

Poznań, dnia 30 marca 2023 roku

PTBS/NAZ/NRP/EF/NO/1448-2/03/2023

Sz. P.

Dotyczy: Wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 23 lutego 2023 r.

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na Pani wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 23 lutego 2023 roku, Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. [dalej: „Spółka” lub „PTBS”] uprzejmie wyjaśnia:

A. Wyliczenia stawki czynszu za 1 m² w pozycji dotyczącej spłaty zaciągniętych zobowiązań tj.:

1) wartość zaciągniętego kredytu oraz pożyczki na budowę inwestycji przy ul. Żołnierzy Wyklętych/E. Zawackiej w ramach programu NZDDW (jeśli kredyt dotyczył również budowy lokali w ramach innego programu, proszę o wyszczególnienie) oraz wartość zadłużenia na dzień 31.12.2022 r.,

	Kredyt EBI [w zł]	Pożyczka MP [w zł]
Wartość początkowa	37 798 705,00	7 560 000,00
Spłata do dnia 31.12.2022	4 426 392,35	529 261,00
Wartość pozostała do spłaty na dzień 31.12.2022	33 372 312,65	7 030 739,00

2) powierzchnię łączną lokali mieszkalnych wyrażoną w metrach kwadratowych znajdujących się przy ww. lokalizacji z wyszczególnieniem, którego programu dotyczy,

Program „Najem z dośściem do własności” przy ul. Żołnierzy Wyklętych/E. Zawackiej w Poznaniu - powierzchnia łączna lokali mieszkalnych wynosi: 15.382,74 m².

3) powierzchnię łączną lokali użytkowych wyrażoną w metrach kwadratowych znajdujących się w ww. lokalizacji, W lokalizacji przy ul. Żołnierzy Wyklętych/E. Zawackiej w Poznaniu nie znajdują się lokale użytkowe.

4) wysokość kapitału do spłaty (osobno kredyt i pożyczka) przypisaną do mojego mieszkania, wysokość spłaty dokonanej w poszczególnych latach (2019-2022) oraz wartość kapitału pozostała do zapłaty na dzień dzisiejszy, Żądanie dotyczy zajmowanego przez Panią lokalu mieszkalnego i nie stawowi informacji publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. 2018 poz. 1330). Żądanie to dotyczy Pani indywidualnej sprawy. Z tej przyczyny wyjaśnienia w w/w kwestiach będą do Pani przesłane odrębnym pismem.

5) metodyka wyliczenia wartości kapitału do spłaty dla lokali mieszkalnych (czy obejmuje: powierzchnię samego lokalu mieszkalnego, powierzchnię innych części budynku, np. garażu podziemnego, części wspólnych budynku?). Wartość kapitału do spłaty jest skalkulowana poprzez podzielenie kapitału kredytu przez powierzchnię użytkową mieszkalną.

B. Kosztów ponoszonych z tytułu eksploatacji, remontów oraz ogólnego zarządu, w tym zestawienie wszystkich kosztów poniesionych w latach 2021-2022 dotyczących zasobu mieszkaniowego przy ul. Żołnierzy Wyklętych/E. Zawackiej z wyszczególnieniem rodzaju kosztu, np. energia elektryczna, przeglądy, ubezpieczenie mienia, usługi sprzątnięcia, wynagrodzenia, paliwo, itd. (zestawienie porównawcze).

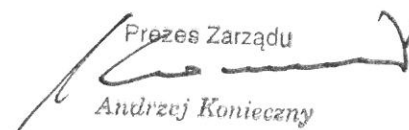
Z uwagi na fakt, że wnioskowana przez Panią w/w informacja wymaga dodatkowego przetworzenia posiadanych danych, działając na podstawie zapisów art. 13 ust 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej, odpowiedź we wnioskowanym przez Panią zakresie dot. roku 2021 zostanie przesłana do Pani najpóźniej do dnia 23 kwietnia 2023 roku, natomiast w zakresie dot. roku 2022 zostanie przesłana do Pani po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółki przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, tj. nie później niż do dnia 30 czerwca 2023 roku. Ponadto wyjaśniamy, że wskazany termin 30.06.2023 roku wynika z przepisów art. 231 ustawy Kodeks spółek handlowych i dopiero po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółki przez Wspólnika dane objęte tym sprawozdaniem zostaną udostępnione, także w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Mając na uwadze, że Prezes PTBS Sp. z o.o. wbrew ciążącemu na nim obowiązkowi do dnia dzisiejszego nie udostępnił mi informacji publicznej w zakresie pełnych kalkulacji podpartych dokumentami źródłowymi dla dotyczących stawek za czynsz, stawek za centralne ogrzewanie oraz informacji dotyczącej stosowania się do rozporządzenia Wojewody w zakresie ustalania maksymalnej stawki odtworzeniowej lokali mieszkalnych, z których wynikałoby bezspornie, że stawka czynszu kształtuje się na poziomie 37,75 zł/m² wnoszę jak wyżej.

W odpowiedzi na zarzut nieudostępnienia informacji publicznej w zakresie kalkulacji stawki czynszu wraz z dokumentami źródłowymi Spółka wyjaśnia, że kalkulacja stawki czynszu wraz z uzasadnieniem została do Pani wysłana w dniu 09.02.2023r. w trybie art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Kalkulacja stawki czynszu została do Pani przesłana poza trybem wnioskowym, bowiem nie stanowi informacji publicznej w rozumieniu ustawy o dostępie do informacji publicznej.

Zgodnie z przywołanym wyżej artykułem, w związku z art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach mieszkalnictwa, prawidłowe poinformowanie o kalkulacji stawki czynszu polega na wskazaniu poszczególnych składników należności czynszowych i ich wysokości, a nie na udostępnieniu dokumentów źródłowych i wskazywaniu relacji wysokości stawki czynszu do aktualnej wartości odtworzeniowej. W związku z tym, że Pani lokal mieszkalny nie był wybudowany z udziałem finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego ani z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, nie obowiązują w przypadku stawki czynszu progi odnoszące się do maksymalnej wysokości wskaźnika wartości odtworzeniowej dla województwa. Wynika to z art. 9a ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z poważaniem,

Prezes Zarządu

Andrzej Konieczny

Sprawę prowadzi:
Maria Łysakowska
tel. 61 850 83 44
e-mail: maria.lysakowska@ptbs.pl