

Poznań, dnia 10 sierpnia 2022 roku

PTBS/NAZ/2652/08/2022

Dotyczy: *Wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 01 sierpnia 2022 r.*

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 01 sierpnia 2022 r., Spółka Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (dalej jako Spółka lub PTBS) podaje poniżej odpowiedzi na wskazane przez Pana we wniosku poszczególne pytania i wątpliwości:

- 1. Jaki WIBOR 3M był w momencie zawierania umowy z EBI, w którym to było roku (proszę o wskazania daty zawarcia umowy), jakie oprocentowanie było zawarte w tejże umowie i na jaki okres obowiązywało oprocentowanie stałe**

Spółka wyjaśnia, iż umowa finansowa zawarta z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (dalej „EBI”) dotycząca finansowania m.in. Pana inwestycji została zawarta ze Spółką w dn. 21 grudnia 2016 r. W tym dniu WIBOR 3M wynosił 1,73%.

Ww. umowa z EBI (zwana dalej „Umową Finansową”) nie wskazuje oprocentowania dla całej wartości kredytu. EBI wypłaca na finansowanie poszczególnych inwestycji transze w kwotach powiązanych z wartością konkretnej inwestycji. Finansowanie inwestycji obejmującej wynajmowany przez Pana lokal nastąpiło w ramach jednej transzy. Dla każdej transzy EBI składa Spółce propozycję oprocentowania danej transzy na wybrany okres, planowaną datę weryfikacji/ konwersji, do której obowiązywać będzie wskazane oprocentowanie, terminy płatności oraz czas na zaakceptowanie oferty przez Spółkę.

Finansując budowę nieruchomości, w której znajduje się Państwa lokal mieszkalny (dalej jako „przedsięwzięcie”), PTBS zaciągnęło transzę z oprocentowaniem stałym w okresie 4-letnim. Oprocentowanie to wynosiło 2,966% w skali roku, a stawka WIBOR 3M wynosiła na dzień złożenia oferty 1,70%. 4-letni okres upłynął 15 czerwca br. Po okresie 4-letnim EBI jest uprawniony do rewizji oprocentowania dla finansowania przedsięwzięcia i zmiany jego wysokości na kolejny minimum 4-letni okres.

Kolejne oprocentowanie stałe ww. transzy kredytu EBI zostało ustalone także na okres 4 lat, który upłynie 15 czerwca 2026 r. Oprocentowanie to wynosi 6,92% w skali roku, a WIBOR 3M na dzień rozpoczęcia obowiązywania tej stawki wynosił 6,84%.

2. **Jaki WIBOR 3M był w momencie zawierania umowy z Miastem Poznań, w którym to było roku (proszę o wskazania daty zawarcia umowy), jakie oprocentowanie było zawarte w tej umowie i na jakich zasadach podlega ono zmianom?**

Spółka w dniu 2 lutego 2018 r. zawarła z Miastem Poznań Porozumienie w sprawie udzielenia pożyczek na dofinansowanie inwestycji w rejonie ul. Koszalińskiej w Poznaniu. W dniu zawarcia ww. Porozumienia WIBOR 3M wynosił 1,72%. Na mocy ww. Porozumienia w dniu 3 lipca 2019 r. Spółka zawarła z Miastem Poznań umowę pożyczki nr NW-III.0232.7.68.2018 (Fn 5232/19) na dofinansowanie inwestycji na polu inwestycyjnym 5MW w rejonie ul. Koszalińskiej (aktualny adres: ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej). W dniu zawarcia ww. umowy pożyczki WIBOR 3M również wynosił 1,72%.

Umowa pożyczki dotycząca przedsięwzięcia określa oprocentowanie w następujący sposób:

„Oprocentowanie pożyczki jest zmienne, ustalone na podstawie sumy stawki referencyjnej i wskaźnika oprocentowania, który w okresie 5 lat licząc od daty podpisania Porozumienia wynosi 1,09 p.p.p.a. Po tym okresie pożyczkodawca może zaproponować rewizję wskaźnika oprocentowania.

Stawkę referencyjną stanowi stawka WIBOR dla złotych depozytów trzymiesięcznych na rynku międzybankowym (WIBOR3M). Stawka WIBOR3M ustalana będzie dla danego okresu obrachunkowego na podstawie notowań publikowanych na stronach Reutersa w dniu 26-ym każdego miesiąca, za który naliczane jest oprocentowanie. W przypadku braku notowań wskaźnika WIBOR w dniu 26-ym, do wyliczenia stopy procentowej stosuje się odpowiednio notowania z dnia poprzedzającego, w którym było prowadzone notowanie stawki WIBOR.

Odsetki naliczane będą w oparciu o następującą formułę:

$$O = Z \times (\text{WIBOR 3M} + W) \times L / 365$$

O – odsetki od aktualnego zadłużenia za dany miesiąc,

Z – aktualny stan zadłużenia,

L – rzeczywista liczba dni w miesiącu

W – wskaźnik oprocentowania.”

3. **Proszę o wyjaśnienie pozycji z Państwa pisma: "Zmiana stawki od listopada 2022", „rozłożenie podwyżki w czasie” - co one oznaczają i jaki jest mechanizm rozliczania takich wskaźników.**

Pozycja „zmiana stawki od listopada 2022 r.” jest odzwierciedleniem ponoszonych przez Spółkę wyższych kosztów oprocentowania źródeł finansowania przedsięwzięcia we wcześniejszych miesiącach bieżącego roku tj. od miesiąca stycznia do miesiąca października

(wzrost oprocentowania pożyczki z Miasta Poznań wyższy od planowanego - od początku bieżącego roku oraz wzrost oprocentowania kredytu EBI wyższy od planowanego - od czerwca 2022 r.). Koszty te zostaną pokryte przychodami z czynszu dopiero w miesiącach kolejnych, począwszy od miesiąca listopada, a więc w okresie krótszym niż rok; pozycja ta jest ujmowana w celu zrównoważenia przychodów Spółki z tytułu czynszu i wszystkich kosztów poniesionych w związku z zasobem w okresie 12 miesięcy.

4. Proszę odnieść się do przekazanych przez Państwo informacji do mediów, iż w tym roku PTBS skorzysta z wakacji kredytowych i tym samym nie wrośnie stawka czynszu.

Informacja przekazana mediom, iż w tym roku PTBS skorzysta z wakacji kredytowych dotyczyła zasobu finansowanego preferencyjnymi kredytami z Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej „BGK”). Zgodnie z art. 76 Ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom ([Dz. U. 2022 poz. 1488](#)) **zawieszenie spłaty dotyczy wyłącznie kredytu udzielonego przez BGK:**

1) **w ramach finansowania zwrotnego**, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807) – dalej jako „ustawa o SIM”;

2) **ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy o SIM (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157)

– na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, które mają na celu:

- budowę lokali mieszkalnych na wynajem,
- budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Wypowiedź Prezesa Andrzeja Koniecznego cytowana w mediach brzmiała: „Planowaliśmy w tym roku podwyżki czynszu po raz drugi, co by zdarzyło się pierwszy raz w historii PTBS, ale dzięki tym wakacjom kredytowym, z których skorzystamy i w tym roku, i w przyszłym, oczywiście pod warunkiem, że nasze wnioski są zostaną zaakceptowane przez BGK, tych podwyżek nie będzie. I to jest ta realna pomoc dla lokatorów wynikająca z wakacji kredytowych” ([link do wypowiedzi: Nie będzie podwyżek czynszu. Lokatorzy skorzystają z wakacji kredytowych - Radio Poznań \(radiopoznan.fm\)](#)).

Budowa Państwa zasobu została sfinansowana kredytem z Europejskiego Banku Inwestycyjnego, nie z BGK. Finansowanie to nie jest wskazane w ustawie jako finansowanie objęte wakacjami kredytowymi.


5. Jak przeliczany jest (jaki jest mechanizm) wzrost oprocentowania w umowach zawartych pomiędzy PTBS a EBI i Miastem Poznań na wysokość czynszu najmu?

Kalkulując stawkę czynszu w przeliczeniu na 1 m², PTBS uwzględnia planowaną wartość spłat kapitału i odsetek na okres, dla którego dokonywana jest kalkulacja. Wartości te są dzielone przez ilość miesięcy, w których spłacana będzie wartość zobowiązania (kapitał i odsetki) i przez powierzchnię użytkową mieszkalną zasobu objętego finansowaniem.


W przypadku wzrostu oprocentowania kredytów i pożyczek, zmieniona kwota spłaty kapitału i odsetek jest rozliczana w taki sam sposób – poprzez podzielenie całości kosztów przez powierzchnię użytkową oraz ilość miesięcy, w których spłacana będzie wartość zobowiązania.

6. Dlaczego zmiana czynszu musi być potwierdzona przez Najemcę w formie wypowiedzenia wysokości czynszu?

Zmiany stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych PTBS podlegają ograniczeniom **umownym i ustawowym w zakresie treści, czasu i formy wypowiedzenia**. W zakresie ograniczeń ustawowych zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej „ustawa o ochronie praw lokatorów”) oraz ustawy o SIM. Art. 8 a ustawy o ochronie praw lokatorów uprawnia PTBS do zmiany stawki czynszu najmu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia, który według zawartej przez Pana umowy najmu lokalu wynosi 3 miesiące. Zgodnie z art. 8 a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedzenie wysokości czynszu, pod rygorem nieważności, musi zostać dokonane na piśmie przez Spółkę. Wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu przez PTBS i wprowadzenie czynszu w nowej wysokości następuje na podstawie jednostronnego pisemnego wypowiedzenia Spółki, które wymaga doręczenia Najemcy na 3 miesiące przed planowaną zmianą. Wyrażenie zgody na podwyżkę czynszu przez Najemcę nie jest wymagane, natomiast wymagane jest potwierdzenie przez Najemcę faktu odebrania oświadczenia Spółki o zmianach czynszowych. Stąd też Spółka, doręczając wypowiedzenie, oczekiwała złożenia przez Pana podpisu na zwrotnym potwierdzeniu odbioru.



Agnieszka Grynankiewicz



Prezes Zarządu
Andrzej Konieczny