

Poznań, dnia 07.08.2019 roku

PTBS/EM /4848/08/19

Sz. P.

Dotyczy: Wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 25.07.2019 r.

W odpowiedzi na Pana wniosek o udostępnienie informacji publicznej spółka Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (dalej jako „Spółka” lub „PTBS”) informuje, iż wzrost kosztów inwestycji wynika ze zwiększenia wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy, które nastąpiło w wyniku zawarcia ugody. Zmianę wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy skalkulowano w oparciu o procentowe wskaźniki wzrostu cen określone w Biuletynach Cen Obiektów Sekocenbud. Uwzględniono okres pomiędzy IV kwartałem 2016 r. (kiedy Generalny Wykonawca złożył ofertę na realizację inwestycji w ramach procedury przetargowej prowadzonej przez PTBS), a III kwartałem 2019 r.(zaplanowany koniec budowy). Wzrost wynagrodzenia wyniósł 6,768 mln zł netto i dotyczy całości inwestycji realizowanej przez Generalnego Wykonawcę – PUiH Agrobex sp. z o.o. (dalej jako „Agrobex” lub „Generalny Wykonawca”), tj. inwestycji realizowanej w systemie tbs na polu inwestycyjnym 8MW i inwestycji realizowanej w systemie najmu z dojściem do własności na polu inwestycyjnym 5MW. Niecałe 80% kwoty wzrostu wynagrodzenia (proporcjonalnie do wielkości inwestycji) zostało przypisane do pola inwestycyjnego 5MW, a pozostała część stanowi wzrost przypisany do pola 8MW (najem w systemie tbs).

Wzrost kosztów wynagrodzenia ma z kolei bezpośrednie przełożenie na wzrost łącznych kosztów inwestycji, z których 30% jest finansowane wkładem partycypacyjnym przyszłych najemców (partycypacją w kosztach budowy lokalu). Łączna wartość partycypacji (30% całkowitych kosztów inwestycji) została podzielona przez planowaną Powierzchnię Użytkową Mieszkań (PUM) i w ten sposób ustalono kwotę partycypacji w kosztach budowy 1 m<sup>2</sup>, uwzględniającą wzrost kosztów inwestycji.

Spółka wskazuje przy tym, że koszty inwestycji są finansowane z następujących źródeł:

- a) ok. 50% – ze środków pochodzących z kredytu udzielonego Spółce przez Europejski Bank Inwestycyjny (dalej także „EBI”),
- b) 30% – z partycypacji poszczególnych partycypantów w kosztach budowy,
- c) ok. 10% – z pożyczki udzielonej Spółce przez Miasto Poznań,
- d) w pozostałej części – ze środków własnych Spółki.

Wzrost kosztów inwestycji ma przełożenie proporcjonalnie na każde z ww. źródeł finansowania.

W kwestii wpływu wzrostu kosztów inwestycji na wysokość stawki czynszu najmu należy pamiętać, że na wysokość stawki czynszu mają wpływ takie elementy jak:

- a) koszty eksploatacji, w tym np. ubezpieczenie, sprzątanie, utrzymanie terenów zielonych, przeglądy wymagane prawem, drobne naprawy,
- b) koszty remontów i modernizacji,
- c) fundusz remontowy,
- d) koszty ogólnego zarządu,
- e) **splata zewnetrznych zrodel finansowania, o ktorzych mowa powyzej, w tym kapitalu i odsetek od kredytu z Europejskiego Banku Inwestycyjnego oraz kapitalu i odsetek pozyczki z Miasta Poznan.**

Z wyzej wymienionych elementow, w efekcie zwiekszenia wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy, wzrosnie wyklaczenie splata zewnetrznych zrodel finansowania (podpunkt e). Na pozostale elementy stawki czynszu (lit. a- d powyzej) wzrost wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy inwestycji nie ma wplywu.

Ponadto, PTBS informuje, iz na sfinansowanie inwestycji na polu inwestycyjnym 5MW Spolka zaciagnela I transze kredytu z EBI o stalym oprocentowaniu. Prowadzi to do stabilizacji stawki czynszu najmu w pierwszych latach najmu. Kredyt jest zaciagnety w polskich zlonych, a wiec wahania kursowe nie maja wplywu na jego splate. Natomiast pozyczka udzielona przez Wspolnika Spolki - Miasto Poznan jest oprocentowana zmiennym oprocentowaniem ustalonym na bazie WIBOR3M, marza jest stala w okresie 5 lat. Kalkulacja stawki czynszu jest elementem planu rzeczowo-finansowego, ktory bazuje na kosztach szacowanych na kolejny rok. Wartość stawki czynszu w zakresie splaty pozyczki z Miasta Poznan bedzie uzalezniona od oprocentowania WIBOR3M.

W zakresie przekazania kopii ugody zawartej w dniu 28 marca br. przez Poznanskie Towarzystwo Budownictwa Spolecznego sp. z o.o. a Agrobex Spolka informuje, iz tresc ządania wniosku nie spelnia kryteriow, o ktorzych mowa w art. 1 ust. 1 w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy o dostepie do informacji publicznej z dnia 6 wrzesnia 2016 r., a zatem co do zasady wnioskowana informacja nie stanowi informacji publicznej w rozumieniu przepisow prawa. Niezaleznie jednak od powyższego PTBS wyjasnia, iz w zwiazku z wnioskiem innego wnioskodawcy, zlozonym w kwietniu br., Spolka wystapila do Agrobex z wnioskiem o wyrazenie zgody na umozliwienie osobom trzecim wgladu w tresc ugody, niemniej zgoda na odtajnienie ww. dokumentu ze strony Agrobex nie zostala udzielona. Z uwagi na nieodtajnienie przez strone ugody jej tresci, spelnienie przez PTBS ządania objętego Pana wnioskiem nie jest mozliwe takze z przyczyn pozaustawowych. W uzupelnieniu Spolka informuje, ze na stronach Biuletynu Informacji Publicznej ([www.bip.ptbs.pl](http://www.bip.ptbs.pl)) prowadzi rejestr wnioskow o udostepnienie informacji publicznej, gdzie dostepny jest tozsamy wniosek z kwietnia br.

*Z powazaniem*

Wiceprezes Zarządu  
  
Bogna Narozna

Sprawe prowadzi:

Joanna Klimek  
Specjalista ds. Marketingu i Promocji  
tel. 61 850 83 15  
e-mail: joanna.klimek@ptbs.pl