



POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

POZNAŃ, 20.02.2023 R.

PODSTAWY PRAWNE STAWKI CZYNSZU

**Art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r.
o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa**

Stawka czynszu za 1 m² :

- + koszty eksploatacji**
- + koszty remontów budynków**
- + spłata zobowiązań Spółki związanych z budową**

UZASADNIENIE ZMIANY STAWKI CZYNSZU

- **wzrost kosztów eksploatacji i remontów :**
 - inflacja na poziomie 14,4% (w kalkulacji stawki przyjęte 12%)
 - wzrost cen usług
 - obowiązek prawny waloryzacji umów

- **dynamicznie rosnący WIBOR 3M**

**PROGRAM
NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI
ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH/
E. ZAWACKIEJ**

WYJAŚNIENIE ZMIAN STAWKI CZYNSZU PROGRAM NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI

SKŁADNIKI STAWKI CZYNSZU (zł)	Do X 2022 r.	Od XI 2022 do IV 2023 r.	Od V 2023 r.	Różnica
1	2	3	4	5=(4-3)
Koszty eksploatacji uwzględniające rozłożenie w czasie	6,00	4,10	7,74	3,64
Koszty eksploatacji	6,00	6,00	7,74	1,74
Rozłożenie w czasie wyższych kosztów 2022 r.		-1,90		1,90
Koszty remontów	0,10	0,10	0,60	0,50
Spłata zobowiązań związanych z budową	15,23	19,88	25,77	5,89
Wyrównanie w związku z opóźnieniem wprowadzenia stawki od XI 2022 r. / V 2023 r.	0,00	2,75	3,64	0,89
RAZEM	21,33	26,83	37,75	10,92

UZASADNIENIE ZMIANY STAWKI

- wzrost oprocentowania kredytu zaciągniętego na potrzeby inwestycji w EBI
- wzrost oprocentowania pożyczki
- inflacja – wzrost cen usług i materiałów

PROPONOWANE ROZŁOŻENIE W CZASIE

Rok 2022		Rok 2023		Rok 2024 - 2025		Rok 2026	
do 15.06 2,966%	od 16.06 6,92%	I- XII 6,92%		I- XII 6,92%		do 15.06 6,92%	od 16.06 rewizja oprocentowania
Odsetki od kredytu 5,91 zł/m ²	Odsetki od kredytu 9,13 zł/m ²	Odsetki od kredytu 14,22 zł/m ²		Odsetki od kredytu 11,55/m ²		Odsetki od kredytu 10,91 zł/m ²	Odsetki od kredytu po rewizji

spłata odsetek za 2022 r. rozłożona w czasie na 2022 i 2023 r.
-/+ 1,90 zł/m²

PROPONOWANE ROZWIĄZANIE:
wyższe oprocentowanie kredytu od czerwca 2022 r. - spłata rozłożona w czasie na lata 2022-2026

PROPOZYCJE TARCZY OCHRONNEJ DLA PROGRAMU NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI

- Wystąpienie PTBS do EBI
- Skorzystanie z „wakacji od zwiększonych odsetek”
(rozłożenie w czasie) - zasób nie objęty ustawowymi wakacjami kredytowymi
- Możliwa migracja między Programami PTBS

„WAKACJE OD ZWIĘKSZONYCH ODSETEK”

Wyższe odsetki za 2022 r. i 2023 r. – **czasowe finansowanie przez Spółkę niemal 0,8 mln** - rozłożenie w czasie odsetek za 2022 r. i 2023 r. w stawce czynszu najmu na lata 2022-2026

	V 2023- XII 2023	2024 *	2025 – 2026 *
Wariant czynszu bez „wakacji”	37,75	ok. 32,00	ok. 33,00
Wariant czynszu z „wakacjami”	31,86	ok. 33,60	ok. 34,60

**przy spadku oprocentowania pożyczki do poziomu 7% w skali roku i niezmienności pozostałych elementów stawki czynszu*

MIGRACJA DO INNEGO PROGRAMU SPÓŁKI

Możliwa migracja, w tym aplikowanie do nowego programu mieszkaniowego POZnań – i zamieszkać

- a) brak obowiązku przywrócenia lokalu najmowanego w Programie Najem z Dojściem do Własności do stanu pierwotnego
- b) zwrot kapitału spłaconego w czynszu
- c) propozycja zmiany kryteriów Programu POZnań – i zamieszkać – preferencyjne warunki dla dotychczasowych najemców PTBS

DODATKOWE ROZWIĄZANIA OCHRONNE DLA NAJEMCÓW

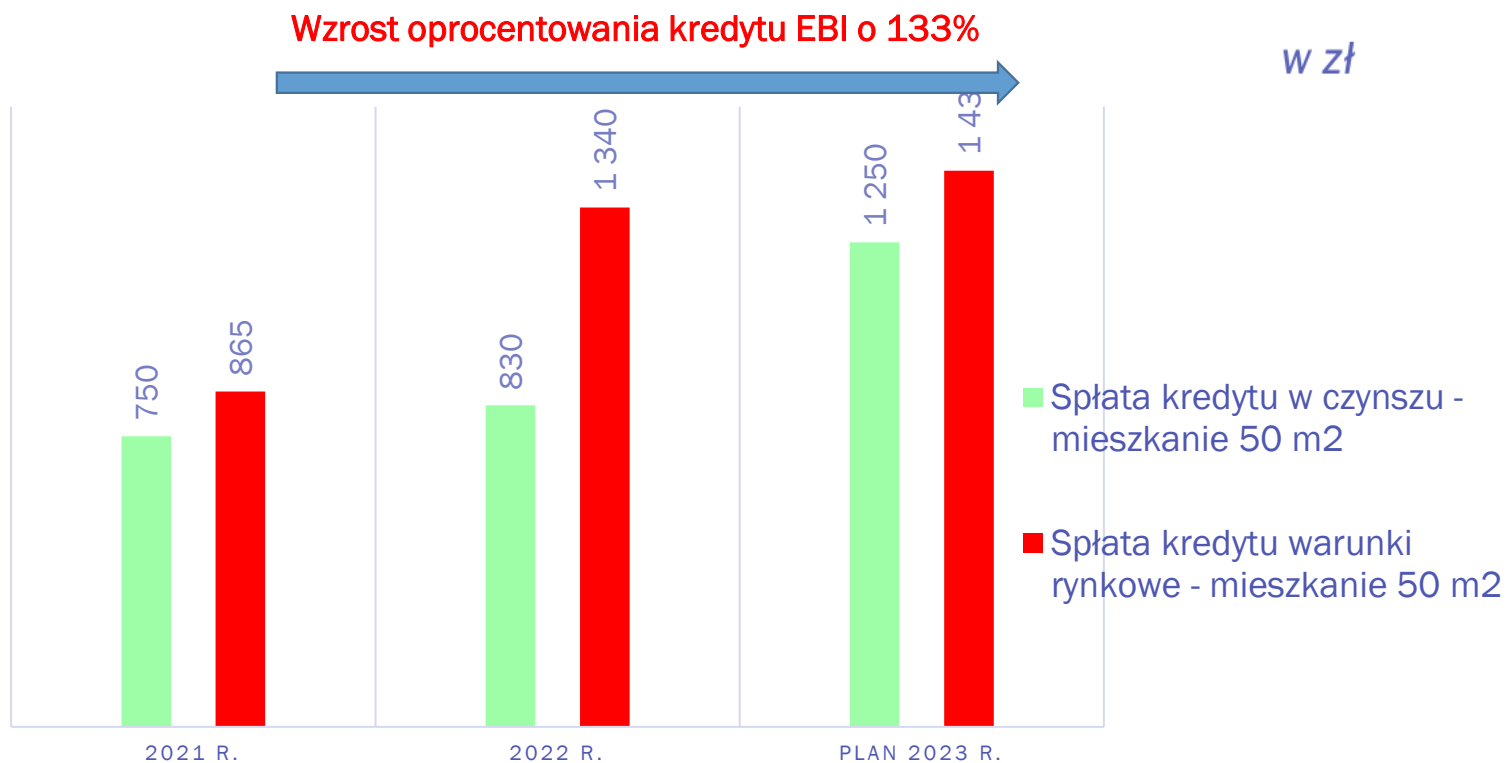
Prawomocne rozstrzygnięcie Sądu na korzyść najemcy
w zakresie nieprawidłowości
w kalkulacji zmiany stawki czynszu -
korekta dla wszystkich najemców danego zasobu

NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI – UL. M. CEGŁOWSKIEJ

- Rewizja oprocentowania kredytu EBI – **październik 2024 r.**
- Po rewizji stawki czynszu – możliwe zastosowanie tarczy ochronnej

JAK WYGLĄDAMY NA RYNKU KOMERCYJNYM

PORÓWNANIE SPŁAT FINANSOWANIA

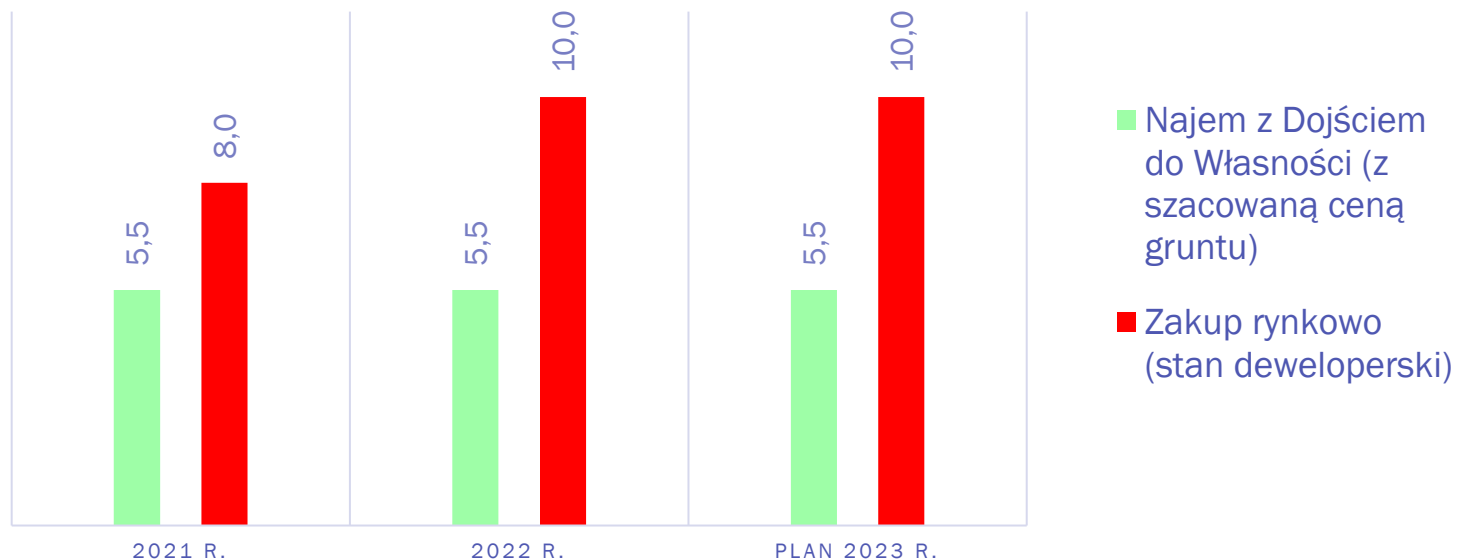


PORÓWNANIE CEN NAJMU



PORÓWNANIE CEN ZAKUPU 1 M² MIESZKANIA W POZNANIU

w tys. zł



MIESZKANIA Z PARTYCYPCJĄ MIASTA

NAJEMCY POZA PROGRAMEM MIESZKANIE DLA SENIORA

- ujawnienie w zasobie przy ul. Grabowej 22A najemców spoza programu Senior z preferencyjną stawką czynszu i partycypacją Miasta Poznania
- dokonano zmiany statusu najemcy na klasyczny TBS

PROPONOWANE DZIAŁANIA

- propozycja weryfikacji najemców pod kątem kryteriów programu Senior
- do czasu zakończenia weryfikacji pobieranie stawki czynszu dla programu Senior

ZAINTERESOWANIE PROGRAMAMI PTBS

- Klasyczny TBS – liczba osób oczekujących w kolejce - **187**
- Mieszkanie dla Seniora – liczba osób oczekujących w kolejce – **127**
- Mieszkanie dla Absolwenta – liczba osób oczekujących w kolejce – **50**
- Najem z Dojściem do Własności – liczba osób oczekujących w kolejce – **23**

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

