

## UZASADNIENIE

W przedmiotowej sprawie wyłączonej do odrębnego rozpoznania ze sprawy toczącej się pod sygn. akt I C 535/22 powodowie:

wnieśli pozew przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu o ustalenie, że dokonane przez stronę pozwaną pismem z dnia 4 lutego 2022 r. wypowiedzenie wysokości czynszu lokalu mieszkalnego powodom jest niezasadne. Ponadto powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, na które składa się opłata od pozwu w wysokości po 100 zł dla powodów z danego lokalu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości po 600 zł w częściach równych dla każdego z powodów z danego lokalu.

Uzasadniając żądanie powodowie wskazali, że strona pozwana działa jako towarzystwo budownictwa społecznego, o jakim stanowi art. 23 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej jako ustawa o TBS). Strona pozwana zawarła ze wszystkimi powodami umowy najmu na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Powodowie zarzucili, że czynsz za lokale wynajmowane u strony pozwanej, powinien być skalkulowany na podstawie art. 28 ust. 1-3 powołanej wyżej ustawy. Stawki czynszu za lm<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w TBS powinny być ustalone przez zgromadzenie wspólników TBS 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.

Jak wskazali powodowie zgodnie z zastrzeżeniem, wynikającym z art. 28 ust. 2 u. TBS; czynsz w skali roku nie może przekraczać:

- 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 mieszkalnych wybudowanych przy

wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30 września 2009 r.;

- 5% wartości odtworzeniowej, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Powodowie podnieśli, że strona pozwana w okresie od 16 lutego 2022 r. do 4 marca 2022 r. doręczyła im pisma, datowane na dzień 4 lutego 2022 r., zatytułowane: Wypowiedzenie wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego. Powodowie kwestionują zasadność wypowiedzenia dotychczasowych stawek czynszu, ponosząc, że są one niezasadne.

Powodowie wskazali, że stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego 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 kredytu zaciągniętego na budowę. Towarzystwo budownictwa społecznego nie może osiągać dochodów z czynszów najmu lokali mieszkalnych. Powodowie wskazali, że strona pozwana w odpowiedzi na wezwanie większości powodów, o doręczenie pisemnego uzasadnienia wypowiedzenia stawek czynszu, polegających na ich podwyższeniu o 5 zł na każdym metrze kwadratowym lokalu mieszkalnego, wskazuje, że pomimo, iż budynki, w których mieszkają są wybudowane w różnym okresie, w różny sposób ich wybudowanie było finansowane, a przez to spłata zobowiązań finansowych na konkretne budynki są różne w zakresie warunków, ilości już spłaconego kredytu etc., to wszyscy powodowie, poprzez uśrednienie podwyżki, powinny płacić po uśrednieniu 5 zł więcej za każdy metr lokalu., co jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami, jak również zasadami współżycia społecznego. Powodowie zarzucili, że uzasadnienie podwyżki, jakie zaprezentowała strona pozwana, opiera się na: inflacji, wojnie w Ukrainie oraz COVID. Powodowie podkreślali dobrą kondycję strony pozwanej, opierając się na uchwale zwyczajnego zgromadzenia wspólników strony pozwanej z 23 kwietnia 2021 r. w sprawie podziału zysku za 2020 r., z którego wynika strona pozwana przekazała część zysku w kwocie 9.813.545,06 zł na kapitał zapasowy z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów gospodarki mieszkaniowej.

Powodowie zarzucili, że publicznie znana jest informacja o sponsorowaniu od wielu lat przez stronę pozwaną klubu sportowego Śląsk Wrocław w wysokości około 900.000 zł rocznie, co prowadzi do wniosku, że strona pozwana posiada wystarczające środki na utrzymanie lokali mieszkalnych, ale również, że wydatkuje już posiadane środki w sposób co najmniej niegospodarnie. Dodatkowo strona pozwana otrzymała pomoc publiczną w łącznej wysokości 109.424.553,91 zł. Podwyżka czynszu, dokonana wypowiedzeniem stawek z 4 lutego 2022 r., ma jedynie na celu zwiększenie zysków spółki, pomimo, że nie jest to uzasadnione celem ustawowym. Strona pozwana nie jest podmiotem komercyjnym, i dlatego nie może maksymalizować swoich dochodów.

**W odpowiedzi na pozew**, strona pozwana TBS Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Strona pozwana nie kwestionowała zarówno tego, że powodowie są najemcami lokali mieszkalnych określonych w pozwie, jak również faktu wypowiedzenia dotychczasowych stawek za korzystanie z lokalu, co nastąpiło pismem z dnia 4 lutego 2022 r. Strona pozwana zarzuciła, że wyższy czynsz obowiązywał najemców de facto tylko przez dwa miesiące (od czerwca do lipca 2022 r.). W dniu 18 lipca 2022 r. TBS poinformowała swoich najemców o obniżce czynszu w TBS Wrocław, która weszła w życie 1 sierpnia 2022 r. W wyniku przedmiotowej obniżki, czynsz dla najemców TBS od 1 sierpnia 2022 r. radykalnie się zmniejszył, w wyniku czego stawka czynszu za metr kwadratowy wynosi obecnie, nieporównywalnie mniej w stosunku do cen obowiązujących na rynku komercyjnym we Wrocławiu. Strona pozwana podkreśliła również, iż mieszkania na wynajem oferowane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego pozostają najtańszą propozycją na rynku. Oferta Spółki pozostaje znacznie tańsza zarówno od oferty rynkowej, jak również od oferty najmu mieszkania wybudowanego w ramach rządowego programu „Mieszkanie Plus”.

Strona pozwana wskazała, że podwyżka została wprowadzona na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 13 marca 2020 r. W tym czasie była pandemia COVID-19, występowały znaczne wzrosty kosztów działania Spółki. Wzrost kosztów eksploatacji i remontów spowodowany jest bardzo dynamicznym wzrostem kosztów materiałów, energii i usług dostępnych na rynku. Inflacja za rok 2020 wyniosła 3,4%, za rok 2021 wyniosła 5,1% a w roku 2022 spółka przyjmowała wysokość na poziomie rzeczywistego odczytu z kwietnia, tj. 12,3% (co i tak było niedoszacowanie bowiem inflacja we wrześniu wyniosła aż 17,2 %). Skumulowana wysokość inflacji od podjęcia ostatniej decyzji ustalającej wysokości stawek czynszów wynosi zatem 20,8%. Wartość odtworzeniowa 1 m.kw. powierzchni lokalu mieszkalnego wzrosła od marca 2020 r. do lutego 2022 r. (miesiąc ustalenia przez NZW nowych stawek czynszów obowiązujących od dnia 01.06.2022r.) o 37% (wartość ta wynosiła 5.089 zł w 03.2020 r. i 6.971 zł w 02.2022 r.). Strona pozwana wskazała, że wzrost kosztów spłat kredytów spowodowany jest natomiast znacznym wzrostem wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej (o który podnoszone są co kwartał wartości spłacanych rat kredytów PIB/KFM, które spłaca Pozwana) oraz znacznymi podwyżkami stóp procentowych dokonywane przez Radę Polityki Pieniężnej. Wskaźnik cen produkcji budowlano- montażowej wzrósł od II kwartału 2020 do IV kwartału 2021 o 8,0%. Wskaźnik WIBOR 3M na dzień 13 marca 2020 roku wynosił 1,69%, na dzień 6 maja 2022 - 6,33 %, a na dzień 30 września 2022 r. wynosi 7,18 %. Kalkulacja stawek czynszu dokonywana jest na podstawie danych prognozowanych na dany rok. Aby wprowadzić nowe wysokości stawek od 1 czerwca 2022 roku, kalkulacje są przygotowywane przez Spółkę w okresie grudzień 2021 - luty 2022. Po weryfikacji kalkulacji przez Biuro Nadzoru Właścicielskiego Spółki, stawki są formalnie ustalane przez Zgromadzenie Wspólników. Następnie Spółka wypowiada aktualną stawkę czynszu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Powyżej opisana procedura, zgodna z przepisami prawa, dowodzi, że niemożliwe byłoby ustalenie stawek czynszów na podstawie danych rzeczywistych z danego roku.

Strona pozwana wskazała, że średnia stawka czynszu za metr kwadratowy w okresie od 1 czerwca 2022 r. do 1 sierpnia 2022 r. wynosiła 20,60 zł, a zatem była jedną z najniższych kwot obowiązujących na rynku mieszkań we Wrocławiu. Kwota ta, była również

zgodna z art. 28 ustawy o TBS, gdyż nie przekraczała czynszu maksymalnego określonego w ustawie. Co więcej, stawka powyższa obowiązywała w takiej wysokości, że suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Pozwaną pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z umową. Obecnie strona pozwana obniżyła stawki czynszu najmu, korzystając z przy tym z ustawy o pomocy kredytobiorcom, które zresztą uwzględniają postulaty przedstawicieli Pozwanej zgłaszane w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, wprowadziła również mediacje skierowane do lokatorów, którzy wdali się w spór w przedmiocie podwyżki czynszu najmu lokalu.

W toku sprawy strony co do zasady pozostały przy swoich stanowiskach.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Jednoosobowa spółka Gminy Wrocław, Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (dalej: TBS Wrocław sp. z o.o.), utworzona została na podstawie uchwały nr I/771/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Gospodarki Komunalnej Wrocław Psie Pole w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław.

TBS Wrocław sp. z o.o. ma na celu realizację zadania publicznego przez budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatację na zasadach najmu. Gmina Wrocław jest jedynym współnikiem spółki, posiada w niej wszystkie udziały.

Organami Spółki są Zarząd, Rada Nadzorcza i Zgromadzenie Wspólników. Uchwały Wspólników podejmowane są na Zgromadzeniu Wspólników, zwoływanym przez Zarząd. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, nie zastrzeżone w kodeksie spółek handlowych oraz w umowie Spółki do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są w przypadku Zarządu jednoosobowego – prezes Zarządu, a w przypadku Zarządu wieloosobowego – dwaj członkowie Zarządu łącznie albo członek Zarządu z prokurentem.

Uchwały Wspólników podejmowane są na Zgromadzeniu Wspólników, zwoływanym przez Zarząd. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowanie pisemne. Dopuszczalne było uczestniczenie w Zgromadzeniu Wspólników oraz wykonywanie prawa głosu przez pełnomocników. Uchwał Zgromadzenia Wspólników wymagało m.in. rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, a także rozpatrzenie sporządzonej przez Radę Nadzorczą oceny tych sprawozdań; zatwierdzania rocznych i wieloletnich planów działania Spółki uchwalonych przez Zarząd. Uchwały zapadają na Zgromadzeniu Wspólników bezwzględną większością głosów. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Składa się z

3 członków wyznaczonych przez Prezydenta Wrocławia. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy m.in. coroczna ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowanego za ubiegły rok obrotowy, składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny i corocznych sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej, opiniowanie rocznych i wieloletnich planów działania Spółki uchwalonych przez Zarząd, opiniowanie wszystkich wniosków i uchwał Zarządu podlegających rozpatrzeniu przez Zgromadzenie Wspólników.

Spółka prowadzi działalność na podstawie rocznych i wieloletnich planów działania Spółki. Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału pomiędzy Wspólników, w całości przeznaczane są na cele będące przedmiotem działalności Spółki.

Lokal mieszkalne, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Spółki, mogą być wynajmowane osobom, które spełniają kryteria określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, na podstawie wniosku i kalkulacji sporządzonych przez Zarząd 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. Czynsz w skali roku nie może przekraczać:

- 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według aktualnie obowiązujących przepisów, 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.;
- 5 % wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystywaniu finansowania zwrotnego.

Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych jest czynszem wolnym, a jego wysokość ustala Zarząd. Wpływ z tego czynszu przeznaczony jest na cele związane z przedmiotem działalności Spółki.

**okoliczność bezsporna, a nadto dowód:**

- *tekst jednolity akt założycielskiego TBS Wrocław sp. z o.o., (www.bip.gov.pl)*

TBS Wrocław sp. z o.o. opracowuje plan działania Spółki i plany finansowe w oparciu o prognozy i szacunki dotyczące wydatków na rok kolejny oraz konsultacje z Biurem Nadzoru Właścicielskiego. Osobą odpowiadającą za te działania jest dyrektor finansowy, którym w dacie podejmowania spornych uchwał tj. w 2022 r. był Jakub Górniak. Pod nadzorem dyrektora finansowego sporządzony został plan, który był podstawą do ustalenia proponowanej podwyżki stawki czynszu najmu. Uwzględniono w niej m.in. przewidywany wzrost kosztu spłaty kredytów zaciągniętych przez pozwaną spółkę (w związku ze wzrostem wskaźników) oraz wzrost kosztów eksploatacji, w tym kosztów sprzętania, utrzymania terenów zewnętrznych, kosztów energii elektrycznej, konserwacji sanitarnych, dezynfekcji, rozliczenia mediów. Są to koszty określone w stawce czynszu, które powodowie obowiązani są ponieść. Umowa na usługę edukacyjno-promocyjną z wykorzystaniem marketingu sportowego z WKS Śląsk Wrocław wynikała z potrzeby reklamy TBS Wrocław celem znalezienia najemców na lokale. Umowa ta jest finansowana z wpływów komercyjnych, nie zaś z wpływów z czynszów lokali mieszkalnych. Spółka powinna dążyć do wynajęcia 100%

posiadanych lokali. W historii spółki były okresy czasu, w których nie wszystkie mieszkania były wynajmowane, stąd decyzja o podjęciu współpracy z wrocławskim klubem sportowym.

TBS Wrocław Sp. z o.o. wydziela 3 stawki czynszów: czynsze dla seniorów, czynsze dla najemców lokali przy ul. Afgańskiej we Wrocławiu (nowe budownictwo, inne kredytowanie), pozostałe należące do grupy 1 (ok. 95% czynszów).

**dowód:**

- *protokoły zeznań świadka Pawła Inglota złożonych w sprawie prowadzonej przed tut. Sądem pod sygn. XIV C 842/22 (rozprawy z dnia 28.03.2023 r., 13.06.2023 r.)*
- *protokoły zeznań świadka Jakuba Górniaka złożonych w sprawie prowadzonej przed tut. Sądem pod sygn. I C 540/22, I C 1002/22, XIV C 482/22, XIV C 489/22;*

W dniu 21 stycznia 2015 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 10 grudnia 2014 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a i jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 28 września 2018 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust.

1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 20 sierpnia 2018 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 9 kwietnia 2021 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 15 lipca 2019 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1

m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 13 maja 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 25 marca 2019 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 3 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący



mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 29 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 5 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 13 października 2014 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 15 lipca 2019 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a

jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był

do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 10 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a

jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu

czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 5 grudnia 2017 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a

jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu

czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa

mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 20 kwietnia 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 11 maja 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 10 maja 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 23 kwietnia 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 28 grudnia 2017 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ I jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 13 lutego 2015 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 8 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_

jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 16 grudnia 2020 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a i jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 3 stycznia 2020 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a i jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 26 września 2017 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a i jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. . Najemca zobowiązany był do zapłaty

Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 25 sierpnia 2021 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 23 kwietnia 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 15 stycznia 2021 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu

stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 3 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 13 maja 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 20 września 2017 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz,

wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 7 lipca 2016 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 5 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 6 października 2020 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).



Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 10 maja 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a [imię] i [nazwisko] jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. [ulica]. [imię] . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 16 stycznia 2017 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a [imię] jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. [ulica]. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 22 czerwca 2015 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a [imię] jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. [ulica]. [imię] . Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa

mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 11 lipca 2018 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 4 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 13 lipca 2018 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 28 grudnia 2017 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 22 kwietnia 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 14 maja 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 31 lipca 2019 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_

jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul.

Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 7 września 2016 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul.

. Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

W dniu 8 marca 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul.

W dniu 10 maja 2010 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a i

jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul.

Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

**dowód:**

- *umowa najmu lokalu mieszkalnego, k. 63-65,68-70, 73-76, 79-85,88-91,94-97,100-103,106-109,112-115,117-120,123-126,129-131,133-136,140-143,146-152,156-159,162-165,168-174,177-180,184-190,193-195,198-203,208-211,214-217,220-223,226-228,231-234,237-240,243-249,252-258,261-262,265-270,273-276,279-282,286-289,292-297,300-302,305-308,311-314,317-320,323-326,329-332,335-338,341-347,350-352,354-356*
- *aneks do umowy z dnia 8.03.2010 r. z powódką* *k. 361-362*

W dniu 23 kwietnia 2021 r. podjęta została uchwała nr 9/21 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. w sprawie podziału zysku Spółki za 2020 r. Zgodnie z uchwałą, zysk osiągnięty w 2020 r. w wysokości 9.813.545,06 zł przeznaczony został na kapitał zapasowy z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów gospodarki mieszkaniowej.

**dowód:**

- *uchwała nr 9/21 z dnia 23 kwietnia 2021 r., k. 366*

W dniu 30 września 2020 r. ogłoszone zostało obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalające wskaźniki przeliczeniowe w okresie od 1 października 2020 r. do 31 marca 2021 r. w wysokości dla miasta Wrocławia 4.087 zł/m<sup>2</sup>.

W dniu 28 września 2022 r. ogłoszone zostało obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalające wskaźniki przeliczeniowe w okresie od 1 października 2022 r. do 31 marca 2023 r. w wysokości dla miasta Wrocławia 7.941 zł/m<sup>2</sup>;

**dowód:**

- *obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 września 2022 r., k. 564;*
- *obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 września 2020 r., k. 564*

W dniu 2 lutego 2022 r. podjęta została uchwała Zarządu TBS Wrocław sp. z o.o. nr BOS.0022.30.VII.2022 w sprawie wystąpienia do Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. o ustalenie stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. (grupa I). Zarząd występował o ustalenie nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w wysokości 20,45 zł/m<sup>2</sup>, która obowiązywać miała od dnia 1 czerwca 2022 r. Równocześnie została ustalona stawka dla grupy II w wysokości 25,90 zł/m<sup>2</sup> (uchwała nr BOS.0022.31.VII.2022) oraz dla grupy III w wysokości 16,80 zł/m<sup>2</sup> (uchwała nr BOS.0022.32.VII.2022).

W treści uzasadnienia uchwały wskazano, że od ostatniej podwyżki minęło półtora roku, a czas ten naznaczony pandemią Covid – 19 skutkowało znacznymi wzrostami kosztów działania spółki. W załączniku nr 1 przedstawiono koszty związane z utrzymaniem zasobu

mieszkaniowego wg prognoz na rok 2022. Wymieniono koszty działalności operacyjnej, koszty spłaty kredytów i nakłady na modernizację czyli trzy składniki składające się na wysokość stawki czynszu. Dalej wskazano, że wzrost kosztów eksploatacji i modernizacji spowodowany jest bardzo dynamicznym wzrostem kosztów materiałów, energii i usług dostępnych na rynku. Wzrost kosztów spłaty kredytów spowodowany jest wzrostem wskaźnika robót budowlano-montażowych oraz wzrostem stóp procentowych. Wzrost składników czynszu przedstawia tabela nr II załącznika nr 1. Prognozowany w 2022 r. średni koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego wynieść miał 21,48 zł/m<sup>2</sup>, natomiast średnia stawka czynszu w zasobach TBS w przypadku braku podwyżek wynieść miała 16,04 zł/m<sup>2</sup>, a przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych miały nie wystarczyć na pokrycie kosztów związanych z ich utrzymaniem. W pkt IV załącznika nr 1 dokonano analizy udziału dotychczas obowiązujących średnich stawek czynszu w odniesieniu do wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w ostatnich latach. W latach 2014 – 2020, stawki czynszu stanowiły od 83% do 88% stawki maksymalnej możliwej do zastosowania zgodnie z ustawą, co zapewniało stabilność działania spółki, w tym umożliwiało sprawne uruchamianie i realizację nowych inwestycji. Jednocześnie w uzasadnieniu uchwały wskazano, że obecna stawka jest na historycznie najniższym poziomie, bo wynosi 69 % stawki maksymalnej. W uzasadnieniu wskazano również na dokonanie analizy wpływu wzrostu kosztów na przepływy pieniężne Spółki oraz, że istotnym aspektem analizy było ustalenie prognozowanego wyniku finansowego na 2022 r. (zał. 2).

W tym samym dniu Zarząd TBS podjął uchwałę nr BOS.0022.31.VII.2022 w sprawie wystąpienia o ustalenie nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS Wrocław zaliczanych do grupy II oraz uchwałę nr BOS.0022.32.VII.2022 w sprawie wystąpienia o ustalenie nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS Wrocław Sp. z o.o. zaliczanych do grupy III. Zgodnie z uchwałą nr BOS.0022.31.VII.2022 stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali zaliczanych do grupy II miała wzrosnąć od 1 czerwca 2022 r. do 25,90 zł/m<sup>2</sup>. Z kolei zgodnie z uchwałą nr BOS.0022.32.VII.2022 stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali zaliczanych do grupy III miała wzrosnąć od 1 czerwca 2022 r. do 16,80 zł/m<sup>2</sup>. Uzasadnienie uchwał było zbieżne z uzasadnieniem uchwały nr BOS.0022.30.VII.2022. Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o zaopiniowanie uchwał.

**dowód:**

- uchwała nr BOS.0022.30.VII.2022 wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 464-470;
- wystąpienie o opinię do Rady Nadzorczej, k. 470-472;
- uchwała zarządu nr BOS.0022.31.VII.2022 wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 473-478,
- wystąpienie o opinię do Rady Nadzorczej, k. 483-484;
- uchwała zarządu nr BOS.0022.32.VII.2022 wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 479-482,

W dniu 2 lutego 2022 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej VIII kadencji TBS Wrocław sp. z o.o. w którym udział wzięli przewodniczący Rady Wojciech Adamski, członek

Rady Nadzorczej Piotr Psikus, zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej Piotr Mazur oraz członkowie Zarządu Spółki Marcin Kij, Marek Łapiński i Paweł Ingot. Z posiedzenia sporządzony został protokół nr BOS.0011.1.IX.2022, w którym odnotowano, że członek Zarządu Paweł Ingot brał w nim udział zdalnie. W toku posiedzenia, Rada Nadzorcza TBS Wrocław sp. z o.o. pozytywnie zaopiniowała wnioski Zarządu o ustalenie od 1 czerwca 2022 r. stawek czynszu najmu:

- w wysokości 20,45 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS zaliczanych do I grupy;
- w wysokości 25,90 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS zaliczanych do II grupy;
- w wysokości 16,80 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS zaliczanych do III grupy.

W protokole posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 2 lutego 2022 r. wskazano na konieczność wprowadzenia podwyżek w świetle rosnących kosztów działania spółki w tym obsługi kredytów zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych. Przedstawiono analizę wpływu wzrostu kosztów na przepływy pieniężne wskazując, że utrzymanie stawek czynszu na poziomie dotychczasowym w kontekście wzrostu wszystkich kosztów spowoduje ujemny przepływ w wysokości 12,6 mln w 2022 r., w 2023 r. w wysokości 12,9 mln, co łącznie doprowadzi do wartości -25,5 mln. Prognozowany wynik umożliwia uzyskanie wskaźnika pokrycia i obsługi zadłużenia na wymaganym minimalnym poziomie.

Opinie Rady Nadzorczej wydane zostały w formie uchwał nr BOS.0012.1.IX.2022 (dot. grupy I), nr BOS.0012.2.IX.2022 (dot. grupy II), nr BOS.0012.3.IX.2022 (dot. grupy III), które zostały podpisane przez wszystkich członków Rady Nadzorczej, tj. Wojciecha Adamskiego, Piotra Mazura i Piotra Psikusa.

**dowód:**

- *protokół nr BOS.0011.1.IX.2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 2 lutego 2022 r., k. 522-527;*
- *uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.1.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 528;*
- *uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.2.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 529;*
- *uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.3.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 530.*

Uchwałą nr 3/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., ustalona została nowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach zaliczanych do grupy I, w wysokości 20,45 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 czerwca 2022 r.

Uchwałą nr 4/22 z dnia 4 lutego 2022 r. ustalona została nowa stawka czynszu dla lokali w budynkach grupy II, w wysokości 25,90 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 czerwca 2022 r.

Uchwałą nr 5/22 z dnia 4 lutego 2022 r. ustalona została nowa stawka czynszu dla lokali w budynkach grupy III, w wysokości 16,80 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 czerwca 2022 r.

Wykonanie uchwał nr 3/22, nr 4/22 oraz nr 5/22 powierzone zostało Zarządowi Spółki. Uchwały wchodziły w życie z dniem podjęcia.

W dniu 18 lipca 2022 r. podjęta została uchwała nr 23/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o., ustalająca nową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z

o.o. w budynkach zaliczanych do grupy I, w tym budynkach przy ul. Wietnamskiej 3, w wysokości 17,35 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 sierpnia 2022 r. Wykonanie uchwały zostało powierzone Zarządowi. W § 3 uchwały wskazano, że traci moc uchwała nr 3/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. z dnia 4 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu. Uchwała wchodziła w życie z dniem podjęcia.

W dniu 18 lipca 2022 r. Zarząd zwrócił się do Zgromadzenia Wspólników o ustalenie nowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. grupy I.

W dniu 13 lipca 2022 r. Zarząd TBS Wrocław sp. z o.o. podjął uchwałę nr BOS.0022.133.VII.2022 w sprawie wystąpienia do Zgromadzenia Wspólników Spółki o ustalenie stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o., dot. grupy I. Zgodnie z uchwałą, Zarząd zwracał się o ustalenie, że nowa stawka czynszu, obowiązująca od 1 sierpnia 2022 r. dla lokali mieszkalnych w budynkach zaliczanych do grupy I, w tym budynkach przy ul. Wietnamskiej 3 wynieść powinna 17,35 zł/m<sup>2</sup>. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że stawka czynszu wynosi obecnie 20,45 zł/m<sup>2</sup>, a przyczyną jej obniżenie jest prognozowane obniżenie wydatków Spółki w związku z zawieszeniem przez Bank Gospodarstwa Krajowego w 2022 r. spłaty 4 rat kapitałowo-odsetkowych kredytów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.

W dniu 18 lipca 2022 r. Rada Nadzorcza TBS Wrocław sp. z o.o. uchwałą nr BOS.0012.21.IX.2022 zaopiniowała pozytywnie wniosek o ustalenie od dnia 1 sierpnia 2022 r. nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS dla budynków I grupy.

W dniu 18 lipca 2022 r. Zarząd zwrócił się do Zgromadzenia Wspólników o ustalenie nowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. grupy I.

W dniu 18 lipca 2022 r. podjęta została uchwała nr 23/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o., ustalająca nową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach zaliczanych do grupy I, w tym budynkach przy ul. Wietnamskiej 3, w wysokości 17,35 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 sierpnia 2022 r. Wykonanie uchwały zostało powierzone Zarządowi. W § 3 uchwały wskazano, że traci moc uchwała nr 3/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. z dnia 4 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu. Uchwała wchodziła w życie z dniem podjęcia.

Zgromadzenie Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. w dniu 18 lipca 2022 r. podjęło także uchwały dotyczące obniżenia od dnia 1 sierpnia 2022 r. stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach zaliczanych do grupy II, z kwoty 25,90 zł/m<sup>2</sup> do 21,65 zł/m<sup>2</sup> oraz w budynkach zaliczanych do grupy III z 16,80 zł/m<sup>2</sup> do 14,80 zł/m<sup>2</sup>.

**dowód:**

- uchwała nr 3/22, Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 485-486;



- uchwała nr 4/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 487;
- uchwała nr 5/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 488;
- uchwała nr 23/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 lipca 2022 r., k. 489-490
- pismo Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r., k. 491-493;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.133.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 494-502;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.21.IX.2022 z dnia 18 lipca 2022 r., k. 504-506;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.134.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 507-512;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.22.IX.2022 z dnia 18 lipca 2022 r., k. 210;
- pismo Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r., k.513, 515-517;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.135.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 518-519;
- uchwała nr 25/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 lipca 2022 r., k. 503
- protokół nr 1/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 4 lutego 2022 r., k.520-521;

Lokale powodów położone we Wrocławiu przy ul. zaliczane są do grupy

I.

### **okoliczność bezsporna**

Pismami z dnia 4 lutego 2022 r. TBS Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu (skierowanymi oddzielnie do lokatorów poszczególnych mieszkań) strona pozwana wypowiedziała powodom wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego. W piśmie wskazano, że w związku z Uchwałą nr 2/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. z dnia 4 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach oddanych do użytkowania do dnia 30 stycznia 2020 r. Pozwana spółka wypowiedziała powodom na podstawie art. 8a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 20001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w zw. z art. 33 ustawy z dnia 26 października o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz § 3 ust. 4 umowy najmu wysokość czynszu najmu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 maja 2022 r. Od dnia 1 czerwca 2022 r. wysokość czynszu najmu lokalu wynosić miała 20,45 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

### **okoliczność bezsporna, a nadto dowód:**

- wypowiedzenie wysokości czynszu, k. 62,67,72,78,87,93,99,105,111,116,122, 128, 137, 139, 145,155, 161,167,176, 183,192,197, 207,213, 219,225,230,236, 242,251,260,264,272,278,285, 291,299,304,310,316,322,328,334, 340,349,353,359

Pismem z dnia 10 marca 2022 r. Prezes TBS Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu zwrócił się do Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstw Rozwoju i Technologii o interpretację przepisów art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego w zakresie ustalania wysokości stawek czynszów w zasobie mieszkalnym SIM/TBS. Strona pozwana wystąpiła m.in. o potwierdzenie interpretacji, że art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ustanawia zasady wyznaczania stawki czynszu na minimalnym poziomie, a także interpretacji, że art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie lokatorów nie powinien odnosić się do SIM/TBS oraz że najemca lokalu mieszkalnego SIM/TBS nie ma prawa do podważenia podwyżki stawki czynszu i stwierdzenie „nieuzasadnionej podwyżki” w sytuacji, gdy stawka czynszu mieści się w limicie wskazanym w art. 28 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (4% i 5% wartości odtworzeniowej).

Ministerstwo Rozwoju i Technologii w pismach z dnia 22 marca 2022 r. oraz z 12 kwietnia 2022 r. stanowiących odpowiedź na wystąpienie strony pozwanej wskazało, że zgodnie z aktualnym poglądem Departamentu Mieszkalnictwa, sposób kalkulacji czynszu i szczegółowy katalog kosztów i remontów w świetle art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego pozostaje wewnętrzną kwestią SIM, a ważne jest jedynie to, aby suma wpływów czynszowych pokrywała przynajmniej wymienione w ustawie wydatki. Wskazało także, że art. 8a ust. 4-8 ustawy o ochronie praw lokatorów, z wyjątkiem art. 8a ust. 5 pkt 1 nie mają zastosowania do najmu lokali mieszkalnych należących do SIM.

**dowód:**

- *pismo strony pozwanej z dnia 10 marca 2022 r., k. 541-543;*
- *pismo Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 22 marca 2022 r. i 12 kwietnia 2022 r., k. 544-546, 547-549*

Strona pozwana zleciła sporządzenie niezależnemu rewidentowi usługi atestacyjnej dającej wystarczającą pewność dotyczącą prawidłowości zastosowanej metody wyliczenia kalkulacji stawek czynszów w 2022 r. Z raportu wynika, że kalkulacja stawek czynszu stanowiąca załącznik do uchwał zarządu z dnia 2 lutego 2022 r. została sporządzona w oparciu o powierzchnię lokali mieszkalnych będących własnością spółki, przewidywane na rok 2022 r. wg wiedzy posiadanej na dzień sporządzenia kalkulacji koszty eksploatacji, nakłady na modernizację budynków, wydatki na spłatę kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętych na realizację budynków, przychody z działalności komercyjnej, obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. W ocenie rewidenta przyjęty sposób kalkulacji stawek czynszów obowiązujący od 1 czerwca 2022 r. można uznać za prawidłowy, a przyjęte szacunki mają odzwierciedlenie w danych porównawczych oraz założeniach planu. Weryfikacja założeń przyjętych do kalkulacji stawek wykazała, że żadna z przyjętych do kalkulacji kwot nie przekroczyła wielkości założonych w zatwierdzonym planie na 2022 r.

Sprawozdanie finansowe z działalności spółki za rok 2022 r. zostało sporządzone prawidłowo, nie stwierdzono naruszenia prawa mającego istotny wpływ na sprawozdanie finansowe spółki.

**dowód:**

- *opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 13 lipca 2022 r., k. 537-540;*
- *sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z marca 2023 r., k. 572-577.*

Strona pozwana w latach 2007-2021 r. otrzymała:

- 108.545.000,00 zł stanowiącą pomoc w postaci kredytów preferencyjnych tytułem rekompensaty za realizację usług świadczonych w ogólnym interesie - nie jest to kwota, która jest dodatkowo uwzględniana przy kalkulacji stawek czynszów, lecz kwota która ma wpływ na wysokość spłacanych przez Pozwanego kredytów;
- 859 881,60 zł stanowiącą pomoc de minimis, przyznaną w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

**dowód:**

- *lista przypadków pomocy publicznej, k.365, 565-567,568-571*

Strona pozwana w roku 2022 r. uzyskała przychody z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych w wysokości 40.074.082,53 zł (przy średniej stawce 17,27 zł/m<sup>2</sup>), natomiast koszty eksploatacji, remontów i spłaty kredytów wyniosły 40.212.409,26 zł (17,33 zł/m<sup>2</sup>) odnosząc stratę w wysokości 138.326,73 zł (tj. 6 groszy/m<sup>2</sup>).

Strona pozwana w 2022 r. poniosła koszty w postaci usług sprzątnia i utrzymania terenów zielonych w wysokości 1.996.359,77 zł, konserwacji i napraw budowlanych, sanitarnych, elektrycznych w wysokości 1.865.835,79 zł, energii elektrycznej w wysokości 672.442,88 zł, ubezpieczeń i przeglądów w wysokości 339.122,52 zł, usług pocztowych, telekomunikacyjnych, informatycznych, prawnych i audytorskich w wysokości 843.904,56 zł, usług kominiarskich, dozoru mienia i pozostałych usług w wysokości 541.039,44 zł, koszty wynagrodzeń, składek ZUS, szkoleń, ZFŚS i składek PPK pomniejszonych o finansowanie z działalności komercyjnej (w wysokości 337.291,42 zł) wynoszącej 9.948.394,01 zł, kosztów eksploatacji w wysokości 537.967,68 zł. W 2022 r. strona powodowa dokonała spłaty kredytów w łącznej wysokości 14.504.550,80 zł.

Inflacja w roku 2022 r. w stosunku do roku poprzedniego wyniosła 14,4 %.

**dowód:**

- *rozliczenie przychodów i kosztów dot. lokali mieszkalnych za rok 2022 r., k. 550-563;*
- *komunikat Prezesa GUS z dnia 13 stycznia 2023 r., k. 563*

Strona pozwana po podwyżce z lutego 2022 r. skierowała do najemców pismo uzasadniające podwyżki.

**dowód:**

- *pismo informacyjne k. 531-536*

TBS Wrocław sp. z o.o. wraz z Gminą Wrocław i Wrocławskimi Inwestycjami Sp. z o.o. podejmować będzie prace budowlane w zakresie remontu ul. Dolnobrzeskiej we Wrocławiu.

**dowód:**

- *pismo TBS Wrocław sp. z o.o. do Rady Osiedla Leśnica k. 367-368*

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy: umowy, oświadczenia o wypowiedzeniu, dokumentację spółki, uchwały, protokoły, opinie niezależnego rewidenta i inne znajdujące się w aktach sprawy. Co do zasady dokumenty te nie były kwestionowane co do ich prawdziwości czy autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw do pozbawienia ich waloru dowodowego. Jeśli idzie o dowody osobowe, to Sąd jakkolwiek ich nie przeprowadzał, to jednak oparł się na wnioski stron o protokoły zeznań złożone w innych sprawach toczących się między najemcami TBS Wrocław sp. z o.o. a stroną pozwaną. Sąd ustalając stan faktyczny uznał te dowody (dokumenty w postaci protokołów zeznań) za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym w innych sprawach (*I C 540/22, I C 1002/22, XIV C 482/22, XIV C 489/22*) i na ich podstawie czynił ustalenia. W ocenie Sądu zeznania świadków Jakuba Górniaka i Pawła Ingłota złożone w wymienionych wyżej sprawach były zgodne z prawdą, logiczne, znajdowały oparcie w dokumentach przedłożonych przez stronę pozwaną, jak również w wiedzy powszechnej i doświadczeniu życiowym. W sprawie nie było sporne ani wypowiedzenie umowy w zakresie czynszu wszystkim powodom, ani ich legitymacja w sprawie. Sporem objęta była zasadność podwyżki.

Na marginesie Sąd wskazuje, że [imię] [nazwisko] pozew o ustalenie przeciwko stronie pozwanej wytoczyła wraz z mężem [imię] [nazwisko], jednakże zarządzeniem z dnia 31.08.2022 r. ze sprawy I C 535/22 wyłączono jedynie sprawę z powództwa [imię] [nazwisko] co wynikało z tego, że [imię] [nazwisko] nie był ujawniony w petitum pozwu, jakkolwiek w aktach znajdowało się wówczas pełnomocnictwo dla pełnomocnika również do działania w jego imieniu. Zdaniem Sądu nie ma przeszkód do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dotyczącej lokalu przy ul. [ulica] wyłącznie z powództwa [imię] [nazwisko] wobec tego, że jeden z najemców może zakwestionować czynsz ze skutkiem dla pozostałych (mamy tu do czynienia ze współuczestnictwem jednolitym) skoro jedna umowa została zawarta z dwoma najemcami, po drugie odpowiedzialność najemców za opłaty (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) jest solidarna.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo o ustalenie podlegało oddaleniu.

Powodowie:

w pozwie skierowanym przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu domagali się ustalenia, że dokonane przez stronę pozwaną pismem z dnia 4 lutego 2022 r. wypowiedzenie wysokości czynszu lokalu mieszkalnego powodom jest niezasadne. Ponadto powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. Podstawą prawną żądania wskazaną przez pełnomocnika profesjonalnego były art. 8a ust. 5 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 8a ust. 4a tej ustawy w zw. z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 72 k.p.c.

Strona pozwana kwestionowała powództwo w całości. Przyznała, że powodowie są najemcami lokali mieszkalnych położonych w budynku mieszkalnym przy ul. Wietnamskiej 3 we Wrocławiu, które to lokale wchodzą w skład zasobu mieszkaniowego TBS Wrocław sp. z o.o. Przyznała także, że w lutym 2022 r. dokonała wypowiedzenia stawki czynszu z 15,90 zł/m<sup>2</sup>, ustalając obowiązującą od dnia 1 czerwca 2022 r. wysokość stawki czynszu na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup>, a następnie, w lipcu 2022 r. ponownie wypowiedziała stawkę czynszu, ustalając ją od dnia 1 sierpnia 2022 r. na kwotę 17,35 zł/m<sup>2</sup>. Pozwana Spółka twierdziła, że wypowiedzenie stawki czynszu zostało dokonane prawidłowo i w sposób ważny, a ustalona wysokość stawki czynszu mieściła się w wynikającym z przepisów limicie i była uzasadniona.

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie była zasadność podwyższenia stawki czynszu w lokalach należących do TBS z 15,90 zł za m<sup>2</sup> do 20,45 zł za m<sup>2</sup> od czerwca 2022 r. Co istotne, stawka ta obowiązywała tylko do lipca 2022 r. (tj. przez 2 miesiące) z uwagi na obniżenie stawki od sierpnia 2022 r. w związku z umożliwieniem TBS skorzystania z wakacji kredytowych, co znacząco ograniczyło koszty obsługi kredytu, w których to kosztach najemcy obligatoryjnie uczestniczą.

Zgodnie z art. 33 Ustawy o Społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 r. (dalej ustawa o TBS) w sprawach nieuregulowanych w rozdziale o SIM (dawniej TBS) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny dotyczące najmu (dalej Ustawa o ochronie lokatorów). Jednocześnie w nin. sprawie ma zastosowanie art. 9a Ustawy o ochronie lokatorów, który stanowi, że do mieszkań w zasobach TBS (...) w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, a zatem regulacje z art. 28 ustalającą stawkę czynszu. Ustawa o TBS wprowadza modyfikacje w zakresie środków ochrony najemcy, na co wyraźnie zezwala zresztą ustawa o ochronie praw lokatorów, co wskazano wyżej. Ponadto zgodnie z art. 11 ust. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedzenie najmu w zasobach TBS może nastąpić

nie tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, lecz także na podstawie art. 30 ust. 5 ustawy o TBS, o czym będzie niżej.

Opierając się na stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 sierpnia 2020 r., I CSK 411/19, które to stanowisko orzekający Sąd w aprobuje, należy mieć na uwadze, że Sąd Najwyższy odrzucił tezę, że art. 9a ustawy o ochronie lokatorów wyłącza całkowicie zastosowanie art. 8a do najmu lokali znajdujących się zasobach towarzystwa budownictwa społecznego. Sąd Najwyższy uznał, że z art. 9a wynika jedynie, że czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy, a w istocie chodzi przede wszystkim o odesłanie do art. 28 ustawy o TBS, który w ust. 1 stanowił, iż 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 kredytu zaciągniętego na budowę, a w ust. 2 przewidywał, że czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 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. Powyższe jednoznacznie wskazuje, że art. 28 ustawy o TBS, normuje zatem jedynie zasady ustalenia stawki czynszu i maksymalną jego wysokość, nie reguluje natomiast – podobnie jak pozostałe przepisy rozdziału 4 ustawy o TBS - trybu (procedury) wypowiedzenia wysokości czynszu. Reguły dotyczące samego trybu wypowiedzenia wysokości czynszu najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego podlegają weryfikacji przez pryzmat art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, co wynika z treści art. 33 ustawy o TBS, zgodnie z którym w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Nie można przyjąć, że art. 9a wyłącza zastosowanie art. 33 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2003 r., III CZP 7/03, OSNC 2004, nr 2, poz. 15). Rozwiązania przyjęte w art. 9a i art. 11 ust. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów pomniejszają zakres ochrony najemców lokali mieszkalnych należących do TBS. Niewątpliwie bowiem są mniej korzystne dla tej kategorii lokatorów. W przepisach art. 9a i art. 11 ust. 11 o.p.l. należy zatem upatrywać wyjątku od "zasady pierwszeństwa przepisu korzystniejszego", wyrażonej w art. 3 ust. 3 o.p.l.

W tym miejscu – po przesądzeniu, iż niniejsza sprawa mogła być rozpoznawana na podstawie art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 33 ustawy o TBS należało wskazać, że alternatywna podstawa niniejszego powództwa wskazana przez pełnomocnika powodów tj. art. 189 k.p.c. nie zasługiwała na uwzględnienie z uwagi na brak interesu prawnego powodów, skoro powodom przysługiwało roszczenie z ustawy o ochronie praw lokatorów stosowane odpowiednio zgodnie z ustawą o TBS.

W ocenie Sądu w zakresie wypowiedzania stawek czynszu i kwestionowania zasadności stawek czynszu stosować należy art. 8a ust. 1-3 oraz ust. 5-8, a na zasadzie odpowiedniości art. 8a ust. 4 modyfikując go w zakresie maksymalnych stawek odnoszonych do wartości odtworzeniowej lokalu. Co oczywiste, nie mają zastosowania ust. 4a-4e art. 8a, ponieważ stanowią regulacje dotyczące ustalania czynszu na rynku wolnym, nie zaś w TBS, która zawiera pełne uregulowanie dotyczące ustalania stawek czynszu (*w tym miejscu zwrócić uwagę zatem trzeba, że oparcie przez pełnomocnika powodów niniejszego powództwa na przepisie art. 8a ust. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów było chybione i nie przystaje w ogóle do zasad funkcjonowania TBS. Przepis ten bowiem mówi o przychodach z czynszu, zysku i zwrocie kapitału dla właściciela, podczas gdy TBS jak słusznie zwrócił uwagę pełnomocnik nie może osiągać zysku dla siebie, a jedynie dla realizacji celów statutowych*). Powyższe oznacza zatem, że najemcy TBS, jakimi są powodowie mają możliwość zakwestionowania podwyżki w trybie art. 8a ust. 5, przy czym odpowiednie stosowanie oznacza, że mogą zakwestionować podwyżkę jeżeli przekracza ona regulację z art. 28 ustawy o TBS, to znaczy jest wyższa niż odpowiednio 4 bądź 5 % wartości odtworzeniowej lokalu. Zwrócić uwagę bowiem trzeba, że art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów pozwala na poddanie kontroli sądowej jedynie takich podwyżek, w wyniku których wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jednocześnie możliwość podwyżek przekraczających powyższe wartości została ograniczona do uzasadnionych wypadków, co koresponduje z dodatkowym obowiązkiem przedstawienia pisemnej kalkulacji. Podkreślenia wymaga, że dla podwyżek nie przekraczających 3% wartości odtworzeniowej ustawodawca nie tylko nie przewidział obowiązku przedstawiania kalkulacji, ale w ogóle takie podwyżki wyłączył spod kontroli Sądu, ograniczając zakres przedmiotowy powództwa o ustalenie niezasadności pożyczki do podwyżek o których mowa w ust. 4. Powyższe stanowisko można wysnuć również z uzasadnienia wyroku TK z dnia 10.01.2012 r. SK 25/09. Z podanych wyżej rozważań wynika zatem – zdaniem Sądu, że skoro podwyżka dokonana przez TBS Wrocław sp. z o.o. jako dokonana zgodnie z obowiązującą normą, nie przekraczająca 4% wartości odtworzeniowej lokalu, nie może być uznana za niezasadną w trybie kontroli sądowej i już z tego względu powództwo każdego z powodów nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z powołanych wyżej przepisów (to jest 8a ustawy o ochronie praw lokatorów) można wyprowadzić wniosek, że nie ograniczają one wysokości podwyżek, o ile te mieszczą się w granicach 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, której wartość w skali roku miałyby przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a także taka, która już przekracza ten poziom, albowiem następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może mieć miejsce w uzasadnionych wypadkach. Nadto jak już wyżej podano wymaga kalkulacji na żądanie najemcy.

Odnosząc powyższe do regulacji art. 28 należałoby przyjąć, że podwyżka przekraczająca 4 % wartości odtworzeniowej byłaby niezasadna i skutkowałaby obniżeniem w trybie sądowym do poziomu 4% wartości odtworzeniowej lokalu, która w obecnych warunkach wynosiłaby 23,24 zł, wynosi zaś obecnie 17,35 zł. I tylko taka podwyżka

wymagałaby uzasadnienia dla swej ważności w przypadku żądania uzasadnienia podwyżki przez lokatora. Jak wynika z materiału dowodowego stanowisko takie zdają się również podzielać zarówno powódowie, jak i ich pełnomocnik, albowiem na żadnym etapie nie domagali się oni przedstawienia przez stronę pozwaną kalkulacji, którą w wielu przypadkach strona pozwana udostępniała najemcom, co Sądowi wiadomo z urzędu z uwagi na liczne postępowania sądowe zainicjowane przez lokatorów TBS przeciwko stronie pozwanej.

Przepis art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów należy interpretować w następujący sposób: w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może: 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo 2) zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. Takie działanie zdaniem Sądu nie pozbawia lokatora TBS możliwości wniesienia pozwu o ustalenie niezasadności podwyżki, ale merytoryczną ocenę zasadności podwyżki nakazuje dokonać w oparciu o kryteria ustalania wysokości czynszu z art. 28 ustawy o TBS. Konieczność przedstawienia w terminie 14 dni przyczyn podwyżki i jej kalkulacji pod rygorem nieważności, została zastrzeżona dla podwyżek w wyniku, których wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Należy również mieć na uwadze, że w ustawie o TBS dopuszczalny próg podwyżek został ustalony od 4-5% wartości odtworzeniowej i w niniejszej sprawie próg ten nie został przekroczony.

Zgodnie z art. 28 § 1 ustawy o TBS stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalone przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.

Z treści art. 28 ustawy o TBS wysnuć można, w ocenie Sądu, że po pierwsze: suma czynszów uzyskiwanych z lokali (użytkowych, mieszkalnych) ma pozwalać na spłatę kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową – to znaczy ma je pokrywać, w żadnym wypadku nie można utożsamiać tego z pojęciem, że ma być równa tym kosztom. Na pewno należy przyjąć, że nie może być niższa, natomiast może być wyższa, aczkolwiek stawka jest limitowana, bowiem nie może przekraczać 4 lub 5% wartości odtworzeniowej lokalu. Nie można tracić z pola widzenia, że stawki czynszu mają charakter prognozowany, opierają się na pewnych założeniach, które ostatecznie mogą w rzeczywistości nie wystąpić, bądź wystąpić w innej od zakładanej postaci, nie mogą być jednocześnie oderwane od realiów rynkowych. Dlatego zakładanie, że mają być równe tym kosztom w ocenie Sądu jest nie tylko nierealne, ale również sprzeczne z treścią art. 28 ustawy. Dlatego twierdzenie powodów, że dowód z opinii biegłego miałby wykazać jaka podwyżka jest zgodna z treścią art. 28 ustawy o TBS był bezzasadny – podwyżka jest zgodna z art. 28 jeżeli suma czynszów pozwala na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów i spłatę kredytu i jednocześnie nie przekracza – jak w niniejszym przypadku 4% wartości



odtworzeniowej za 1 m<sup>2</sup>. Nie sposób również podzielić stanowiska pełnomocnika powodów, że stawka czynszu powinna być inna dla każdego budynku, co zdaje się sugerować wnioski dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, albowiem jest to sprzeczne z art. 28 i takie dowodzenie w ocenie Sądu wprowadza w błąd mieszkańców TBS. Żaden przepis nie nakłada na TBS obowiązku, aby kalkulować stawki za najem lokali w zależności od budynku, w którym się znajdują. Stawka jest ustalana dla wszystkich lokali pozostających w zasobach TBS Wrocław – aczkolwiek strona pozwana różnicuje je np. ustalając niższe (preferencyjne) stawki dla osób starszych, czy ustalając je w wysokości wyższej dla mieszkańców lokali przy ul. Afgańskiej (budynki nowe wybudowane dopiero w 2020r.). Są to jednak jedyne kryteria, którymi się TBS Wrocław kieruje.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że strona pozwana zobowiązana była każdorazowo do ustalania opłat obciążających lokatora w wysokości wyłącznie ograniczającej się do wysokości pozwalającej na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Jak już wyżej zasygnalizowano, ustawa o TBS pozwala stosować wobec najemców stawki przekraczające limity ustalone w art. 28 ust. 2, o czym zdają się zapominać powodowie. Zauważyć należy bowiem, że art. 30 ust. 5 ustawy o TBS w pkt 1 wskazuje, że w razie złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, SIM wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić SIM miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana. Natomiast w pkt 4 wskazuje, że gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, SIM wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu. Jak wynika z ust. 5a tego artykułu w przypadku określonym w ust. 5 pkt 4 przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się przepisu art. 28 ust. 2. Przywołane powyżej przepisy prawne jasno wskazują, że strona pozwana jest uprawniona do uzyskiwania zysków, które będą stanowiły swoistą nadwyżkę nad kosztami określonymi w art. 28, przy czym ustalenie czy to odszkodowania na poziomie 200 % czynszu miesięcznego dla pewnej grupy lokatorów, czy też stawki nie ograniczonej limitem z art. 28 ust. 2. nie obliuguje strony pozwanej do tego, aby dokonywać automatycznego przeliczenia i obniżenia stawek czynszowych dla pozostałych osób. Powyższe przepisy i wnioski z nich płynące wspierają – zdaniem Sądu orzekającego – argumentację, że ustawa o TBS regulując zasady ustalania stawek czynszu w art. 28 określa jedynie minimalną i maksymalną granicę pozwalając TBS na uzyskiwanie dochodów. Dochody te jedynie – jak wynika z art. 24 ust. 2 nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków, a przeznacza się je w całości na działalność statutową SIM. Zatem wbrew twierdzeniom powodów, TBS Wrocław sp. z o.o. (jak każdy SIM) może osiągać dochody i zyski, jest jedynie związana sposobem ich spożytkowania. I co istotne, przepis ten nie nakazuje, aby stanowiły one podstawę do obniżenia stawek czynszu dla najemców, czego tak de facto domagają się powodowie. Pamiętać trzeba, że TBS ma działać w sposób ekonomicznie wystarczający, ale również rozwijać swoją działalność statutową poprzez budowę i wspieranie mieszkalnictwa. Przyjęcie innej wykładni byłoby sprzeczne z ustawą, niezgodne z intencją ustawodawcy, który gdyby uznawał, iż zadaniem SIM jest budowa lokali mieszkalnych i ich najmowanie z minimalnym

czynszem możliwym do ustalenia - to taki nakaz do ustawy by wprowadził. Wobec braku takiego uregulowania, domaganie się, aby wszelkie dochody z innych działalności (w tym najmu komercyjnego) obniżały stawki czynszu zdaje się być wnioskiem de lege ferenda, nie może jednak być podstawą orzekania w niniejszej sprawie. Na marginesie Sąd wskazuje jednak, że przyjęcie takiego zapisu wiązałoby się z tym, że TBS nie mógłby prowadzić swojej działalności statutowej, tj. budowy domów mieszkalnych i eksploatacji na zasadach najmu, skoro wszelkie dochody miałyby być przeznaczane na obniżanie czynszów lokali już istniejących. TBS nie dostanie kredytu na budowę domu, jeżeli nie będzie posiadał rezerw pozwalających mu wykazać stabilność i zdolność kredytową, nie zakupi nieruchomości celem budowy na niej lokali, jeżeli nie będzie posiadał środków na to. Dlatego twierdzenia pełnomocnika powodów w tym zakresie w ocenie Sądu pozostają w sprzeczności z ustawą i ideą działania TBS.

Uwadze Sądu nie może również umknąć, że biegły rewident oceniający sprawozdanie finansowe strony pozwanej będącej spółką z o.o. wskazał na prawidłowość kalkulacji stawki w lutym 2022 r. jak również na to, że szacowane przez stronę pozwaną dane jak i zdarzenia stanowiące podstawę ich wyliczenia odnoszą się do przysłych zdarzeń i mogą na nie wpływać nieprzewidziane zdarzenia, co potwierdza tylko, że mamy do czynienia z szacowaniem. Co więcej wskazać należy, że koszty eksploatacji remontów i spłaty kredytów w 2022 r. przewyższyły przychody z tytułu czynszów najmu lokali, przy czym różnica jakkolwiek była nieznaczna, bo wynosiła zaledwie 6 groszy na metrze kwadratowym powierzchni mieszkalnej, to jednak w ostatecznym rozrachunku spowodowało niedobór na poziomie przekraczającym 100.000 zł. Nie bez znaczenia jest również, co wynika z dokumentów dołączonych przez TBS, że koszty m.in. zarządzania lokalami mieszkalnymi są częściowo finansowane z działalności komercyjnej, w tym najmu lokali usługowych, które pozostają w dyspozycji strony pozwanej (vide np. k. 269 akt – zestawienie kosztów zarządzania z narzutami). Nieprawdą jest zatem twierdzenie powodów, jakoby pozwana spółka nie przeznaczała dochodów z działalności komercyjnej na obniżenie kosztów związanych z budynkami mieszkalnymi. Niemniej wskazać trzeba, że ustawa o TBS nie nakazuje dochodów uzyskiwanych z działalności komercyjnej przeznaczać wyłącznie na koszty związane z lokalami mieszkalnymi.

Strona pozwana w roku 2022 r. uzyskała przychody z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych w wysokości 40.074.082,53 zł (przy średniej stawce 17,27 zł/m<sup>2</sup>), natomiast koszty eksploatacji, remontów i spłaty kredytów wyniosły 40.212.409,26 zł (17,33 zł/m<sup>2</sup>) odnosząc stratę w wysokości 138.326,73 zł (tj. 6 groszy/m<sup>2</sup>). W 2022 r. strona pozwana dokonała spłaty kredytów w łącznej wysokości 14.504.550,80 zł. Inflacja w roku 2022 r. w stosunku do roku poprzedniego wyniosła 14,4 %. W 2022 r. poprzez finansowanie środkami z działalności komercyjnej pomniejszono koszty dot. lokali mieszkalnych o 337.291,43 zł.

Przepis art. 28 ustawy o TBS wskazuje minimalny poziom czynszu, a nie poziom, na jakim czynsz ma zostać ustalony, na co wskazuje zwrot, aby suma czynszów „pozwałała na pokrycie” kosztów, a więc mówiąc inaczej „aby wystarczyła”. Ma to na celu zapewnić TBS samodzielność finansową, a nie lokatorom - możliwie najniższy czynsz – takiego wniosku nie można wysnuć z idei budownictwa społecznego. Niemniej czynsz ten jest preferencyjny, albowiem ograniczony jest maksymalną stawką, która ma charakter obiektywny (odwołuje się

bowiem do ogłaszanego publicznie przez Wojewodę obwieszczenia wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych). Oczekiwanie zatem, aby czynsz był ustalony w wysokości równej ponoszonym kosztom - jest nierealne również z tego powodu, że czynsz ustala się w oparciu o prognozy przyszłych kosztów, które w rzeczywistości mogą być inne od zakładanych. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że spółka zgodnie z aktem założycielskim nie może przeznaczać dochodów do podziału pomiędzy wspólników, ale jest uprawniona do osiągania zysku i tak też powinna działać – przynosić zysk a nie stratę. Dochody zaś ma przeznaczać w całości na swoją działalność określoną w par. 6 aktu założycielskiego. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć z zysku fundusze celowe i kapitał zapasowy. To zatem do spółki należy decyzja czy lepiej poczynić inwestycje w infrastrukturę mieszkaniową, podjąć inne działania statutowe, czy też obniżyć najemcom wysokość czynszu. Jest to wyłączna kompetencja spółki, a dla podjęcia decyzji o sposobie przeznaczeniu nadwyżek nie musi zasięgać opinii lokatorów.

Wiedzą powszechnie dostępną jest to, iż strona pozwana zwiększa swoje zasoby lokalowe o kolejne nieruchomości, niemniej inwestycje strony pozwanej nie są wówczas ograniczone wyłącznie do budynku, który miałby zapewnić kolejne lokale, które mogą zostać udostępnione lokatorom. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 24 lutego 2021 w sprawie o sygn. akt. III CSKP 62/21 budowa bądź przebudowa dróg publicznych stanowi zadanie publiczne i nie może być przerzucana na podmioty prywatne. W ocenie SN, obowiązek, o którym mowa w art. 16 ust. 1 i 2 Ustawy o drogach publicznych nie stanowi obowiązku partycypacji w kosztach inwestycji drogowej, polega bowiem na jej wykonaniu w odpowiednim zakresie. Natomiast art. 16 Ustawy o drogach publicznych przewiduje możliwość nałożenia na inwestora inwestycji niedrogowej obowiązku budowy bądź przebudowy drogi publicznej, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, który jest konieczny w zakresie realizowanej inwestycji. W konsekwencji ustawa umożliwia uzależnienie realizacji inwestycji niedrogowej od wykonania przebudowy drogi. Obowiązek nałożony na inwestora na mocy umowy zawartej na podstawie art. 16 musi jednak pozostawać w odpowiedniej proporcji do przyczyny oraz celu realizacji przebudowy. A zatem na stronie pozwanej mogą ciążyć inne obowiązki, pociągające za sobą konieczność inwestycji finansowych związane chociażby z infrastrukturą drogową. Tak było w niniejszej sprawie – dotyczy przebudowy ulicy Dolnobrzeskiej, przy której znajdują się lokale należące do TBS. Nie można oczekiwać jak chcieliby tego powodowie, żeby każda powstała nadwyżka u strony pozwanej wynikająca z uzyskiwania dochodów z działalności komercyjnej czy też niższych kosztów utrzymania, w stosunku do pobranych wcześniej opłat czynszów skutkowałą obniżeniem wysokości czynszu w kolejnym okresie.

Stanowisko prezentowane przez Sąd w niniejszej sprawie podziela również Biuro Analiz Sejmowych w opinii prawnej z dnia 25 lipca 2023 r. dotyczącej petycji nr BKSP-144-IX-704/23 w sprawie nowelizacji ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, wskazując, że suma czynszów nie może być niższa, ale może być wyższa od sumy kosztów obciążających daną SIM. Ponadto Biuro analiz uznało, że nie wydaje się zasadny postulat, aby przychody z działalności komercyjnej prowadziły w pierwszej kolejności do obniżenia czynszu mieszkańcom.

W ocenie Sądu czynsz nie może być ustalany (podwyższany) przez TBS dowolnie, dlatego podwyżka musi pozostawać w związku ze wzrostem kosztów remontu, modernizacji

lub kredytu. Skoro na czynsz mogą składać się wyłącznie koszty eksploatacji, koszty remontów budynków oraz koszty spłaty zobowiązań związanych z budową - to podwyżkę czynszu może uzasadniać jedynie wzrost ww kosztów. Podwyżka choć dokonywana w granicy górnych widełek nie może być zatem dowolna.

Ciężar dowodu, że podwyżka z dnia 4 lutego 2022 r. była uzasadniona, a więc, że zaistniały okoliczności wskazujące na wzrost kosztów eksploatacji, remontów i kredytów spoczywał na stronie pozwanej. W ocenie Sądu, strona pozwana ciężarowi temu sprostała.

Zarówno z twierdzeń strony pozwanej, a także treści przedłożonych do akt sprawy uzasadnień uchwał wszystkich organów spółki oraz treści pisma z dnia 8 marca 2022 r. wynikało, że od czasu ostatniej podwyżki (około półtora roku wcześniej) nastąpił dynamiczny wzrost kosztów materiałów, energii i usług, wzrost wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw oraz wzrost wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Strona pozwana wskazała również na znaczny wzrost kosztów spłaty kredytu oraz podwyżkę za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody o kilkaset procent.

Powyższe okoliczności zostały udowodnione przedłożonymi dokumentami i zeznaniami świadków - natomiast znaczny wzrost cen i wskaźników - były okolicznościami powszechnie znanymi, a więc nie wymagały dowodu. Nielogiczne jest rozumowanie powodów, którzy nie dostrzegają znacznych podwyżek, jakie dotknęły stronę pozwaną, a w konsekwencji jej lokatorów, w sytuacji gdy znaczne podwyżki na wielu płaszczyznach dotyczą całe społeczeństwo. Znaczny wzrost obsługi kredytu dotknął nie tylko zwykłych kredytobiorców, ale również TBS. Podobnie jeśli idzie o wzrost inflacji, wzrost minimalnego wynagrodzenia, przeciętnego wynagrodzenia, wartości odtworzeniowej m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, wzrost opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, usługi sprzątnia, konserwatorskie, wzrost kosztów materiałów budowlanych (w kontekście remontów). Te wszystkie koszty są przecież ponoszone przez TBS, najemcy mają obowiązek partycypować nie tylko w kosztach własnego lokalu, ale również części wspólnych. Trudno uznać, że w spornym okresie skutki pandemii i wzrost inflacji dotknęły wszystkich poza spółkami TBS.

Zdaniem Sądu strona pozwana wykazała zarówno fakt zaistnienia okoliczności mających wpływ na wzrost kosztów jak i okoliczności te zostały prawidłowo zinterpretowane i skalkulowane przez spółkę przy podejmowaniu decyzji o podwyżce.

W niniejszym postępowaniu Sąd nie jest zobligowany, aby zweryfikować - tak jak domagają się tego powodowie - czy wszystkie z poniesionych kosztów były celowe i ekonomicznie zasadne oraz czy nie dochodziło w zakresie ich wydatkowania do nieprawidłowości i nadużyć. Ani Sąd, ani biegły sądowy nie mogą „zastępować” zarządu spółki, ani „współdecydować” o zasadności remontów, zakupów, usług przy ustalaniu stawki czynszu. Sąd nie może w tego typu sprawach przeprowadzać też swoistego audytu/kontroli gospodarności i prawidłowości funkcjonowania całej spółki, w tym pod względem księgowym i finansowym, gdyż nie wymaga tego rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Na marginesie można jednak zauważyć, że z przedłożonych dokumentów nie wynika, co było zarzucane, aby środki z czynszów lokali mieszkalnych były przeznaczane na sponsorowanie klubów sportowych. Z zeznań świadków wynika, że spółka uzyskiwała też dochody z innych tytułów niż czynsze najmu lokalu mieszkalnych i to z nich przeznaczała pewne kwoty na cele

promocyjne. Przepisy ustawy o TBS nie nakazują - o czym była mowa wcześniej - minimalizowania czynszu najmu lokali mieszkalnych o wysokość dochodów uzyskiwanych z innych tytułów. Tym samym narracja powodów, że „skoro sam wynik finansowy był dodatni, a spółka w poprzednich latach odnotowała wysoki zysk to podwyżka jest niezasadna” tylko z pozoru mogła wydawać się trafna, albowiem strona pozwana udowodniła, że doszło do wzrostu kosztów modernizacji, remontów i kredytów, a oszacowany na ich podstawie poziom podwyżki nie był wygórowany.

Sąd nie podziela stanowiska powodów, jakoby spółka nie mogła prowadzić innej działalności niż tylko stricte budownicza. Zgodnie z art. 27 ustawy o TBS przedmiotem działania SIM, w tym SIM, której udziałowcem jest gmina, jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. SIM, w tym SIM, której udziałowcem jest gmina, może również prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 27 ust. 2 pkt 5 ustawy).

W orzecznictwie administracyjnym wskazuje się, że Towarzystwa budownictwa społecznego mogą w ramach swej działalności w formie działań pomocniczych promować swą działalność co nie oznacza, że mogą wykorzystywać tę działalność do promowania budownictwa mieszkaniowego wykonywanego przez inne niż spółka podmioty, ponieważ nie byłaby to działalność towarzystwa ale działalność innego podmiotu gospodarczego (wyrok WSA w Warszawie IV Sa/Wa 2107/13). TBS może zatem promować swoją działalność celem uzyskania nowych najemców. Tak też było w niniejszej sprawie, jak wynika z wiedzy notoryjnej umowa partnerska z WKS Śląsk została zawarta jeszcze przed podwyżką z 2022 r., miała ona na celu rozpropagowanie wśród mieszkańców Wrocławia i okolic wiedzy na temat lokali w TBS Wrocław. Powyższe zostało potwierdzone w zeznaniach świadka Jakuba Górniaka, który podał, że celem współpracy było promowanie TBS Wrocław celem uświadomienia mieszkańców o działalności spółki i pozyskanie najemców. W ocenie Sądu, takie działania nie można uznać za niezgodne z celem statutu czy ustawą. Zadaniem TBS jest budowa lokali i ich eksploatacja celem najmu – celem spółki zatem powinno być zapewnienie zasiedlenia 100% posiadanych lokali. Jedną z form pozyskania najemców jest marketing, który – co powinno być oczywiste dla powodów w świetle wiedzy notoryjnej w dzisiejszych czasach – ma charakter odpłatny. Niemniej, fakt zapłaty za promocję TBS, jak również inne zarzuty formułowane przez powodów, a mające ich zdaniem charakter nadużyć finansowych czy niegospodarności nie mogą być przedmiotem badania w trybie postępowania o uznanie podwyżki za niezasadną. Jak już wyżej podano kontrola sądowa podwyżki może dotyczyć tylko podwyżek przekraczających 4% wartości odtworzeniowej lokalu i to o tyle tylko, że Sąd jest związany granicami wyznaczanymi przez art. 28 ust. 1 2 ustawy o TBS, nie dokonuje zaś finansowej czy księgowej oceny działalności spółki kapitałowej również pod względem celowości/ekonomiczności podejmowanych działań. Nie można zapominać, że TBS Wrocław jest spółką kapitałową, jako taka pozwana spółka ma obowiązek działać zgodnie z celem i statutem, zaś odpowiedzialność (w tym karna) za powyższe jest regulowana odrębnymi przepisami. Nadto, spółka jako spółka z o.o. podlega obowiązkowemu badaniu audytowemu,

co również pozwala na przyjęcie prawidłowości i zgodności z prawem przepływów pieniężnych, bilansów zysku i strat spółki.

Zgodnie z art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. sąd może pominąć dowód mający wykazać fakt bezsporny, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodniony zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy. Z tego względu Sąd pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczności wnioskowane przez powodów, co było konsekwencją przyjętej w sprawie wykładni przepisów. Na marginesie należy zaznaczyć, że prawdopodobnym było, że koszt tej opinii znacznie przekroczyłby wartość przedmiotu sporu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku uznając powództwo każdego z powodów za niezasadne.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym Sąd odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu należnymi stronie pozwanej. Artykuł ten stanowi, iż w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu takie szczególnie uzasadnione okoliczności miały miejsce w niniejszej sprawie. Należy mieć na uwadze przedmiot sprawy, w tym brak ukształtowanej linii orzeczniczej w zakresie odpowiedniego stosowania przepisów art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów do lokatorów TBS. Mając na względzie powyższe argumenty Sąd uznał, że całokształt okoliczności rozpoznawanej sprawy, istotność sporu dla najemców TBS, pozwalał na zastosowanie zasady słuszności przy rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu i odstąpienie od obciążania pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie powodowej. Sąd miał również na uwadze, że powodowie będą obecnie zmuszeni do uregulowania należnych opłat z tytułu najmu wobec nieuwzględnienia ich żądania.

**zarządzenie:**

1. odnotować;
2. dołączyć do akt potwierdzenia uiszczenia opłaty od wniosku powodów 3\*100 zł;
3. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem po ich scaleniu doręczyć pełnomocnikowi strony pozwanej przez PI;
4. kal. 14 dni.