

Poznań, dnia 8 maja 2024 roku

PTBS/BS/EF/NRP/2203/04/2024

Rodzaj wysyłki tj. list z potwierdzeniem odbioru +  
mailowo

**Dotyczy: Wniosku o udostępnienie informacji publicznej**

Szanowni Państwo,

odpowiadając na wniosek o udostępnienie informacji publicznej datowany na dzień 22 kwietnia br. (doręczony w dniu 24 kwietnia 2024 r.) Zarząd Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (dalej jako „PTBS” lub „Spółka”) wyjaśnia, że terminy i warunki spłat każdego z kredytów wynikają z zawartych przez PTBS umów kredytowych. Spółka kilkakrotnie wskazywała przedstawicielom Stowarzyszenia, w tym podczas prac Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania oraz Komisji Transportu i Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Poznania, że jedyną instytucją finansującą realizację czynszowego budownictwa społecznego był Bank Gospodarstwa Krajowego, który ustalał warunki, na jakich kredyty ze środków rządowych były udzielane. Spółka podnosiła, że co do zasady treść umów kredytowych nie podlegała negocjacjom, w związku z czym w razie nieprzyjęcia warunków kredytowych wskazanych przez BGK, nie byłoby możliwości sfinansowania przedsięwzięć mieszkaniowych PTBS środkami rządowymi i wybudowania ok. 2.600 lokali mieszkalnych stanowiących tzw. zasób KFM. Ponadto wyjaśnialiśmy Państwu, że preferencje kredytowania środkami z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego polegały m.in. na wydłużonym okresie spłaty kredytu, bez wskazania ostatecznej daty rozliczenia. Wydłużenie okresu spłaty kredytu oznacza niższe koszty spłaty tego zobowiązania przez PTBS w ujęciu miesięcznym, a tym samym niższą wartość stawki czynszu, kalkulowaną zgodnie z art. 28 ustawy o TBS.

Mając powyższe na uwadze, należy w odpowiedzi na Państwa wniosek wskazać, że:

1. Umowy kredytowe dotyczące zasobu przy ul. Milczańskiej/Inflanckiej oraz przy ul. Murawa odzwierciedlają warunki, na jakich BGK był skłonny finansować te przedsięwzięcia, a skrócenie okresu spłaty kredytów wiązałyby się z wyższymi do poniesienia przez PTBS kosztami spłaty zobowiązań w ujęciu miesięcznym, a tym samym prowadziłyby do konieczności zwiększenia stawki czynszu najmu lokali.
2. Różnice w okresach spłaty kredytów wynikają z różnych momentów udzielania finansowania przez BGK i innych okresów realizacji przedsięwzięć budowlanych, a ponadto z różnych warunków umów kredytowych. Spółka

informuje także ponownie, że skorzystała z możliwości aneksowania umów kredytowych w zakresie minimalnej indeksacji kwartalnej rat na poziomie 0,3% wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej.

3. Warunki spłat kredytów, których dysponentem był i obecnie jest BGK są korzystne, choćby z uwagi na to, że oferta PTBS podobnie jak innych towarzystw budownictwa społecznego nadal jest bardziej atrakcyjna w stosunku do ofert na rynku najmu komercyjnego. Wskazujemy, że to na PTBS, jako kredytobiorcy, spoczywa odpowiedzialność za spłatę zobowiązań wobec banku, podczas gdy najemcy wnoszą wyłącznie opłaty za korzystanie z lokali. Okres spłaty kredytów ma o tyle znaczenie, że po zakończeniu finansowania przez BGK stawka czynszu wszystkich lokali w zasobie KFM zostanie proporcjonalnie umniejszona w zakresie tego składnika czynszu, z uwagi na równe traktowanie przez Spółkę wszystkich najemców w tym zasobie.

Z poważaniem,

Wiceprezes Zarządu  
*Agnieszka Szymankiewicz*  
Prezes Zarządu  
*Andrzej Konieczny*