

Poznań, 21 czerwca 2024 r.

PTBS/NE/NR/EF/BS/3329/06/2024

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na Państwa wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 6 czerwca 2024 roku, zarejestrowany w spółce Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. [dalej: „Spółka”] w dniu 7 czerwca 2024 roku, uprzejmie informujemy:

**Ad. 1 „Z uwagi na ostatnie medialne oświadczenia Prezesa Zarządu PTBS, w których informował społeczeństwo oraz lokatorów mieszkań zasobu PTBS, że mieszkańcy PTBS nie spłacają kredytów zaciągniętych na budowę zamieszkiwanych przez nich nieruchomości zwracamy się z wnioskiem o szczegółowe wyjaśnienie co kryje się pod pozycją „Spłata zobowiązań związanych z budową (w tym spłata kapitału i spłata odsetek)” przedstawione w poniższej kalkulacji stawki czynszu przygotowanej przy okazji jej podwyższenia w roku 2022?”**

Zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokatorem jest **najemca lokalu** lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Zgodnie z Art. 659 §1 Kodeksu cywilnego, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a **najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz**. W przypadku lokali mieszkalnych stanowiących własność towarzystw budownictwa społecznego, w tym także lokali Poznańskiego TBS sp. z o.o., czynsz jest kalkulowany zgodnie z treścią art. 28 ustawy z dn. 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej: ustawa o tbs). Oznacza to, iż stawka czynszu jest ustalana przez zgromadzenie wspólników w taki sposób, aby suma czynszów pozwalała na **pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty zobowiązań TBS związanych z budową**. Stąd w pismach informujących najemców o przyczynach podwyżki stawki czynszu na rok 2023 wykazano oprócz innych kosztów również te związane ze spłatą zobowiązań związanych z budową. Nie oznacza to, że najemca w czynszu spłaca kredyt, lecz że płaci czynsz na poziomie pozwalającym Spółce pokryć koszty związane z utrzymaniem zasobów własnych.

W informacjach do najemców przekazywanych pisemnie lub ustnie, Spółka zawsze podkreśla, że jest kredytobiorcą i to na Spółce ciąży obowiązek spełnienia wszystkich wymogów określanych przez instytucje

finansujące, w tym zdolności kredytowej na dzień zaciągnięcia zobowiązania, regularnej i terminowej spłaty zobowiązań z tytułu finansowania budowy zgodnie z informacjami przedstawianymi przez instytucje finansujące.

Ponadto informujemy, że analogicznie postępują najemcy najmu lokali mieszkalne na wolnym rynku. Oferowany czynsz ustalany jest w oparciu o ponoszone koszty i dodatkowo zysk właściciela. Spółka nie kalkuluje zysku w stawce czynszu. Różnica pomiędzy najmem na wolnym rynku, a najmem lokalu w tbs jest taka, że czynsz w lokalach mieszkalnych tbs jest regulowany ustawą o tbs ze wskazaniem górnej maksymalnej granicy na poziomie 4% wartości odtworzeniowej. Aktualnie wartość odtworzeniowa dla Miasta Poznania wynosi 7 991 zł, tj. maksymalna stawka na 1 m<sup>2</sup> na miesiąc może wynosić 26,64 zł. Obecnie stawka czynszu w tzw. klasycznym TBS wynosi 17,47 zł/m<sup>2</sup>/m-c i stanowi 2,6% aktualnej wartości odtworzeniowej dla Miasta Poznania.

Cechą umów o charakterze cywilno-prawnym, w tym umowy najmu, jest swoboda ich zawierania przez strony, tj. najemcę i wynajmującego. To najemcy decydują czy akceptują warunki umowy przedstawione przez wynajmującego, jeżeli ich nie akceptują mogą zawrzeć umowę z innym wynajmującym na rynku prywatnym.

#### **Ad. 2 „Dodatkowo prosimy o wyjaśnienie, które zobowiązania związane z budową spłacają w czynszu mieszkańcy z Programów Senior i Absolwent oraz mieszkańcy lokalizacji przy ul. Konfederackiej 4”**

Pozycja „zobowiązania związane z budową” wykazana w stawce czynszu w Programie Senior obejmuje koszty spłaty dopłat Miasta Poznań na sfinansowanie budowy przedmiotowych inwestycji, natomiast w przypadku Programu Absolwent są to koszty związane ze spłatą kredytu zaciągniętego w Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) oraz spłatą dopłat Miasta Poznań przeznaczonych na sfinansowanie budowy tego zasobu.

Zasoby zlokalizowane przy ul. Konfederackiej podlegają tym samym zasadom, które przewidziane są dla tzw. klasycznego TBS.

#### **Ad. 3 „W nawiązaniu do odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej nr PTBS/BS/EF/NRP?2203/04/2024 z dnia 8 maja br. zwracamy się z wnioskiem o przedstawienie wszystkich formalnych różnic w zawartych umowach kredytowych na przedmiotowych lokalizacjach Milczańska/Inflancka oraz Murawa mających wpływ na sposób i termin ich spłaty. ”**

Na stronie internetowej Spółki zostały udostępnione wszystkie umowy kredytowe, które stanowią przedmiot informacji publicznej. Spółka nie posiada zestawienia stanowiącego analizę różnic pomiędzy umowami kredytowymi, stąd też nie może przedstawić Państwu takiej syntetycznej informacji.

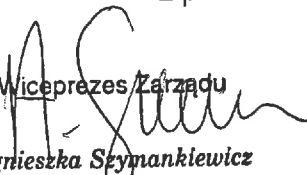
#### **Ad. 4 „W związku z otrzymaną informacją, iż w 2024 oraz 2025 r. spłacą się kredyty na lokalizacjach Kosynierska 10, Sikorskiego 13 oraz Inflancka/Milczańska, prosimy o informację czy na tych lokalizacjach lokatorom zostanie umniejszona w związku z tym wysokość czynszu oraz czy w tych sytuacjach będą mieli możliwość wykupienia lokali np. po cenach rynkowych. ”**

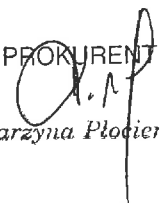
Lokalizacje Kosynierska, Sikorskiego 13 oraz Inflancka/Milczańska należą do „zasobu KFM”, tj. zasobu, którego budowa finansowana była z wykorzystaniem preferencyjnych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, którego dysponentem był BGK. Spółka wielokrotnie wyjaśniała sposób kalkulacji stawki czynszu dla zasobów w tzw. zasobie KFM. W zasobie tym element kalkulacji stawki czynszu „spłata zobowiązań

związanych z budową” kalkulowany jest w oparciu o spłatę zobowiązań związanych z budową wszystkich lokalizacji w „zasobie KFM”. Oznacza to, iż w kalkulacji stawki czynszu zasobu KFM ujmowana jest wartość spłaty zobowiązania wobec BGK z tytułu wszystkich kredytów KFM szacowana na dany rok. Tak więc w kalkulacji stawki czynszu na rok 2025 dla „zasobu KFM”, w tym dla lokalizacji wskazanych w pytaniu, ujęte zostaną zobowiązania Spółki z tytułu spłaty wszystkich kredytów KFM szacowane na 2025 r. Jednocześnie informujemy, iż skorzystanie z wakacji kredytowych w zakresie spłat zobowiązań Spółki z tytułu kredytów KFM spowoduje wydłużenie terminu spłaty kredytów KFM.

Ponadto źródłem finansowania inwestycji w zasobie KFM, obok kredytów z BGK, były dopłaty wnoszone do Spółki przez Miasto Poznań. Dopłaty te mogą być stopniowo wywoływane do zwrotu, a ich spłata będzie także pokrywana z czynszu „zasobu KFM”. Spółka zakłada, że wywoływanie spłat dopłat przez Miasto Poznań będzie miało miejsce równoległe z zakończeniem spłaty przez Spółkę części kredytów w całym „zasobie KFM”.

Z poważaniem

  
Wiceprezes Zarządu  
*Agnieszka Szymankiewicz*

  
PROKURENT  
*Katarzyna Płociennik*

