

Poznań, dnia 02 stycznia 2024 roku

PTBS/EF/ 28 /01/2024

Andrzej Domański
Minister Finansów
ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

Dotyczy: Wakacji kredytowych dla Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych w 2024 r.

Szanowni Państwo,

w związku z pojawieniem się w projekcie ustawy o finansowaniu społecznościovym dla przedsięwzięć gospodarczych o pomocy kredytobiorcom, Spółka Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. przekazuje stanowisko w zakresie projektu zmian w ww. ustawie.

Zgłaszamy zasadniczy postulat rozszerzenia kręgu kredytobiorców, którzy mogliby skorzystać z pomocy finansowej w związku ze spłatą zaciągniętych zobowiązań kredytowych. Przedstawiony przez Państwa projekt zmian do ustawy ograniczony został wyłącznie do osób fizycznych, pomijając Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (dalej: SIM) / Towarzystwa Budownictwa Społecznego (dalej: TBS), które przewidziane były w poprzednim kształcie Ustawy. Najemcy SIM i TBS skorzystali w latach 2022 i 2023 z tzw. „wakacji kredytowych”. Ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościovym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (dalej: ustawa), ustawodawca objął nie tylko osoby fizyczne, ale także SIM/TBS. Art. 76 ustawy umożliwiał Bankowi Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) dokonanie zawieszenia spłat rat kredytu udzielonego

- W ramach finansowania zwrotnego,
- ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem (...). Zawieszenie spłaty kredytu mogło nastąpić na wniosek złożony przez SIM/TBS do BGK. Maksymalny okres zawieszenia obejmował 8 miesięcy (z czego 4 miesiące w 2022 r. i 4 miesiące w 2023 r.).


W uzasadnieniu do obecnie zaproponowanych zmian w ustawie, wskazane zostało iż beneficjentami pomocy w ramach „wakacji kredytowych” mają być osoby, „które na skutek obiektywnych okoliczności znalazły się w trudnej sytuacji finansowej, a jednocześnie są zobowiązane do spłaty rat kredytu mieszkaniowego stanowiącego znaczne obciążenie dla ich domowych budżetów.” W takiej sytuacji finansowej znajdują się najemcy SIM i TBS. Lokale mieszkalne udostępniane w ramach programów mieszkaniowych realizowanych przez spółki samorządowe, czyli SIM i TBS, kierowane są do osób fizycznych, które ze względu na niskie dochody same nie mają zdolności kredytowej i tym samym szansy na własne mieszkanie. Co prawda beneficjentami wakacji kredytowych opisanych w art. 76 Ustawy byłyby Spółki SIM/TBS, jednak koszty związane ze wzrostem oprocentowania mają bezpośredni wpływ na wysokość stawki czynszu

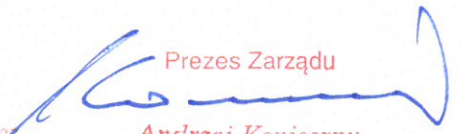
wynajmowanych przez najemców SIM i TBS lokali mieszkalnych. Wzrost wartości spłat zadłużenia SIM/TBS wobec banków (w tym w szczególności wobec BGK), oznacza wyższą stawkę czynszu dla najemców zasobów SIM/TBS, których budowa została sfinansowanych kredytami. Kredyty udzielane przez BGK z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego są podwójnie indeksowane. Wysokość stóp procentowych wpływa na okres spłaty kredytu, a wartość oprocentowania kredytu wynika wprost ze wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej. Wskaźnik ten rośnie nieprzerwanie od 2017 r. Tak więc nawet w czasie, kiedy stopy procentowe pozostawały na niskim poziomie, obciążenie najemców kosztami spłat kredytu, rosło z roku na rok. Stan ten ma bezpośredni wpływ na pogorszenie sytuacji finansowej najemców SIM/TBS.

Spółka podkreśla, iż brak przedłużenia wakacji kredytowych dla SIM/TBS może skutkować negatywnymi konsekwencjami dla najemców. SIM/TBS w całej Polsce będą zmuszone do znacznego podwyższenia stawek czynszowych, w związku z wysokimi kosztami spłaty kredytów, w tym głównie kredytów udzielonych przez BGK. Sytuacja ta nie jest akceptowana przez najemców, którzy po ostatnich podwyżkach czynszu bardzo ostro wyrazili swój sprzeciw wobec rosnących kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. Presja społeczna, w tym protesty najemców, może być nasiloną także w stosunku do działań Ministerstwa Finansów i BGK. Stąd sprawa uwzględnienia SIM i TBS w projektowanych zmianach ustawy jest priorytetowa.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, Spółka zgłasza uwagi do zaproponowanego projektu ustawy, polegające na rozszerzeniu katalogu podmiotów uprawnionych do skorzystania z tzw. „wakacji kredytowych” w 2024r. o SIM i TBS, czyli faktycznie kilkunastu tysięcy osób fizycznych będących najemcami lokali mieszkalnych od spółek samorządowych.

Z poważaniem


Wiceprezes Zarządu
Magdalena Szymankiewicz


Prezes Zarządu
Andrzej Konieczny