

■ ROZMOWA Z JERZYM WOLSKIM, PREZES JAROCIŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

# Stawki w górę o 15%, ale nie o 45%

**Panie prezesie, żyjemy w nieciekawych czasach. Goni nas inflacja, gonią podwyżki cen energii, za chwilę prawdopodobnie cen gazu. Jak sytuacja wygląda w JTBS-ie i jak spółka przymiera się do zmierzenia z tym problemem?**

JTBS jako spółka ma takie same problemy jak inne podmioty gospodarcze, które funkcjonują na polskim rynku. Jako przedsiębiorcy jesteśmy w bardzo trudnej sytuacji, ponieważ na nas spływa cały ciężar podwyżek, który przeliczamy na naszych odbiorców. Bezoszczędnie przeliczenie 1:1 może spowodować, że nasi klienci nie będą w stanie regulować czynszu, a my nie będziemy w stanie uregulować swoich zobowiązań. Musimy w umiarkowany sposób podchodzić do tego i szukać innych rozwiązań niż przeliczanie kosztów na końcowego odbiorcę. Nie mam niestety dobrych informacji dla naszych najemców. JTBS zmuszony jest podnieść stawki czynszowe. Bardzo długo się nad tym zastanawialiśmy, robiliśmy analizę przez trzy ostatnie miesiące. Już wcześniej zapowiadałem, że pochylamy się nad wszystkimi kosztami, które zostały na nas rzucone z zewnątrz. Chodziło o to, aby wyważyć stawki czynszowe dla naszych najemców, ale ta podwyżka jest nieunikniona. Zrobiliśmy kalkulację z podziałem na zasoby, które są własnością JTBS-u i te, które przez JTBS są zarządzane - tzw. „mieszkania czynszowe” w ramach programu Mieszkanie Plus.

## Jak wypadła ta analiza?

Jeżeli chodzi o zasoby, których JTBS jest właścicielem to zrobiliśmy dwie kalkulacje. Do tej pory robiliśmy to na podstawie rzeczywistych, rocznych kosztów i przychodów. Po prostu porównywaliśmy czy to nam się bilansuje. Ponieważ sytuacja na rynku co chwilę się zmienia i to na niekorzyść nas wszystkich, bo inflacja za sierpień wynosi już 16,1 proc., a przed nami kolejne wzrosty ceny energii i to szczególnie dla podmiotów gospodarczych, a pakiety

ochronne, które rząd próbuje wprowadzać dotyczą raczej gospodarstw domowych. Zrobiliśmy kalkulację na sześć miesięcy na podstawie rzeczywistych kosztów i już wtedy wyszło nam, że do zbilansowania kosztów przychodami brakuje prawie 500 tys. zł. Stawki czynszowe musielibyśmy podnieść o 21 proc., aby to zbilansować. Natomiast sytuacja jest bardzo dynamiczna i w drugim półroczu wiele rzeczy zadziało na minus dla podmiotów gospodarczych i dla naszych klientów. Rośnie inflacja, rosną inne koszty, mamy całkowicie inne stawki usług energetycznych, ogólnobudowlanych, gazowniczych czy wodociągowo-kanalizacyjnych. One muszą być, bo musimy zapewnić fachowców 24 godziny na dobę, żeby utrzymać sprawność instalacji. Nie możemy sobie pozwolić, że pęknie rura, woda będzie wyciekała, a nikt do tego nie przyjedzie, czy nie daj Boże zdarzy się nieszczelność przewodów gazowych czy też nastąpi zwarcie w instalacji elektrycznej i cały budynek, część bądź całość osiedla będzie bez prądu. My mamy obowiązek to zapewnić. To wszystko kosztuje, a ceny coraz bardziej rosną, właśnie ze względu na to, że inne czynniki zewnętrzne - inflacja, ceny energii, gazu, ciepła, materiałów budowlanych, materiałów związanych z sieciami energetycznymi czy wodociągowo-kanalizacyjnymi - rosną.

## Czy w tym niestabilnym rynku jest szansa, aby przewidzieć jaki będzie wzrost stawek czynszowych?

Nikt nie jest w stanie tego przewidzieć, nawet rząd, na co wskazują ich niestabilne wypowiedzi. Wcześniejsze symulacje, które robił rząd i instytucje, które dla niego pracują, jak np. Narodowy Bank Polski, w żaden sposób się nie sprawdzają. Trudno oprócz podejmowanie decyzji o dane, które przekazują nam instytucje rządowe. Jako przedsiębiorstwo zostaliśmy pozostawieni sami sobie. Musimy sami podejmować decyzje i przewidywać, co może nastąpić.

## Jaką decyzję podjął JTBS w tej sytuacji?

Zrobiliśmy drugi model symulacji, oparty na kalkulacji przyszłościowej dotyczącej tego, co może się zdarzyć w drugim półroczu tego roku. Założyliśmy sytuację, o której już wiemy - że inflacja wzrosła do poziomu 16,1 proc., w związku z czym stopy procentowe zostały podniesione do wartości referencyjnej w wysokości 6,75 proc. Dla nas ważnym jest trzymiesięczny WIBOR, bo na nim mamy oparte kredyty. On sięgnie 7,56 proc., więc jest to znacznie wyżej niż stopa procentowa ogłoszona przez Narodowy Bank Polski. Tym samym kredyty w wysokości prawie 10 mln zł, który zaciągnęliśmy na inwestycję w Potarzycy, którą oddaliśmy do użytku w maju ubiegłego roku, miał wtedy odsetki w wysokości nieco ponad 34 zł. W czerwcu tego roku sięgnęły one już do 2.670 zł. To są koszty miesięczne, które urastają do wręcz niewyobraźalnych rozmiarów.

## I co teraz?

Tworząc stawki czynszowe musieliśmy oprzeć się na danych, które mamy. Po wykonaniu tej kalkulacji wyszło, że w przychodach brakuje nam ponad 1 mln zł, żeby pokryć wszystkie koszty. Aby to zbilansować, stawki czynszowe powinny wzrosnąć o 45 proc. Natomiast musimy pamiętać o tym, że nas obowiązuje ustawa o ochronie praw lokatorów, gdzie wskazana jest maksymalna stawka czynszowa, której nie możemy przekroczyć. Ona wylicza się w oparciu o dane podawane dwa razy w roku przez wojewodę. To 4 proc. wartości odwróconej, co daje nam maksymalną stawkę czynszową, której nie możemy przekroczyć. Ona na dzisiaj wynosi 15,41 zł za m<sup>2</sup>. My, zamiast tych 45 proc., proponujemy wzrost o 15 proc., czyli średnia stawka będzie wynosiła 13,34 zł za m<sup>2</sup>. To zostało już zaakceptowane i pozytywnie zaopiniowane przez radę nadzorczą spółki. Zarządzenie weszło w życie i w najbliższych dniach będziemy wysyłać do naszych najemców informacje z nowymi



naliczeniami. Wszyscy dostaną je do końca września. Od 1 października liczył się będzie okres trzymiesięcznego wypowiedzenia, a nowe stawki w życie wejdą od 1 stycznia 2023 roku. W tym okresie dynamika na rynku będzie się zmieniała i nie wiemy, co nas czeka. Może się zdarzyć tak, że stopy procentowe, energia jak i inne czynniki zewnętrzne wzrosną na tyle, że te kwoty mogą nie wystarczyć.

## Skoro kalkulacja wskazuje, że stawki czynszowe należy podnieść o 45 proc., a podnosi je pan o 15 proc., to co zarząd zamierza zrobić, żeby doprowadzić do zbilansowania kosztów przychodami?

Podjąłem już decyzję o przesunięciu środków z innych inwestycji na budowę instalacji fotowoltaicznych. Chcemy, aby tych instalacji powstało jak najwięcej, dlatego że mogą to być dodatkowe przychody dla spółki. Nadwyżkę będziemy odsprzedawali do sieci energetycznej. Dostaniemy za to konkretne środki finansowe, które w części zrekomensują różnicę między kosztami i przychodami, która występuje w tej chwili.

## O jakich kwotach mówimy?

Ille to będzie pieniędzy trudno powiedzieć, ponieważ trudno przewidzieć ceny.

Mogę powiedzieć, że dzisiaj mamy instalację, która ma moc 74 kW. Chcemy doprowadzić do tego, aby w przyszłym roku było w niej około 300 kW. A może więcej. Jeżeli tylko znajdziemy miejsce na kolejne panele. Chodzi o to, aby jak najbardziej zmniejszyć koszty związane z obsługą energii, ale również, aby ta nadwyżka spowodowała dopływ nowych przychodów do spółki.

## To jedyny pomysł spółki na pozyskanie dodatkowych pieniędzy?

Nie. Drugą kwestią jest to, że nowe osiedla będziemy budować tylko w nowym systemie. W oparciu o panele fotowoltaiczne i pompy ciepła. Mieszkania będą miały ciepłą wodę z energii odnawialnej. Tak samo prąd potrzebny do oświetlenia klatek schodowych i otoczenia. Obniżone zostaną koszty użytkowania tych mieszkań, w związku z czym będziemy mogli zaproponować dobrą stawkę czynszową dla naszych odbiorców.

Kolejny temat jest przyszłością, ale niedaleką, choć kontrowersyjną i głośno dyskutowaną w Jarocinie. Mam tu na myśli budowę nowych instalacji produkujących ciepło i energię elektryczną. Od tego nie uchekniemy, bo już nie tylko chodzi o cenę tych źródeł energii, ale też o to, czy

ona w ogóle będzie i w jakiej ilości. Aby się do tego przygotować - i to nie tylko jako mieszkańcy JTBS-u, ale całe miasto - trzeba podbudować instalacje, które będą takie źródła energii - ciepłej czy elektrycznej - produkowały. Tych instalacji jest wiele - biogazownie, elektrociepłownie - i one muszą powstać. Dobrze, że w Jarocinie taka koncepcja jest stworzona przez gminę i burmistrza. Walka toczy się o pozyskanie energii do zaspokojenia potrzeb wszystkich mieszkańców. Teraz już nie tylko walczymy o cenę, ale o to, aby ta energia w ogóle była. Musi więc być zrozumienie wszystkich, że podejmowane działania zmierzają do tego, aby zaspokoić potrzeby mieszkańców i zagwarantować ludziom standard, który mamy dzisiaj. Oczywiście ważne jest, aby te instalacje były bezpieczne i dla ludzi, i dla środowiska, ale dzisiaj technologia w tym temacie jest ogromnie rozwinięta. Osobiście widziałem kilka instalacji różnego rodzaju na Zachodzie i wiem, że one naprawdę są bezpieczne. Często stawek lokalizowane w centrum dużych aglomeracji i zabudowań. Ludzie to akceptują i nie mają z tym żadnego problemu. Jeżeli będziemy blokować powstanie takich instalacji to staniemy przed problemem czy będziemy mieli ciepło i prąd, a chyba nikt tego nie chce. Bo brak prądu czy ciepła to nie tylko kwestia naszych mieszkań, ale również firm, które są lokalizowane na terenie naszej gminy i dają prace. Wysokie ceny nośników energii powodują, że firmy ograniczają, a nawet zawieszają swoją produkcję. To powoduje, że na rynku za chwilę, mimo że ogłaszamy niskie współczynniki bezrobocia, może się to odwrócić w drugim kierunku. Jeszcze ponad rok temu inflacja w Polsce była na stabilnym, niskim poziomie, a dzisiaj jest galopująca. Na rynku gospodarki wolnorynkowej wszystko może przetrwać się w drugą stronę, jeżeli nie podejmiemy żadnych kroków, które zabezpieczą te potrzeby.

Rozmawiał  
PRZEMYSŁAW MAĆKOWIAK