jest zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U z 2024 roku, poz. 527), zwanej dalej „ustawą o TBS” oraz art. 7c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 788, 1463, 1693).

Zgodnie z artykułem 28 ustawy o TBS stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego w zamieszkiwanym przez Państwa zasobie, ustalana jest w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową.

Dodatkowym ograniczeniem w ustalaniu wysokości stawki czynszu najmu dla najmowanego przez Państwa lokalu mieszkalnego, jest próg 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 (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 172) – dalej „ustawa o najmie lokali”. Próg ten przewidziany jest dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Czynsz ustalony dla Państwa lokalu nie może więc przekroczyć wskazanej powyżej równowartości 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

Jednocześnie zaznaczamy, iż finansowanie Państwa inwestycji jest preferencyjnie oprocentowane na poziomie 2%, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1114). Po ustaniu 5-letniego okresu preferencyjnego oprocentowania stawka czynszu ulegnie zmianie w powiązaniu z obowiązującymi po tym czasie stopami procentowymi.

W przypadku zmiany warunków rynkowych, w tym stóp procentowych kredytu, stawka czynszu może ulec zmianie, ale nigdy nie może przekroczyć wskazanych w art. 7 c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych progów procentowych wartości odtworzeniowej lokalu.