

Poznań, dnia 14 lutego 2023 roku

PTBS/NAZ/NRP/EF/NO/0721/02/2023

**Sz. P.**

Dotyczy: Wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 31.01.2023 r.

*Szanowni Państwo,*

w odpowiedzi na Państwa wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 31 stycznia 2023 roku, Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. [dalej: „Spółka” lub „PTBS”] uprzejmie informuje, że żądanie dotyczące przedstawienia Państwu kalkulacji stawki czynszu zajmowanego przez Państwa lokalu mieszkalnego nie stanowi informacji publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Żądanie kalkulacji dotyczy Państwa indywidualnej sprawy. Z tej przyczyny wyjaśnienia dotyczące kalkulacji stawki zostały Państwu przesłane pismem z dnia 14 lutego 2023 r. o sygnaturze PTBS/NR/721/02/2023.

Ponadto, odpowiadając na dalsze wątpliwości dotyczące zobowiązań związanych z bodową lokali mieszkalnych przy ul. ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej (291 lokali mieszkalnych) PTBS wyjaśnia w zakresie poszczególnych pytań tj.:

**1. Wzrostu kosztów finansowych związanych z obsługą kredytu i pożyczki**

**W przypadku zasobów wybudowanych przy ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej budowa lokali mieszkalnych została sfinansowana kredytem z Europejskiego Banku Inwestycyjnego (dalej „EBI”) i pożyczkami z Miasta Poznań**

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 wyniosła na dzień złożenia oferty **1,70%**.

**Zgodnie z umowa 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 roku 2023 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).

	Najem z Dojściem do Własności 5MW (ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej)			
	2021	2022 (przed zmianą od XI 2022)	2022 (po zmianie od XI 2022)	2023
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
<b>RAZEM</b>	<b>2 790 359,72</b>	<b>2 825 707,28</b>	<b>3 682 379,06</b>	<b>4 756 999,49</b>

## 2. Wzrost oprocentowania pożyczki udzielonej przez Miasto Poznań

Pożyczka z Miasta Poznań - średnioroczne oprocentowanie pożyczki kształtowało się następująco:

- w roku 2021: **1,67%**,
- w roku 2022: **7,07%**,
- prognozowane na rok 2023: **10,30%**.

## 3. Wzrost kosztów eksploatacyjnych i kosztów utrzymania nieruchomości

Umowy na usługę sprzątnięcia i pielęgnacji terenów zielonych podpisywane są na czas określony najczęściej na 2 lata i zawierane są po przeprowadzeniu postępowania zgodnego ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U z 2022 r., poz. 1710 ze zm.), dalej jako „Prawo zamówień publicznych”. Przed nowelizacją ustawy Prawo zamówień publicznych w art. 439 ust. 1 ustawy zapisano „*Umowa, której przedmiotem są roboty budowlane lub usługi, zawarta na okres dłuższy niż 12 miesięcy, zawiera postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy, w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia*”.

Nowelizacja wprowadzona ustawą z dnia 7 października 2022 r. „o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców” w art. 439 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych wprowadziła zmianę o brzmieniu:

„1. *Umowa, której przedmiotem są roboty budowlane, dostawy lub usługi, zawarta na okres dłuższy niż 6 miesięcy, zawiera postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy, w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia*”.

Z powyższej zmiany wynika, że obowiązkiem Spółki jest wprowadzanie zasad zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy już nie w umowach powyżej 12 miesięcy lecz w umowach obowiązujących przez okres powyżej 6 miesięcy.

Cytowana przez Państwa zasada wynikająca z art. 455 ust. 1 pkt 4 Prawo zamówień publicznych (dotycząca ograniczenia wzrostu ceny spowodowanej każdą kolejną zmianą nie przekraczającą 50% wartości pierwotnej umowy) nie miała zastosowania w zawartych umowach.

Wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości na rok przyszły planowane są w roku poprzedzającym. Koszty ustalane są na podstawie już obowiązujących umów z uwzględnieniem waloryzacji. Waloryzacja uwzględnia wzrost minimalnego wynagrodzenia oraz skutki zmiany wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Wskaźnik opublikowany w styczniu br. wynosi 114,4 co oznacza wzrost cen towarów i usług o 14,4%. Natomiast wzrost minimalnego wynagrodzenia wraz z kosztami pracodawcy wyniósł średnio na jednego pracownika 19,89%. Przy czym należy zwrócić uwagę, że kolejna zmiana płacy minimalnej nastąpi od 1 lipca 2023r. W przypadku umów, które będą zawarte w roku 2023r. spodziewać się należy wyższych kosztów. W związku z tym opracowując plan rzeczowo-finansowy na rok 2023, którego elementem składowym jest kalkulacja stawki czynszu, Spółka oparła się na wskaźniku wzrostu cen w wysokości 12% (opublikowanym za pierwsze półrocze 2022 r.) oraz na założeniach wzrostu wynagrodzenia minimalnego.

#### 4. Wzrost czynszu w związku z waloryzacją umowy na usługi sprzątania, utrzymaniem zieleni, konserwacji, napraw i przeglądów.

Spółka informuje, iż:

- umowa na usługę sprzątania kończy się 31 maja 2023r. Do kalkulacji stawki czynszu przyjęto wzrost o 0,133zł/m<sup>2</sup> (wzrost minimalnego wynagrodzenia i waloryzacja o stawkę GUS oraz wzrost wynagrodzenia w stosunku do stawki z 2021r.);
- w dniu 9 lutego 2023r zakończyło się postępowanie na wybór wykonawcy świadczącego usługę pielęgnacji terenów zielonych. Wybrana została najkorzystniejsza oferta z ceną wyższą o ok. 9% w stosunku do roku ubiegłego i wynosi dla Państwa zasobu 4.601,85zł/netto miesiąc. Nowa umowa skutkować będzie wzrostem czynszu o 0,024zł/m<sup>2</sup> miesięczne;
- pozycje w zakresie konserwacji, mające wpływ na zmianę stawki czynszu w tym węzłów cieplnych, separatorów 0,033zł netto/m<sup>2</sup>;
- drobne naprawy wzrost o 0,081zł netto/m<sup>2</sup>;
- przeglądy w tym Urzędu Dozoru Technicznego, resursy i przeglądy wymagane prawem szacujemy na poziomie 0,03zł netto/m<sup>2</sup>.

Jednocześnie informujemy, że pomimo, iż budynek objęty jest gwarancją wykonawcy, zachodzi konieczność wykonywania napraw wynikających z uszkodzeń mechanicznych/eksploatacyjnych lub innych prac trudnych do przewidzenia, takich jak w roku ubiegłym np.: wykonywanie prac brukowych, usprawnienie systemu wód opadowych, wykonanie zabezpieczenia przeciw dzikom, usuwanie insektów, gniazd pszczół, wymiana uszkodzonych pojemników BIO, przegląd systemu SAP po alarmie pożarowym wywołanym przez jednego z mieszkańców, regulowanie systemu anten po zmianie sygnału TV i innych.

Dodatkowy koszt stanowi opłata za odbiór ścieków opadowych, która jest zmienna. W roku ubiegłym wyniosła 37 174 zł brutto na osiedle E. Zawackiej i Ż. Wykłętych. Roczne koszty ubezpieczenia wzrosły z 9 500zł do 22 000zł. Koszty energii elektrycznej wzrosły z 577,50zł netto/Mwh, a będą wynosić 785zł netto/Mwh jest to wzrost o 36%, co przy szacowanym całkowitym zużyciu energii wynoszącym 153,8Mwh będzie wynosić ok. 121 000 zł.

Reasumując powyższe, dynamika wzrostu cen, pomimo posiadanego doświadczenia Spółki, nie pozwala na precyzyjne określenie cen niektórych usług jak również zdarzeń mających wpływ na wysokość grupy kosztów. Ponadto informujemy, że mimo, że wyższe koszty tu. Spółka ponosi już teraz, zostaną one zrekompensowane zwiększonymi wpływami dopiero od 1 maja 2023r. Część kosztów na 2023r, można podać z dokładnością, jednakże jest grupa kosztów, które są szacowane i niemożliwe do precyzyjnego określenia.

Jednocześnie Spółka podkreśla, iż po zakończeniu roku dokonywana jest analiza porównawcza kosztów rzeczywiście poniesionych i kosztów planowanych skalkulowanych w ramach stawki czynszu. W przypadku poniesienia kosztów niższych

od planowanych, różnica pomiędzy tą wartością, a rzeczywistym poziomem kosztów, umniejsza koszty kalkulowane w stawce czynszu na kolejny rok.

Z poważaniem,

Wiceprezes Zarządu

  
Agnieszka Szymborska

Prezes Zarządu

  
Andrzej Koneczny

Sprawa prowadzi:

Maria Łysakowska

tel. 61 850 83 44

e-mail: maria.lysakowska@ptbs.pl