

PTBS/NR/ 0240 /02/2023

Poznań, dnia 06 lutego 2023 roku

Szanowni Państwo,

W związku ze złożonym przez Państwa pismem, stanowiącym żądanie wskazania kalkulacji stawki czynszu najmu i uzasadnienia zwiększenia opłat czynszowych najmowanego lokalu mieszkalnego, Spółka Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (dalej jako „Spółka” lub „PTBS”) wyjaśnia poniżej, co następuje:

I. KALKULACJA STAWKI CZYNSZU NAJMU

Stawka czynszu najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych Państwu ustalana jest zgodnie z art. 28 ust.1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U z 2021_roku, poz. 2224), zwanej dalej „ustawą o TBS”. Zgodnie z tym artykułem za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego w tym zasobie ustalana jest stawka czynszu 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 ich budową.

Spółka zwraca przy tym uwagę, że powołana wyżej Ustawa o TBS jako podstawowy akt określający zasady działalności Spółki stanowi regulację specjalną, w stosunku do powołanej przez Państwa ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.z 2022 roku, poz. 172) – dalej „ustawa o najmie lokali” i ma pierwszeństwo w zakresie m.in. prowadzenia polityki czynszowej przez Spółkę. **Stąd też w zakresie kształtowania czynszów PTBS należy odnieść się do art. 28 ust. 1 ustawy o TBS, a nie do powoływanego przez Państwa art. 8a ust. 4 ustawy o najmie lokali.**

Jednocześnie Zarząd Spółki informuje, iż **w kalkulacji stawki czynszu, zgodnie z powołanym wyżej artykułem 28 ust. 1 ustawy o TBS nie są ujmowane żadne koszty związane ze sponsoringiem, darowiznami na cele charytatywne, marketingiem (w tym koszty reklamy).**

1. W zakresie kosztów eksploatacji i remontów

Podstawą kalkulacji kosztów na kolejny rok są koszty poniesione w poprzednim roku i przewidywane koszty przyszłe z uwzględnieniem aktualnej sytuacji gospodarczej, a w szczególności poziomu inflacji i wzrostu wynagrodzenia minimalnego.

Poniższe zestawienie przedstawia planowane koszty w zakresie eksploatacji:

SKŁADNIKI STAWKI CZYNSZU	Do października 2022 r.	Od listopada 2022 r.	Od maja 2023 r.	Różnica: maj 2023 - listopad 2022 r.
1	2	3	4	5=(4-3)
KOSZTY EKSPLOATACJI, w tym:				
<i>koszty eksploatacji zasobów</i>	4,05	4,05	5,15	1,10
<i>rozłożenie podwyżki w czasie</i>		-1,90		1,90
Na koszty eksploatacji zasobów składają się:				
USŁUGI OBCE, w tym:	1,78	1,78	2,37	0,59
<i>Konserwacja urządzeń, naprawy bieżące, pogotowie techniczne i przeglądy wymagane prawem</i>	0,67	0,67	0,80	0,14
<i>Utrzymanie porządku, czystości i konserwacja terenów zielonych</i>	0,62	0,62	0,86	0,24
<i>Pozostałe usługi obce tj. opłaty za odbiór ścieków opadowych, obsługa prawna, audyt energetyczny, patrołowanie i monitoring, usługi techniczno-eksploatacyjne</i>	0,26	0,26	0,30	0,04
<i>Koszty energii</i>	0,69	0,69	0,69	0,00
<i>VAT NPO</i>	0,23	0,23	0,41	0,18
PODATKI I OPŁATY	0,30	0,30	0,33	0,03
WYNAGRODZENIA, ZUS I ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	1,20	1,20	1,60	0,40
POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE, w tym:	0,08	0,08	0,16	0,08
<i>Ubezpieczenia majątkowe</i>	0,08	0,08	0,16	0,08
Koszty ogólnego zarządu	1,95	1,95	2,59	0,64
<i>Wynagrodzenia, ZUS i świadczenia pracownicze</i>	1,72	1,72	2,08	0,36
<i>Pozostałe koszty (w tym rezerwa)</i>	0,23	0,23	0,51	0,28

Wzrost kosztów eksploatacji planowanych na rok 2023 w porównaniu do roku 2022 spowodowany jest obecną sytuacją gospodarczą, a w szczególności dynamicznie rosnącą inflacją, która osiągnęła w 2022 roku najwyższy poziom od 25 lat. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2022 ogłoszony przez GUS wyniósł 14,4%, a na 2023 r. planowany jest na zbliżonym poziomie.

Ponadto prognozowany wysoki wzrost cen usług obcych związany jest z dwukrotnym podwyższeniem minimalnego wynagrodzenia za pracę - płacy minimalnej - od 1 stycznia 2023 r. (o 15,9%) i od lipca 2023 r. (o kolejne 3,2%). Wpływ ten jest w szczególności widoczny we wzroście kosztów sprzątnięcia, utrzymania zieleni, konserwacji, napraw urządzeń, przeglądów itp.

Z uwagi na obowiązek stosowania przez Spółkę zapisów Ustawy Prawo zamówień publicznych, PTBS jest zobowiązany do waloryzacji umów np. na utrzymanie czystości czy obsługę techniczną. Oznacza to, iż wykonawcy usług świadczonych na rzecz Spółki wyłonieni w drodze postępowań przetargowych, mają możliwość zwrócenia się do Spółki o zwaloryzowanie wynagrodzeń z powodu wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz z uwagi na wzrost cen towarów i usług zgodnie ze wskaźnikiem GUS.

W zakresie remontów zasób, w skład którego wchodzi Państwa lokal mieszkalny, pozostaje na gwarancji. Naliczany jest wyłącznie fundusz remontowy, który ma na celu gromadzenie środków na przyszłe remonty i naprawy. Fundusz ten został podwyższony z poziomu 0,10 zł/m²/m-c do poziomu 0,60 zł/ m²/m-c. Podwyższenie środków zbieranych na fundusz remontowy wynika z rosnących kosztów prac remontowo-budowlanych związanych z ogólnopolskim trendem wzrostu cen materiałów, sprzętu, robocizny i kosztów pośrednich, a także dynamicznie rosnącym poziomem inflacji.

2. W zakresie spłaty zobowiązań Spółki związanych z budową

Umowa finansowa pomiędzy Spółką i Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (dalej „EBI”) dotycząca finansowania tego zasobu, została zawarta w dn. 21 grudnia 2016 r. Na sfinansowanie budowy lokali mieszkalnych w tym zasobie Spółka zaciągnęła kredyt 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%.

Zgodnie z umową kredytową 4-letni okres obowiązywania stałego oprocentowania upłynął 15 czerwca 2022 r. Po okresie tym konieczne było dokonanie rewizji oprocentowania i ustalenie jego wysokości na kolejny okres 4-letni. Oprocentowanie to wynosi 6,92% w skali roku, a WIBOR 3M na dzień rozpoczęcia obowiązywania tej stawki wynosił 6,84%.

Kolejne oprocentowanie stałe kredytu z EBI zostało ustalone także na okres 4 lat, który upłynie 15 czerwca 2026 r.

Porównując wartość spłaty odsetek od kredytu EBI w poszczególnych latach, zauważyć można znaczny wpływ rewizji oprocentowania na wartości spłat. W 2022 r. wzrost kosztów z tego tytułu wyniósł ok. 600 tys. zł w porównaniu do 2021 r., a w 2023 r. wzrost kosztów z tego tytułu w porównaniu do 2021 r. wyniósł ok. 1,5 mln zł.

Drugim źródłem finansowania budowy lokali mieszkalnych w tym zasobie jest pożyczka od Miasta Poznań. Jej zaciągnięcie było możliwe dzięki zawarciu w dniu 2 lutego 2018 r. z Miastem Poznań Porozumienia w sprawie udzielenia pożyczek na dofinansowanie inwestycji w rejonie ul. Koszalińskiej w Poznaniu.

Na mocy ww. Porozumienia w dniu 3 lipca 2019 r. Spółka zawarła z Miastem Poznań umowę pożyczki na dofinansowanie inwestycji na polu inwestycyjnym 5MW w rejonie ul. Koszalińskiej (aktualny adres: ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej). Aby pożyczka nie stanowiła dla Spółki niedozwolonej pomocy publicznej, oprocentowanie pożyczki musiało zostać ustalone na rynkowym poziomie.

W związku z 10-krotnym wzrostem WIBOR 3M w okresie od października 2021 do października 2022, również koszty finansowe pożyczki z Miasta Poznań wzrosły.

Poniższa tabela prezentuje porównanie spłat kredytu przyjętych w kalkulacji stawki czynszu w zasobie przy ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej w latach 2021, 2022 i 2023 w planach rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (w zł).

	2021 r.	2022 r. (przed zmianą od XI 2022)	2022 r. (po zmianie od XI 2022)	2023 r.
KOSZTY FINANSOWE EBI	1 055 343,86	1 091 791,41	1 684 734,32	2 624 235,62
SPLATA KAPITAŁU EBI	1 361 966,88	1 361 966,88	1 361 966,88	1 361 966,88
KOSZTY FINANSOWE - POŻYCZKA	145 294,98	141 100,00	502 152,86	705 300,00
SPLATA KAPITAŁU – POŻYCZKA	227 754,00	230 849,00	133 525,00	65 497,00
RAZEM	2 790 359,72	2 825 707,28	3 682 379,06	4 756 999,49

Wyższe koszty Spółka ponosi już od pierwszych miesięcy roku, natomiast podwyżka czynszu zacznie obowiązywać od maja. W związku z tym w kalkulacji stawki czynszu występuje **pozycja „zmiana stawki czynszu od maja 2023 r.”**, która ma na celu pokrycie w miesiącach od maja 2023 r. do grudnia 2023 r. kosztów poniesionych przez Spółkę w miesiącach do końca kwietnia 2023 r., a nie pokrytych niższą stawką czynszu.

Pozycja ta prezentuje się następująco:

	Do października 2022 r.	Od listopada 2022 r.	Od maja 2023 r.	Różnica maj 2023 r. - listopad 2022 r.
ZMIANA STAWKI od XI 2022 r. / V 2023 r.		2,75	3,64	0,89

II. UZASADNIENIE

Spółka wskazuje, iż program **Najem z Dojściem do Własności** został zrealizowany przez PTBS na **zasadach umożliwiających wykup najmowanego mieszkania**. Program jest przeznaczony dla osób, które w czynszu spłacają (w ratach) kapitał i odsetki kredytu oraz pożyczki zaciągniętych na budowę najmowanego lokalu mieszkalnego. Wykup lokalu jest możliwy po 5 latach od zawarcia umowy najmu. **Spląty rata kapitału i odsetek kredytu oraz pożyczki w stawce czynszu najmu zostały ustalone tak, aby w maksymalnym okresie obowiązywania umowy najmu zobowiązania te zostały spłacone w całości wobec instytucji finansujących, w stopniu odpowiadającym spłacie kosztów budowy lokalu**. Z uwagi na szczególny charakter programu Najem z Dojściem do Własności, w ramach którego najemca może już po upływie 5 lat stać się właścicielem lokalu, Spółka musi przestrzegać reżimów związanych z wydatkowaniem środków publicznych. **Nie jest możliwe zatem, aby Spółka w jakikolwiek sposób dofinansowywali najemcom lokali splatę należności czynszowych, które stanowią przede wszystkim wpłaty na wykup własnego mieszkania**.

Obecna sytuacja gospodarcza, a w szczególności dynamicznie rosnąca inflacja, która zgodnie w 2022 r. osiągnęła najwyższy poziom od 25 lat, przyczyniła się do znaczącego wzrostu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółki. **Należy zaznaczyć, że zwiększenie opłat za korzystanie z lokali PTBS jest co do zasady niezależne od Spółki, bowiem wynika ze wzrostu kosztów związanych z obsługą kredytów i pożyczek, wzrostu towarów i usług przekładających się wprost na koszty eksploatacji i koszty utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym, stanowiących składnik stawki czynszu najmu**.

W celu pokrycia zwiększonych kosztów obsługi kredytów i pożyczek służących sfinansowaniu budowy Państwa lokalu, wydatków związanych z bieżącą eksploatacją budynków PTBS oraz ich utrzymaniem w stanie nie pogorszonym stawka czynszu najmu została ustalona w wysokości dostosowanej do tych kosztów z uwzględnieniem poziomu inflacji w 2022 r. oraz w oparciu o prognozy wskaźników makroekonomicznych przyjętych w ustawie budżetowej na 2023 r.

Spółka nie ma wątpliwości, że zwiększenie stawki czynszu najmu przeprowadzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i jest uzasadnione z uwagi na obiektywne, mierzalne kryteria związane z aktualną sytuacją ekonomiczną w kraju.

Z wyrazami szacunku,

Wiceprezes Zarządu
Agnieszka Szymbankiewicz

Prezes Zarządu
Andrzej Konieczny