

PTBS/NE/NAZ/1474/03/2023

Poznań, dnia 09.03.2023 r.

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 20.02.2023 r. (zarejestrowane w Spółce w dniu 23.02.2023 r.) Zarząd Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wyjaśnia, iż w ostatnim czasie wpłynęło do Spółki kilkaset pism z krótkim terminem odpowiedzi. Brak informacji w bardziej zadowalającym dla Pana stopniu szczegółowości nie wynika z lekceważącego stosunku do najemców, a jedynie o przeoczeniu wynikającym z obciążenia obowiązkiem odpowiedzi na dużą ilość pism w krótkim czasie. Przesłana odpowiedź na pierwsze Pana pismo dotyczyła wyjaśnienia kalkulacji stawki czynszu, natomiast w odpowiedzi na drugie pismo Spółka wskazała ustawowy termin, który minie 3 kwietnia i do tego czasu informacja zostanie Panu przekazana.

W zakresie kosztów porównania kosztów PTBS do kosztów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, Spółka zwraca uwagę, iż istnieją zasadnicze różnice w funkcjonowaniu tych podmiotów. Sam fakt, iż podmioty te zajmują się podobną materią, którą jest wynajem mieszkań, nie jest wystarczającą podstawą do formułowania tezy, iż koszty ich funkcjonowania powinny być na zbliżonym poziomie, bowiem zakres obowiązków zarządcy wspólnoty mieszkaniowej w sposób zasadniczy różni się od zakresy obowiązków TBS. Nie jest prawdą Pana stwierdzenie, że wszystkie zasoby muszą się mierzyć z tymi samymi kosztami. Koszty w poszczególnych zasobach są uzależnione od wielu czynników, m.in. od:

- wymogów technicznych w czasie budowy,
- standardu wykończenia lokali,
- wyposażenia budynków.

Podstawową różnicą pomiędzy opłatami przyjmowanymi przez PTBS jako czynsz, a opłatami przyjmowanymi przez spółdzielnie/wspólnoty jako zaliczki jest kompleksowość stawki czynszu ustalanego przez PTBS. W stawce czynszu najmu PTBS ujęte są wszystkie koszty związane z eksploatacją, remontami i obsługą kredytów zaciągniętych na budowę lokali mieszkalnych. PTBS prowadzi politykę czynszową w sposób zapewniający racjonalne planowanie kosztów i przyszłych wydatków w zakresie całego zasobu swoich

nieruchomości. W spółdzielniach/wspólnotach oprócz ustalanych zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości część kosztów ponoszona jest bezpośrednio przez właścicieli lokali mieszkalnych/ czy członków spółdzielni (np. podatek od nieruchomości) lub ujęta w odrębnych pozycjach poza zaliczkami (np. koszty eksploatacji dźwigów, domofonów, opłata za wody opadowe, podatek od nieruchomości czy opłata za pojemniki BIO). W stawce czynszu kalkulowanej przez PTBS ujęte są wszystkie koszty związane z użytkowaniem zasobu, nie występują koszty eksploatacji zasobu wyodrębniane w innych pozycjach poza stawką czynszu. Ponadto trudno jest porównywać ze sobą koszty użytkowania zasobu PTBS i zasobów spółdzielni, ponieważ zasób PTBS był budowany w innych latach, a co się z tym wiąże, w innych realiach wymogów technicznych, niż zasoby spółdzielni mieszkaniowych. Na przestrzeni czasu zdecydowanie zmieniły się przepisy w zakresie obowiązkowego wyposażania budynków w urządzenia, które budynki spółdzielcze nie posiadają w tym urządzenia p. pożarowe, systemy detekcji tlenu węgla, zestawy pomp, separatory, urządzenia odymiające, wentylacje mechaniczne, logotermy i inne. Spółdzielczość w większości budynków nie posiada hal garażowych i wind, które generują znaczne koszty związane z: podatkami, naprawą bram garażowych, sprzątnięciem, zużyciem prądu, przeglądami Urzędu Dozoru Technicznego, resursami, wysokimi kosztami napraw wind itp. Z uwagi na wyżej wymienioną ilość urządzeń, zachodzi potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości energii elektrycznej, co jest kolejnym elementem składowym czynszu. Ponadto w zasobach Spółdzielni sami lokatorzy utrzymują czystość na klatkach schodowych.

Kolejną różnicą pomiędzy PTBS a spółdzielniami mieszkaniowymi jest powierzchnia administrowanych mieszkań. Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań stanowiących zasób PTBS to około **175 tys. m²**, natomiast dla przykładu powierzchnia użytkowa mieszkań administrowanych przez PSM „Winogrody” (osiedla Kosmonautów, Pod Lipami, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze i Zwycięstwa) to **845 tys. m²** lub PSM (osiedla B. Śmiałego, B. Chrobrego, Jana III Sobieskiego, Stefana Batorego, Władysława Jagiełły, Zygmunta Starego, Władysława Łokietka) to **aż 1.101 tys. m²**. Biorąc pod uwagę fakt, że koszty zarządu są kosztami zasadniczo stałymi i w niewielkim stopniu zależnymi od wielkości administrowanej powierzchni ich przypisanie do 1 m² w zdecydowanym stopniu zależne jest od wielkości powierzchni użytkowej administrowanych zasobów.

Koszty eksploatacji ujęte w stawce czynszu wynikają z obiektywnych cen towarów i usług na rynku. Wzrost kosztów w tym obszarze został spowodowany obecną trudną 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 sprzętania, utrzymania zieleni, konserwacji, napraw urządzeń, przeglądów. Z uwagi na obowiązek stosowania przez Spółkę zapisów Ustawy Prawo zamówień publicznych, PTBS jest zobowiązana 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. Wzrost ten dotyczy oczywiście również spółdzielni mieszkaniowych i zarządców nieruchomości. Kluczowy jest jednak fakt nie ponoszenia przez nich wielu kosztów, które obciążają PTBS jako właściciela zarówno części wspólnych budynków, jak i lokali mieszkalnych.

Jednocześnie Spółka wskazuje, że realizując usługi w zakresie eksploatacji (z wyjątkiem usług świadczonych przez pracowników PTBS) Spółka opiera się na prawie zamówień publicznych. Do przetargów przystąpić może nieograniczona liczba wykonawców. Koszty wykonawców są zatem obiektywne i wynikają z cen rynkowych, z założeniem wyboru przez PTBS najniższej ceny ofertowej.

Dokonując kalkulacji stawki czynszu dla poszczególnych osiedli w ramach zasobu najem z dojściem do własności, PTBS szacuje koszty przypisane do danego osiedla i tymi kosztami zostaje ono obciążone. Wyjątek stanowią koszty ogólnego zarządu, które obciążają cały zasób proporcjonalnie. W przypadku zasobu zamieszkiwanego przez Pana, z uwagi na fakt, iż jest to zasób pozostający na gwarancji Wykonawcy inwestycji, nie występują koszty remontów, które w pozostałym zasobie są rozliczane.

Informujemy, iż powierzchnia użytkowa mieszkań zlokalizowanych na Państwa osiedlu wynosi 9.339,21 m².

Koszty utrzymania hal garażowych są wliczane do stawki czynszu. W halach garażowych znajdują się urządzenia niezbędne dla całego budynku, stąd nie jest możliwe precyzyjne rozdzielanie kosztów eksploatacji hal. Ponadto zasada ponoszenia przez najemców w częściach równych kosztów dodatkowych powierzchni użytkowych (w tym miejsc postojowych) potwierdzona została przez Ustawodawcę w ustawie o TBS w art. 15 a ust. 2 b ustawy. Taka zasada została zastosowana w przypadku programu Najmu z dojściem do własności, w którym źródło finansowania miejsc postojowych i lokali mieszkalnych jest jednakowe. Spółka na podstawie przepisów prawa budowlanego zobowiązana była do zapewnienia 1,5 miejsca postojowego w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny. Warunkiem zrealizowania inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego jest jednocześnie sfinansowanie niezbędnej i wymaganej przepisami prawa infrastruktury związanej z tą inwestycją.

Miejsca postojowe są wynajmowane przy tym na zasadach odpłatności i tożsama zasada obowiązuje wszystkich najemców lokali Spółki, we wszystkich zasobach PTBS.

Spółka kumuluje jednakże środki w postaci tzw. funduszu remontowego, które będą przeznaczone na realizację przyszłych remontów. Z doświadczenia PTBS wynika, iż potrzeby remontowe rosną proporcjonalnie do wieku budynków i pokrywanie ich z bieżących wpływów czynszowych jest niewystarczające do tego by utrzymać zasób w stanie nie pogorszonym. Środki pochodzące z tzw. funduszu remontowego kumulowane są na osobnym koncie 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 kalkulacji rosnących kosztów prac remontowo-budowlanych związanych z ogólnopolskim trendem wzrostu cen materiałów, sprzętu, robocizny i kosztów pośrednich, a także dynamicznie rosnącym poziomem inflacji. Środki te są zbierane i zostaną „przy budynkach” nawet po zbyciu ich przez Spółkę na rzecz najemców, pozostaną w dalszej dyspozycji przyszłej Wspólnoty Mieszkaniowej, która zostanie tam utworzona. Działania te mają zabezpieczyć interes najemców w zakresie późniejszego utrzymania budynków. Dotychczasowa stawka 0,1zł/m² nie zapewnia odpowiedniego budżetu na przyszłe, potencjalne remonty.

Z każdym rokiem zasób staje się starszy i bardziej wyeksploatowany. W protokołach przeglądów okresowych wykazywanych będzie coraz więcej zadań niezbędnych do wykonania w celu utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym. Rosną też wymagania mieszkańców, co do wyposażenia i udogodnień na osiedlu. Pomimo, że zasób NzDdW jest objęty gwarancją jakości wykonawcy budynków, jego elementy będą ulegały naturalnemu zużyciu. Po kilku latach niezbędne staną się remonty. Z dotychczasowego doświadczenia Spółki wynika że dotyczą one : malowania klatek schodowych, wymiany stolarki drzwiowej części komunikacji ogólnodostępnej. Poszczególne części dźwigów osobowych, czy bram garażowych mają żywotność obliczoną na określoną ilość cykli pracy. Często naprawy wymagają także zewnętrzne elementy budynków, które poddane są niekorzystnemu wpływowi czynników zewnętrznych: elewacje i balkony, a także dachy.

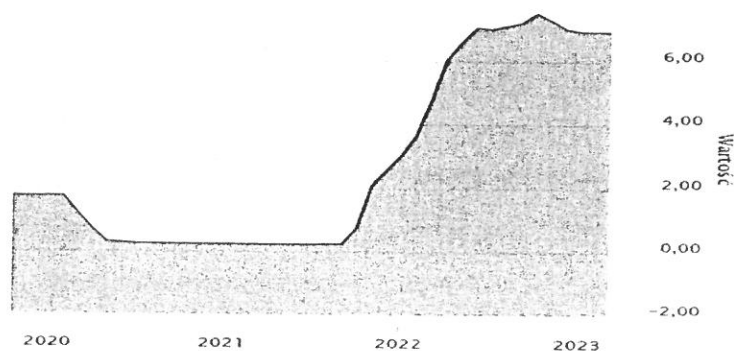
Przykładowe mieszkanie o średniej powierzchni 55m ²	Środki na fundusz remontowy zebrane rocznie (zł)	Środki na fundusz remontowy zebrane przez okres 10 lat (zł)
stawka 0,10 zł/m ²	66,00	660,00
stawka 0,60 zł/m ²	396,00	3 960,00

Poniżej przedstawiamy wyjaśnienia dotyczące zobowiązań zaciągniętych przez Spółkę na realizację wynajmowanego przez Pana zasobu.

Zarówno w zakresie kredytu, jak i pożyczek, informacje przekazywane przez Spółkę są jednolite i transparentne. Transza kredytu z Europejskiego Banku Inwestycyjnego finansująca inwestycję na polu inwestycyjnym 4MW (aktualny adres ul. M Ceglowskiej 1-7A) została wypłacona w dniu 8 maja 2020 r. w kwocie 40 363 257,00 zł, z czego na finansowanie inwestycji na polu inwestycyjnym 4MW przypadło 36 706 328,32 zł. Pierwsza spłata odsetek miała miejsce 31 lipca 2020 r., pierwsza spłata kapitału miała miejsce 31 października 2022 r. Transza ta została zaciągnięta ze stałym oprocentowaniem, z 4-letnim okresem rewizji mijającym w październiku 2024 r. Oznacza to, iż oprocentowanie kredytu dotychczas nie ulegało zmianie.

W zakresie pożyczek z Miasta Poznań, Spółka zawarła w dniu 2 lutego 2018 r. z Miastem Poznań Porozumienie w sprawie udzielenia pożyczek na dofinansowanie inwestycji w rejonie ul. Koszalińskiej w Poznaniu. Na mocy ww. Porozumienia w dniu 11 grudnia 2020 r. Spółka zawarła z Miastem Poznań dwie umowy pożyczki na dofinansowanie inwestycji na polu inwestycyjnym 4MW w rejonie ul. Koszalińskiej (aktualny adres: ul. M. Ceglowskiej 1-7A) na łączną kwotę 4 300 000,00 zł. Spłata odsetek od pożyczki rozpoczęła się w grudniu 2020 r., a spłata kapitału pożyczki – w styczniu 2022 roku. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne, ustalane na podstawie sumy stawki referencyjnej i wskaźnika oprocentowania. Stawkę referencyjną stanowi stawka WIBOR 3M. W związku z 10-krotnym wzrostem WIBOR 3M w okresie od października 2021 do października 2022, również koszty finansowe pożyczki z Miasta Poznań wzrosły.

Poniższy wykres przedstawia zmianę WIBOR 3M w ww. okresie:



Odnosząc się do informacji, iż obecni najemcy nie znają rzeczywistych obciążeń związanych z kredytami i pożyczką, Spółka podkreśla iż w systemie eBOK w naliczeniach czynszu widoczne są dla Państwa poszczególne składniki stawki czynszu, w tym spłata kredytu i pożyczki w przeliczeniu na 1 m² miesięcznie.

Ponadto każdy najemca otrzymał w regulaminowym terminie informację o szacowanych kosztach wykupu z podziałem na każdy rok kalendarzowy. W informacji tej podane były wartości spłat kredytu i pożyczki przypisane do danego lokalu mieszkalnego w każdym roku, do 2047 r. Informacje te są aktualizowane raz w roku i przekazywane wszystkim najemcom w III kwartale roku, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

Całkowita wartość inwestycji wyniosła 59 488 554,01 zł. Inwestycja została sfinansowana w następujący sposób:

Źródło finansowania	Kwota
Kredyt EBI	36 706 328,32 zł
Pożyczki z Miasta Poznań	4 300 000,00 zł
Partycypacja	17 846 566,00 zł
Środki własne Spółki	635 659,69 zł
Razem	59 488 554,01 zł

Finansowanie zewnętrzne musiało pokryć w całości realizację inwestycji z uwagi na fakt, że wszystkie elementy inwestycji są ze sobą funkcjonalnie powiązane. PTBS realizując tę inwestycję był zobowiązany do wybudowania infrastruktury towarzyszącej, a także zapewnienia zgodnie z przepisami prawa budowlanego wymaganej liczby miejsc postojowych.

W żadnej z pozycji w ramach składników stawki czynszu Spółka niczego nie ukrywa. Spółka na bieżąco odpowiadała na pytania najemców wyjaśniając, co oznaczają poszczególne pozycje w ramach stawki czynszu. Pozycja „kumulacja środków na spłatę kredytu” jest związana wyłącznie z uśrednieniem stawki czynszu w okresie 4-letnim w zakresie spłat kredytu. Spłata kapitału kredytu rozpoczęła się w 2022 r. i została rozłożona w czasie na okres od zasiedlenia zasobu, do momentu rewizji oprocentowania kredytu EBI. Z kolei pozycja „zmiana stawki czynszu” występuje ze względu na ponoszenie przez Spółkę wyższych kosztów w miesiącach, kiedy jeszcze obowiązuje niższa stawka czynszu. Wypowiedzenie stawki czynszu jest przekazywane najemcom z 3-miesięcznym wyprzedzeniem. W 2023 r. nowa wysokość stawki czynszu zacznie obowiązywać od maja, stąd też koszty, które są planowane na cały 2023 r. będą pokrywane stawką czynszu z niższej wysokości do kwietnia włącznie i w wyższej wysokości w okresie od maja do grudnia. W przypadku podwyżki stawki czynszu

wprowadzonej od listopada pozycja ta nazywała się „zmiana stawki czynszu od listopada” i dotyczyła wyższych kosztów poniesionych przez Spółkę w miesiącach od początku roku do października włącznie, a pokrywanych wyższą stawką w listopadzie i grudniu 2022 r.

Jednocześnie Spółka zaznacza, iż kalkulacja stawki czynszu jest elementem planu rzeczowo-finansowego na kolejny rok. Kalkulacja stawki na rok 2023 była prowadzona w ostatnich miesiącach roku 2022 r. W związku z powyższym kalkulacja zawsze opiera się na danych historycznych (prognozie wykonania roku, w którym jest sporządzana) oraz korygowana o założenia dotyczące kolejnego roku. Z tej przyczyny na obecnym etapie nie ma możliwości przedstawienia „rzeczywistych kosztów”, o które Pan wnosi. Taka możliwość będzie dopiero po zamknięciu roku i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. W związku z tym Spółka corocznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego dokonuje weryfikacji rzeczywiście poniesionych kosztów i porównuje je do kosztów zaplanowanych w kalkulacji stawki czynszu. W przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów planowanych nad kosztami rzeczywiście poniesionymi, nadwyżka ta jest ujmowana jako umniejszenie kosztów planowanych w stawce czynszu na kolejny rok.

Wartości kosztów przypisane do Pana lokalu, to wartość kosztów przedstawiona w zestawieniu składników stawki czynszu przemnożona przez PUM najmowanego przez Pana lokalu.

Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Szymankiewicz

PROKURENT

Katarzyna Płocennik

