



PREZYDENT MIASTA POZNANIA  
JACEK JAŚKOWIAK

Poznań, 31.01.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.21.2023

Nr rej.: 010223-477

Pani  
Ewa Jemielity  
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

w związku z otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 23 stycznia 2023 r. interpelacją Pani Radnej w sprawie stawek czynszu w PTBS sp. z o.o., uprzejmie informuję:

W zasobie mieszkaniowym Spółki znajdują się lokale mieszkalne wybudowane w różnych programach mieszkaniowych:

1. Mieszkania wybudowane w systemie TBS tj. programie mieszkaniowym objętym rygorami wynikającymi z ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa<sup>1</sup> (dalej: ustawa o TBS).

W systemie tym wybudowanych zostało 2 721 lokali mieszkalnych, co stanowi ok. 76,8% wszystkich zasobów mieszkaniowych Spółki. Kalkulacja stawki czynszu dla tego rodzaju mieszkań dokonywana jest na podstawie art. 28 ustawy o TBS. Za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego w tym zasobie ustalana jest stawka czynszu w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali

---

<sup>1</sup> Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.

eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z ich budową.

Budowa lokali mieszkalnych w tym zasobie była finansowana kredytami udzielanymi przez Bank Gospodarstwa Krajowego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (dalej: KFM). Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o TBS, czynsz dla tego rodzaju mieszkań w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>2</sup>. Aktualnie wartość odtworzeniowa lokalu dla Miasta Poznania wynosi 7 698,00 zł. Oznacza to, iż maksymalna stawka czynszu w tych zasobach może wynosić 25,66 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc. Po podwyżce stawka czynszu w 97,4% tego zasobu wynosi 17,47 zł, co stanowi 2,7% wartości odtworzeniowej lokalu, a w pozostałej części tego zasobu tj. dla 2,6% zasobu – wynosi 19,30 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc, co stanowi 3,0% wartości odtworzeniowej lokalu.

W mieszkaniach w systemie TBS, oprocentowanie kredytów z KFM bazuje na stopie procentowej WIBOR 3M oraz na wskaźniku cen produkcji budowlano-montażowej. W okresie od października 2021 r., kiedy była kalkulowana stawka czynszu na rok 2022, do października 2022 r., kiedy była kalkulowana stawka czynszu na rok 2023, WIBOR 3M wzrósł z poziomu 0,72% do poziomu 7,51%, a więc ponad dziesięciokrotnie. W tym samym czasie wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej wzrósł łącznie o 15,3%. Przełożyło się to na istotną zmianę wartości spłat rat kapitałowo-odsetkowych do BGK. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom<sup>3</sup> (dalej „ustawa o finansowaniu”), możliwe było wystąpienie z wnioskiem do BGK o wakacje kredytowe łącznie na 8 miesięcy. Spółka złożyła wnioski o zawieszenie spłat na okres 4 miesięcy w 2022 r. i 4 miesięcy w 2023 r. Kwoty uzyskane z wakacji kredytowych zostały w całości uwzględnione w kalkulacji stawki czynszu dla tego zasobu.

---

<sup>2</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 172, 1561, 2456

Poniższa tabela prezentuje porównanie spłat kredytu przyjętych w kalkulacji stawki czynszu w latach 2021, 2022 i 2023 w planach rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (w zł):

	<b>Mieszkania TBS</b>		
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
KOSZTY FINANSOWE BGK	1 657 846,73	1 787 111,05	2 653 714,79
SPŁATA KAPITAŁU BGK	11 441 279,23	11 598 051,79	7 542 954,41
<b>RAZEM</b>	<b>13 099 125,96</b>	<b>13 385 162,84</b>	<b>10 196 669,20</b>

## 2. Miejskie programy mieszkaniowe – Mieszkanie dla Seniora i Mieszkanie dla Absolwenta.

W ramach tych programów wybudowano łącznie 329 lokali mieszkalnych, co stanowi 9,3% wszystkich zasobów mieszkaniowych Spółki. Zgodnie z przyjętą metodologią kalkulacji stawki czynszu w zasobie Senior i Absolwent, obliczenie jego wysokości dokonywane jest według zasady, że suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę w tym zasobie pozwala na pokrycie kosztów eksploatacji budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z ich budową. Koszt remontów rozliczany jest w stawce czynszu na zasadzie uśrednienia w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla całego zasobu Spółki.

Budowa lokali mieszkalnych w zasobie Senior była finansowana dopłatami z Miasta Poznań do kapitału Spółki. Systematyczna spłata tych dopłat ujmowana jest w kalkulacji stawki czynszu. Budowa lokali mieszkalnych w zasobie Absolwent była finansowana w większości kredytem hipotecznym z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz dopłatą z Miasta Poznań do kapitału Spółki.

---

<sup>3</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 1488 ze zm.

Zarówno kredyt, jak i dopłaty z Miasta Poznań są systematycznie spłacane, a spłaty te są ujmowane w kalkulacji stawki czynszu.

Stawka czynszu dla zasobu Senior po zastosowanej podwyżce wyniesie 13,92 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc, co stanowi 2,2% wartości odtworzeniowej. Stawka czynszu dla zasobu Absolwent po zastosowanej podwyżce wyniesie 19,71 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc, co stanowi 3,1% wartości odtworzeniowej. W przypadku miejskich programów mieszkaniowych, przy ustalaniu wysokości stawki czynszu nie obowiązują reżimy wynikające z ustawy o TBS, tj. ograniczenie w ustaleniu wysokości czynszu w skali roku do 4% wartości odtworzeniowej lokalu. Pomimo braku ustawowego wymogu ograniczenia wysokości stawki czynszu w skali roku do 4% wartości odtworzeniowej lokalu, Spółka z uwagi na szczególny charakter tych programów, kierowanych do określonej grupy mieszkańców Miasta Poznania, zachowuje wymogi wynikające z ustawy o TBS.

W mieszkaniach wybudowanych w programie miejskim Absolwent budowa lokali mieszkalnych sfinansowana była kredytem hipotecznym BGK. W tym przypadku ustawodawca nie dał możliwości skorzystania z zawieszenia spłaty kredytu. Spółka wystąpiła ze stosownym wnioskiem do BGK, licząc na uznanie argumentów związanych z miejskim charakterem programu, jednak bank wskazując na zapisy ustawy, odmówił udzielenia wakacji kredytowych. W związku z ponad 10-krotnym wzrostem WIBOR 3M w okresie od października 2021 r., kiedy była kalkulowana stawka czynszu na rok 2022, do października 2022 r., kiedy była kalkulowana stawka czynszu na rok 2023, Spółka ponosi znacznie wyższe koszty obsługi kredytu zaciągniętego na budowę lokali mieszkalnych w tym zasobie.

Poniższa tabela prezentuje porównanie spłat kredytu przyjętych w kalkulacji stawki czynszu w latach 2021, 2022 i 2023 w planach rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (w zł):

<b>Mieszkanie dla Absolwenta</b>				
	<b>2021</b>	<b>2022 (przed zmianą w listopadzie)</b>	<b>2022 (po zmianie od XI 2022)</b>	<b>2023</b>
KOSZTY FINANSOWE				
BGK	220 309,04	209 100,00	588 862,91	780 300,00
SPŁATA KAPITAŁU BGK	262 046,20	272 328,31	166 546,64	81 712,51
<b>RAZEM</b>	<b>482 355,24</b>	<b>481 428,31</b>	<b>755 409,55</b>	<b>862 012,51</b>

### 3. Program komercyjny – Najem z Dojściem do Własności.

W ramach zasobu Najem z Dojściem do Własności wybudowanych zostało 491 lokali mieszkalnych, co stanowi 13,9% całego zasobu Spółki. Program został zrealizowany przez PTBS na zasadach komercyjnych. Przeznaczony jest dla osób, które w ramach czynszu spłacają w ratach kapitał i odsetki kredytu oraz pożyczek zaciągniętych na budowę najmowanych przez nich lokali mieszkalnych, co jest równoznaczne z wykupem lokalu mieszkalnego na raty.

Zgodnie z przyjętą metodologią, w zasobie tym kalkulacja stawki czynszu jest dokonywana zgodnie z zasadą, że suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę w ramach tego zasobu w danej lokalizacji pozwala na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową. W przypadku programu komercyjnego, jakim jest Najem z Dojściem do Własności, przy ustalaniu wysokości

stawki czynszu nie obowiązują reżimy wynikające z ustawy o TBS, tj. ograniczenie w ustaleniu wysokości czynszu w skali roku do 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

Spółka, z uwagi na szczególny, komercyjny charakter tego programu, w którym po upływie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy najmu, najemcy mogą stać się właścicielami wynajmowanych lokali, musi przestrzegać reżimów związanych z wydatkowaniem środków publicznych na cele komercyjne.

W mieszkaniach wybudowanych w programie Najem z Dojściem do Własności, z uwagi na jego komercyjny charakter, ustawodawca nie przewidział możliwości skorzystania z wakacji kredytowych:

- a) W przypadku zasobów wybudowanych przy ul. Suwalskiej (20 lokali mieszkalnych), budowa została sfinansowana kredytem hipotecznym z BGK, oprocentowanie wzrosło w związku ze znacznym wzrostem WIBOR 3M stanowiącym podstawę oprocentowania kredytu.

Poniższa tabela prezentuje spłat kredytu BGK na sfinansowanie budowy przyjętych w kalkulacji stawki czynszu w latach 2021, 2022 i 2023 w planach rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (w zł):

	<b>Najem z dojściem do własności - Suwalska</b>		
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
KOSZTY FINANSOWE BGK	75 865,00	54 100,00	192 861,88
SPŁATA KAPITAŁU BGK	71 000,00	74 500,00	43 282,51
<b>RAZEM</b>	<b>146 865,00</b>	<b>128 600,00</b>	<b>236 144,39</b>

- b) W przypadku zasobów wybudowanych przy ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej (291 lokali mieszkalnych), budowa lokali mieszkalnych została sfinansowana kredytem z Europejskiego Banku Inwestycyjnego 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 wynosiła na dzień złożenia oferty 1,70%. Zgodnie z umową kredytową 4-letni okres obowiązywania stałego oprocentowania upłynął 15 czerwca 2022 r. Po tym czasie 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 2023 r. 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 była pożyczka od Miasta Poznań. Jej zaciągnięcie było możliwe dzięki zawarciu między Spółką a Miastem w dniu 2 lutego 2018 r. Porozumienia w sprawie udzielenia pożyczek na dofinansowanie inwestycji w rejonie ul. Koszalińskiej w Poznaniu. Na mocy ww. Porozumienia dnia 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, wzrosły również koszty finansowe pożyczki z Miasta Poznań. 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):

<b>Najem z Dojściem do Własności 5MW (ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej)</b>				
	<b>2021</b>	<b>2022 (przed zmianą od XI 2022)</b>	<b>2022 (po zmianie od XI 2022)</b>	<b>2023</b>
KOSZTY FINANSOWE EBI	1 055 343,86	1 091 791,41	1 684 734,32	2 624 235,62
rozłożenie podwyżki w czasie			-350 000, 00	+350 000,00
SPŁATA 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
SPŁATA 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>

Należy zaznaczyć, iż dzięki stałemu oprocentowaniu kredytu EBI (ustalonemu na okres 4 lat od daty wypłaty środków na finansowanie inwestycji, tj. od czerwca 2018 r.) i uśrednieniu stawki czynszu w pierwszych latach najmu, w okresie od zasiedlenia budynków w tym zasobie, tj. od października 2019 r. do listopada 2022 r., obowiązywała niezmienna stawka czynszu na poziomie 21,33 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

- c) W przypadku zasobów Spółki, znajdujących się przy ul. M. Ceglowskiej 1-7A (180 lokali mieszkalnych) budowa została sfinansowana kredytem z Europejskiego Banku Inwestycyjnego i pożyczkami z Miasta Poznań.



W maju 2020 r. została podpisana umowa kredytowa z EBI. Ustalono stałe oprocentowanie w okresie 4-letnim. Oprocentowanie to wynosiło 1,532% w skali roku. Moment rewizji oprocentowania przypadnie w maju 2024 r. Z tytułu kredytu EBI w 2022 r. i w 2023 r. nie zmieniają się koszty obsługi kredytu. Drugim źródłem finansowania budowy lokali mieszkalnych w tym zasobie jest pożyczka od Miasta Poznań. Jej zasady są tożsame z opisanymi w punkcie 1b) dotyczącym zasobu przy ul. Żołnierzy Wyklętych.

Poniższa tabela prezentuje porównanie spłat kredytu przyjętych w kalkulacji stawki czynszu w zasobie przy ul. M. Cegłowskiej 1-7A w latach 2021, 2022 i 2023 w planach rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (w zł):

<b>Koszalińska Najem z Dojściem do Własności 4MW (ul. M. Cegłowskiej)</b>				
	<b>2021</b>	<b>2022 (przed zmianą w XI 2022)</b>	<b>2022 (po zmianie w XI 2022)</b>	<b>2023</b>
SPŁATA KAPITAŁU EBI	0,00	562 341,20	562 341,20	548 421,88
KOSZTY FINANSOWE EBI	93 723,53	363 429,17	363 429,17	1 453 716,68
SPŁATA KAPITAŁU – POŻYCZKI	0,00	86 000,00	302 574,88	641 189,58
KOSZTY FINANSOWE – POŻYCZKI	15 000,00	139 742,00	80 588,00	39 436,00
<b>RAZEM</b>	<b>108 723,53</b>	<b>1 151 512,37</b>	<b>1 308 933,25</b>	<b>2 682 764,14</b>

Odnosząc się do poruszonej przez Panią Radną kwestii kosztów eksploatacji, informuję, że są one liczone indywidualnie dla każdego zasobu. Na koszty eksploatacji składają się m.in.:

- przeglądy wymagane prawem w tym wentylacyjne, elektryczne, budowlane, p. pożarowe, Urzędu Dozoru Technicznego,
- konserwacja i naprawy urządzeń dźwigowych, pożarowych, wentylacyjnych, pomp, węzłów cieplnych, logoterm i innych,
- naprawa i konserwacja bram garażowych, rogatek, domofonów,
- wymiana urządzeń pomiarowych,
- monitoring p. pożarowy,
- usługi utrzymania porządku i czystości w tym pojemniki na bioodpady, pielęgnacja terenów zielonych, konserwacja i naprawy placów zabaw, wymiana piasku, wycinka drzew, nowe nasadzenia, dezynsekcja i deratyzacja, usuwanie gniazd os, pszczół i inne,
- opłaty lokalne w tym za ścieki opadowe i podatki,
- opłaty za zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych takie jak oświetlenie klatek schodowych, oświetlenie terenów zewnętrznych, energia potrzebna do zasilania wind, pomp, urządzenia pożarowe, domofony, węzły cieplne, wentylatory, bramy grodziowe, detektory tlenu węgla, instalacje przeciwoblodzeniowe, oddymianie i inne,
- ubezpieczenia,
- drobne naprawy bieżące,
- wymiana i legalizacja urządzeń pomiarowych,
- wynagrodzenia, ZUS i świadczenia pracownicze pracowników obsługujących zasób.

Wzrost kosztów eksploatacji spowodowany jest obecną 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 r. 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 sprzątnia, utrzymania zieleni, konserwacji, napraw urządzeń, przeglądów itp.

Z uwagi na obowiązek stosowania przez Spółkę zapisów ustawy Prawo zamówień publicznych<sup>4</sup>, PTBS jest zobowiązany 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.

Zasoby mieszkaniowe Spółki PTBS budowane były cyklicznie od 2000 roku. Na przestrzeni dwudziestu lat zmianie ulegały przepisy związane z koniecznością montowania w budynkach dodatkowych urządzeń np.: odymiających, separatorów, systemów pożarowych i innych. Poza tym, niektóre zasoby zostały wyposażone w windy (koszty ich konserwacji i napraw są różne i zależą od typu urządzeń oraz cen zaproponowanych w przetargach), hale garażowe lub system ogrzewania typu logoterma, które to urządzenia generują znaczne koszty eksploatacyjne.

Dodatkowo różnice w kosztach eksploatacyjnych wynikają z kosztów przypadających w danym roku na przeglądy związane z obowiązkową realizacją zapisów ustawy Prawo budowlane. Przeglądy te realizowane są w zależności od konieczności wynikającej z przepisów prawa raz w roku lub raz na 5 lat. Polega to m.in. na wymianie urządzeń pomiarowych, dokonywaniu przeglądów elektrycznych i budowlanych. Działania te mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom i jednocześnie utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym. Natomiast poziom kosztów w zakresie kosztów osobowych jest rozłożony proporcjonalnie na wszystkie zasoby w takiej samej wysokości w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup>.

W odniesieniu do wzrostu kosztów remontów budynków, informuję, że związane są one z ogólnopolskim trendem wzrostu cen materiałów, sprzętu, robocizny i kosztów pośrednich, a także dynamicznie rosnącym poziomem inflacji. Wszystko to przełożyło się na kilkudziesięcioprocentowe wzrosty ogólnych kosztów prac remontowych.

Z każdym rokiem zasób Spółki staje się starszy i bardziej wyeksploatowany. W protokołach przeglądów okresowych wykazywanych jest coraz więcej zadań niezbędnych do wykonania w celu utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym. Pomimo, że zasób jest w ogólnym stanie dobrym, wykazywanych jest też coraz więcej zadań wymagających podjęcia pilnych działań. Najczęściej naprawiane są elewacje i balkony. Dla przykładu koszt naprawy ulegających destrukcji balkonów i konstrukcji balustrad zasobu przy ul. Katowickiej 9-11 zaplanowany na rok 2023 to 2,8 mln zł netto. Koszt oszacowany został na podstawie wydatku poniesionego w roku 2022, związanego z naprawą bliźniaczo podobnego pionu balkonów. Wymiana balustrad i naprawa balkonów w tym zasobie, zgodnie z opracowaną ekspertyzą techniczną, zaplanowana będzie na około 8-10 lat.

Również ustawodawca nakłada na właścicieli coraz więcej obowiązków generujących dodatkowe koszty. Zaplanowany budżet prac remontowych na rok 2023 to 6 860 400,00 zł, co po odjęciu wartości robót przesuniętych z planu z 2022 roku stanowi kwotę 6 485 600,00 zł.

Na przestrzeni minionych pięciu lat zwiększył się także zasób PTBS sp. z o.o. W ubiegłych latach Spółka oddała do użytkowania 28,5 tysiąca m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej, tj. 542 mieszkania, co stanowi dodatkowe 15% całego zasobu. Budynki te są jeszcze na gwarancji generalnego wykonawcy, jednak część prac remontowych, np. związanych ze zmianą najemców, musi być wykonywana na koszt PTBS sp. z o.o. Konieczne jest także ponoszenie nakładów na bieżące, potencjalne naprawy, nieujęte w gwarancji wykonawcy.

Koszt remontów przyjmowany jest w ramach planu 3-letniego akceptowanego w ramach planu rzeczowo-finansowego przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Ze względu na różne

---

<sup>4</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 1710

potrzeby remontowe w różnych okresach, Spółka kalkuluje ten koszt w uśrednieniu na cały zasób objęty pracami remontowymi (z wyjątkiem zasobów objętych gwarancją generalnego wykonawcy). Pozwala to na złagodzenie wpływu remontów o znacznych wartościach na zasób, którego te remonty dotyczą, w momencie przeprowadzenia danych prac. W sytuacji wysokiej podwyżki czynszów, koszty remontów zaplanowane na lata 2023-2025 zostały rozłożone na zasób w taki sposób, że w 2023 r. na 1 m<sup>2</sup> zasobu objętego planem remontowym przypada koszt w wysokości 2,86 zł/m<sup>2</sup>, a w latach 2024-2025 – koszt w wysokości 3,30 zł/m<sup>2</sup>.

Nawiązując do propozycji Pani Radnej dotyczącej zawieszenia podwyżek, informuję, że stawka czynszu została skalkulowana w sposób zgodny z art. 28 ustawy o TBS. Stawki czynszu nie obciążają żadne inne składniki, niż wynikające z art. 28 ustawy o TBS. Koszt każdego ze składników wzrósł z uwagi na aktualną sytuację ekonomiczną w kraju. Ponadto, skutek w postaci doręczenia wypowiedzenia stawki czynszu już nastąpił. W przypadku wystąpienia przez najemców do sądu, od momentu złożenia pozwu nastąpi automatyczne zawieszenie poboru przez Spółkę kwot wynikających z podwyżki stawki czynszu. Zawieszenie nastąpi do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

Nie ma wątpliwości, że zwiększenie stawki czynszu najmu przeprowadzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i jest uzasadnione z uwagi na obiektywne, mierzalne kryteria związane z aktualną sytuacją ekonomiczną. Wprowadzona podwyżka odzwierciedla wzrost oprocentowania zobowiązań finansowych oraz cen materiałów i usług występujących na rynku nieruchomości.

Obawą Spółki co do skierowania przeciwko niej pozwów jest sytuacja, w której znajdą się najemcy w przypadku nieuznania ich roszczeń przez sąd. W takiej sytuacji wystąpi zasądzenie przez sąd obowiązku zapłaty równowartości różnicy między czynszem wprowadzonym od maja 2023 r., a dotychczasowym, obowiązek jednorazowej spłaty przez najemcę do Spółki ww. należności czynszowej za okres trwania postępowania sądowego może znacząco obciążyć budżet najemców, w skrajnych wypadkach doprowadzić do ich niewypłacalności. W sytuacji zaległości czynszowych

Spółka ma obowiązek dochodzić zapłaty na drodze sądowej, co spowoduje po stronie najemców kolejne koszty sądowe.

Zgodnie ze stosowaną metodologią kalkulacji stawki czynszu, Spółka po zamknięciu roku bilansowego analizuje koszty dotyczące zasobów mieszkaniowych w zestawieniu z przychodami osiągniętymi z czynszów na bazie stawki czynszu. W przypadku, gdy przychody przewyższają poniesione koszty, kwota powstałej w ten sposób nadwyżki jest ujmowana w kolejnej kalkulacji stawki czynszu. Kwota ta umniejsza wartość kosztów szacowanych na kolejny rok. Dzięki temu, w przypadku poniesienia kosztów niższych od przyjętych w zatwierdzonym planie rzeczowo-finansowym, w Spółce nie występuje sytuacja wykorzystania ewentualnej nadwyżki przychodów nad kosztami na cele inne niż wsparcie zasobu mieszkaniowego.

Mieszkania wybudowane w systemie TBS oraz miejskie programy mieszkaniowe oferowane przez PTBS są skierowane do osób średniozamożnych. Oznacza to, iż najemcy muszą spełniać określone kryteria dochodowe. Aktualnie, w przypadku mieszkań wybudowanych w systemie TBS wartość określonych w ustawie progów dochodowych kształtuje się następująco:

<b>osoby</b>	<b>Dochód na gospodarstwo domowe</b>	<b>Dochód na osobę w gospodarstwie domowym</b>
1	7 048,67 zł	7 048,67 zł
2	10 405,18 zł	5 202,59 zł
3	12 754,73 zł	4 251,58 zł
4	15 104,29 zł	3 776,07 zł
5	17 453,85 zł	3 490,77 zł
6	19 803,40 zł	3 300,57 zł

W przypadku programu Absolwent, kryteria dochodowe prezentuje poniższa tabela:

<b>osoby</b>	<b>Minimalny dochód na osobę w gospodarstwie domowym</b>	<b>Maksymalny dochód na gospodarstwo domowe</b>	<b>Maksymalny dochód na osobę w gospodarstwie domowym</b>
1	2 265,01 zł	8 055,62 zł	8 055,62 zł
2	1 698,76 zł	12 083,43 zł	6 041,72 zł
3	1 698,76 zł	14 768,64 zł	4 922,88 zł
4	1 698,76 zł	17 453,85 zł	4 363,46 zł
5	1 698,76 zł	20 139,05 zł	4 027,81 zł
6	1 698,76 zł	22 824,26 zł	3 804,04 zł

W przypadku programu Najem z Dojściem do Własności, kryteria dochodowe prezentuje poniższa tabela:

<b>osoby</b>	<b>Minimalny dochód na osobę w gospodarstwie domowym</b>	<b>Maksymalny dochód na gospodarstwo domowe</b>	<b>Maksymalny dochód na osobę w gospodarstwie domowym</b>
1	2 265,01 zł	8 055,62 zł	8 055,62 zł
2	1 698,76 zł	12 083,43 zł	6 041,72 zł
3	1 698,76 zł	14 768,64 zł	4 922,88 zł
4	1 698,76 zł	17 453,85 zł	4 363,46 zł

5	1 698,76 zł	20 139,05 zł	4 027,81 zł
6	1 698,76 zł	22 824,26 zł	3 804,04 zł

W związku ze zmianą przepisów ustawy o TBS, weryfikacja kryteriów dochodowych przez PTBS odbywa się wyłącznie w momencie przystąpienia do programu. W sytuacji braku możliwości kontynuacji korzystania z programów TBS, zawarte umowy partycypacji i umowy najmu gwarantują możliwość rozwiązania umowy i odzyskania środków wpłaconych tytułem partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz tytułem kaucji. Jednocześnie należy zauważyć, iż aktualnie na rynku mieszkaniowym nie jest możliwe wynajęcie lokalu mieszkalnego w cenie poniżej 50 zł/m<sup>2</sup>, co potwierdzają raporty Expander i rentier.io.

Dodatkowo informuję, że w zakresie zlecenia audytu finansowego, w pierwszej kolejności należy wskazać, że kwestie dokonywania corocznego badania sprawozdania finansowego spółek przez audytora zostały uregulowane w ustawie o rachunkowości<sup>5</sup> oraz ustawie o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym<sup>6</sup>. Ostatnie badanie sprawozdania finansowego spółki PTBS sp. z o.o. zostało przeprowadzone w odniesieniu do dokumentów finansowych za rok 2021. Niezależny biegły w sprawozdaniu z badania wydał opinię bez zastrzeżeń w zakresie sprawozdania finansowego Spółki. Biegły stwierdził, że sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2021 m.in.:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

---

<sup>5</sup> Dz.U. z 2023 r. poz. 120

<sup>6</sup> Dz.U. z 2022 r. poz.1302 i 2640



- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Kolejne badanie zostanie zrealizowane po zamknięciu ksiąg finansowych Spółki za rok obrotowy 2022, co zgodnie z przywołaną ustawą powinno nastąpić do końca marca bieżącego roku.

Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności wpływające na zakładany poziom wzrostu stawek czynszu, w związku z coroczną oceną sprawozdania finansowego Spółki, a także dokonywaniem przez PTBS kalkulacji stawek czynszu w oparciu o postanowienia ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, obecnie brak jest przesłanek do zlecenia dodatkowego audytu finansowego w Poznańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Z wyrazami szacunku  
(-) Jacek Jaśkowiak  
PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta