

Poznań, dnia 24.01.2023 r.

URZĄD MIASTA POZNANIA 03 BIURO RADY MIASTA POZNANIA SEKRETARIAT		
WPLYNĘŁO DNIA	24 -01- 2023	WPLYNĘŁO DNIA
I. dz. _____ Znak spr. _____		

Sz. P.  
Jacek Jaśkowiak  
Prezydent Miasta Poznania

### INTERPELACJA

**w sprawie podwyżek czynszu najmu dla najemców mieszkań Os. Strzeszyn w programie I etapu „Najem z dojściem do własności” Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego**

Szanowny Panie Prezydencie,

W związku z bardzo dużą ilością sygnałów, które otrzymałam od najemców mieszkań oraz z osobistym spotkaniem z najemcami mieszkań programu „Najem z dojściem do własności” Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (powyżej 100 osób), zwracam się z uprzejmą prośbą o wyjaśnienie planowanej tak drastycznej podwyżki czynszu od maja 2023 r. Pragnę nadmienić, że planowana podwyżka czynszu będzie już kolejną 5 podwyżką czynszu od momentu zawarcia umów najmu.

Zdecydowana większość z tych osób wybierając ten program miała inny obraz rzeczywistości stania się szczęśliwymi posiadaczami mieszkania na własność po spełnieniu warunków formalnych związanych z tym programem, które zaoferowało im Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. W tej chwili dla najemców tych mieszkań planowana podwyżka czynszu jest wysoka i dotkliwa, szczególnie dla najmniej zamożnych mieszkańców i rodzin wielodzietnych. Najemcy skorzystali z oferty tego programu, w głównej mierze dla tego gdyż nie było ich stać na zaciągnięcie kredytu komercyjnego na zakup mieszkania własnościowego na rynku pierwotnym.

Wpłacając kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego z dojściem do własności, wielu mieszkańców posiłkowało się kredytami, żeby móc skorzystać z tego programu. Przykładowo biorąc kwotę na mieszkanie przykładowe 56,44 m<sup>2</sup> kwota partycypacji wynosiła 72.920,48 zł i została określona na poziomie nie wyższym niż 30% kosztów budowy lokalu. Zasady najmu lokalu zostały określone w § 8 Zasady najmu załącznika do uchwały NZW nr 12/2017 z dnia 10 lutego 2017 r.

Najemcy otrzymali również informację przy zawieraniu umów najmu na lokale jak będzie wyglądać najem oraz szacunkowa wpłata przy wykupie mieszkań z programu „Najem z dojściem do

własności” Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Poniżej przywołuję symulację kosztów dla uczestników programu „Najem z dojściem do własności” Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Przykładowo dla mieszkania 50,00 m<sup>2</sup> którą to mieszkańcy otrzymywali, i zapewne sugerując się decyzją z korzystania i podpisania umowy najmu programu „Najem z dojściem do własności” Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (z zaznaczeniem, że przedstawione koszty nie stanowiły oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego):

- 1) wpłata partycypacji przy zasiedleniu - 62.600,00 zł;
- 2) najem:
  - szacunkowy czynsz najmu w pierwszym roku najmu – ok. 850,00 zł plus media; ;
  - szacunkowy czynsz najmu w 6 roku najmu (=pierwszy rok wykupu) – ok. 950,00 zł plus media;
  - szacunkowy czynsz najmu w 15 roku najmu – ok. 1000,00 zł plus media;
  - szacunkowy czynsz najmu w ostatnim roku najmu (=ostatni rok wykupu) – ok. 1100,00 zł plus media;
- 3) szacunkowa wpłata przy wykupie mieszkania :
  - pierwszy rok wykupu – ok. 153 100,00 zł
  - 15 rok najmu – 134 000,00 zł
  - ostatni rok najmu – 80 900,00 zł

Proszę o przedstawienie ponownego przeliczenia wg podanego przykładu na dzień dzisiejszy.

Proszę o szczegółowe przedstawienie składowych stawki miesięcznego czynszu i wzrostu czynszu na przykładzie mieszkania o powierzchni 56,44 m<sup>2</sup> od dnia zawarcia umowy w roku 2019 do dnia dzisiejszego. Podwyżki czynszu dla mieszkańców w pismach, które najemcy otrzymali są tłumaczone podwyżkami stop procentowych NBP, skoro inwestycja na budowę mieszkań w I etapie „Najem z dojściem do własności” jest finansowana z EBI? Proszę o konkretne wyjaśnienie, co właściwie oznacza w zestawieniu składników naliczenia czynszu którą otrzymali mieszkańcy pozycja "zmiana stawki od XI.2022" oraz "zmiana stawki od V. 2023"

Proszę o symulację wykupu mieszkania przy zakładanym wzroście czynszu planowanego od maja 2023 i obecnie obowiązującej stawki czynszu oraz czynszu z roku 2019, kiedy to mieszkańcy podpisywali umowy najmu.

Jak ma się stawka czynszu 1 m<sup>2</sup> oferowana w II etapie rozpoczętej budowy „ Najem z dojściem do własności”, która z doniesień medialnych ma wynosić 24 zł za 1 m<sup>2</sup> w stosunku do obecnych najemców dla których stawka ma wynieść od maja 2023 37,75 zł czy należy obawiać się że i w tym przypadku podana stawka II etapu czynszu jest stawka nierealną do pozostawienia jej na tym samym poziomie ?

Proszę o przedstawienie szczegółowo jakie warunki zawierają zawarte umowy Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego z instytucjami bankowymi i Urzędem Miasta Poznania na sfinansowanie I etapu programu „Najem z dojściem do własności”, a w szczególności na ile lat, z jakim

oprocentowaniem itp. Na stronie Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego można znaleźć taką informację dotyczącą kredytu w EBI: "Spółka zaciągając kredyt w Europejskim Banku Inwestycyjnym zapewnia stabilne finansowanie inwestycji, którego spłata następuje w długim okresie – do 2047 r. Oznacza to stosunkowo niskie raty spłaty kapitału zadłużenia w ciągu jednego roku ze względu na rozłożenie spłat w długim okresie. Ponadto EBI oferuje Spółce oprocentowanie znacznie korzystniejsze od tego, jakie jest dostępne dla osób fizycznych zaciągających indywidualny kredyt hipoteczny w jakimkolwiek innym banku." Proszę o podanie realnych parametrów tego kredytu? Dlaczego, skoro kredyt jest na tak preferencyjnych warunkach, koszty najemców mieszkań jako najemców i partycypantów kształtują się tak, jak zaciągnęliby kredyt hipoteczny w polskim banku jako osoby fizyczne?

W budynkach I etapu programu „Najem z dojściem do własności” Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego mieszka wiele osób o średnich i niskich dochodach, między innymi rodziny wielodzietne. Osoby te związały się szczególnym stosunkiem z Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego na wiele lat, wpłacając niemałe wkłady finansowe w postaci partycypacji w najmie lokalu w perspektywie zakupu mieszkania na własność. Osoby te liczyły na stabilność stosunków najmu. Naszym obowiązkiem jest o taką stabilność wspólnie zadbać. Oznacza to również, że osobom których nie będzie stać na ponoszenie wzrostu kosztów czynszu należy – czy to za pośrednictwem Urzędu Miasta Poznania czy Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego – zapewnić system wsparcia, który nie zostawi tych osób w trudnej sytuacji. Byłoby swoistym kuriozum, gdyby podwyżki w Poznańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego doprowadziły w konsekwencji do kryzysu bezdomności wśród mieszkańców.

Proszę o podjęcie pilnych działań, mających na celu obniżenie kosztów stawki czynszu i znalezienia sposobu na zatrzymanie podwyżek czynszu do momentu wyjaśnienia tak drastycznego wzrostu podwyżek czynszu, które mają czekać mieszkańców programu „Najem z dojściem do własności” od maja 2023 r.

Z poważaniem

Małgorzata Woźniak  
Radna Miasta Poznania



