Poznań, dnia 1 lutego 2023 roku

PTBS/EF/ 0478/02/2023

Sz. P.   
Jarosław Plaszczak

Dyrektor

Biura Nadzoru Właścicielskiego

Urzędu Miasta Poznania

ul. Za Bramką 1

61-842 Poznań

Dotyczy: *Interpelacji radnej Rady Miasta Poznania – p. Małgorzaty Woźniak*

Szanowny Panie Dyrektorze,

w odpowiedzi na interpelację Radnej Rady Miasta, Zarząd Spółki przedstawia wyjaśnienia dotyczące wzrostu stawki czynszu od maja 2023 r.

1. **W zakresie stanowiska Radnej Miasta Poznania Pani Małgorzaty Woźniak odnośnie wprowadzenia przez PTBS piątej podwyżki od momentu zawarcia umów najmu**

Zarząd Spółki Poznańskie TBS Sp. z o.o. informuje, iż w zasobie Najem z Dojściem do Własności przy ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej zaplanowana od maja 2023 r. podwyżka stawki czynszu jest **drugą podwyżką stawki czynszu od momentu zawarcia umów najmu** (pierwsza zaczęła obowiązywać od listopada 2022 r. i wynikała z rewizji oprocentowania kredytu z Europejskiego banku Inwestycyjnego – dalej: EBI). Podwyżka ta wynika z czynników zewnętrznych, na które Spółka nie ma wpływu – głównie ze wzrostu oprocentowania kredytu z EBI i pożyczki oraz z bardzo wysokiego poziomu inflacji mającej wpływ na większość kosztów utrzymania nieruchomości.

Zmiany opłat za wynajmowane lokale mieszkalne w okresie od zawarcia umów najmu do chwili obecnej dotyczyły wyłącznie opłat za używanie lokalu niezależnych od Spółki (dostawa mediów, wywóz śmieci) i wystąpiły 8-krotnie:

* 05/2020: zmiana norm oraz stawek w zaliczkach za centralne ogrzewanie., ciepłą wodę oraz zimną wodę po rozliczeniu mediów za rok 2019,
* 01/2021: zmiana opłaty za odpady z 14 zł/1 os. na 25 zł/1 os.,
* 05/2021: zmiana norm oraz stawek w zaliczkach za centralne ogrzewanie., ciepłą wodę oraz zimną wodę po rozliczeniu mediów za rok 2020,
* 01/2022: umniejszenie naliczeń poprzez obniżenie podatku VAT z 23% na 8% na energię cieplną  z uwagi na wprowadzenie Tarczy Antyinflacyjnej,
* 02/2022: umniejszenie naliczeń poprzez obniżenie podatku VAT z 8% na 5% na energię cieplną  z uwagi na wprowadzenie Tarczy Antyinflacyjnej,
* 05/2022: zmiana norm oraz stawek w zaliczkach za centralne ogrzewanie., ciepłą wodę oraz zimną wodę po rozliczeniu mediów za rok 2021,
* 09/2022: zwiększenie zaliczek za centralne ogrzewanie., ciepłą wodę oraz zimną wodę o 20% z uwagi na zmianę taryfy Veolia,
* 01/2023: zwiększenie zaliczek za centralne ogrzewanie., ciepłą wodę oraz zimną wodę o 85% z uwagi na zmianę taryfy Veolia i zmianę stawki podatku VAT.

1. **W zakresie stanowiska, iż czynsz dla najemców w zasobie Najem z Dojściem do Własności jest wysoki, pomimo że najemcy skorzystali z oferty programu Najem z Dojściem do Własności, gdyż nie było ich stać na zaciągnięcie kredytu komercyjnego na zakup mieszkania.**

Zarząd Spółki Poznańskie TBS Sp. z o.o. informuje, iż finansowanie budowy zasobu w I etapie programu Najem z Dojściem do Własności przy ul. Żołnierzy Wyklętych / E. Zawackiej odbyło się przy wykorzystaniu środków pochodzących z:

* partycypacji najemców w kosztach budowy (na poziomie 30% kosztów inwestycji),
* kredytu z Europejskiego Banku Inwestycyjnego (na poziomie 50% kosztów inwestycji),
* pożyczki z Miasta Poznań (na poziomie 10% kosztów inwestycji),
* środków własnych Spółki.

Dzięki partycypowaniu przez najemców w kosztach inwestycji, możliwe było zminimalizowanie przez Spółkę udziału kredytu i pożyczki w finansowaniu budowy lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w programie Najem z Dojściem do Własności, dzięki czemu zarówno koszt inwestycji, jak i koszty obsługi finansowania zewnętrznego w czynszu są atrakcyjne w porównaniu z ofertą komercyjną.

Aktualnie na rynku mieszkaniowym w Poznaniu nie jest możliwe wynajęcie lokalu mieszkalnego w cenie poniżej **50 zł/m2 -** potwierdzają to raporty Expander i rentier.io. – co wskazuje, iż czynsz w Programie Najem z Dojściem do Własności jest zdecydowanie korzystniejszy od oferty komercyjnej. Ponadto 3/4 czynszu w tym programie stanowi spłatę kredytu finansującego budowę lokali mieszkalnych. Spłata ta jest zaliczana na poczet ceny wykupu mieszkania, co jest równoznaczne z wykupem lokalu na raty. Jedynie 1/4 czynszu, tj. ok. 10 zł/ m2/miesiąc dotyczy kosztów eksploatacji, funduszu remontowego i kosztów zarządzania nieruchomością.

1. **W zakresie wniosku o ponowne przeliczenie symulacji kosztów dla uczestników programu „Najem z dojściem do Własności” dla mieszkania 50 m2 oraz w zakresie przedstawienia porównawczej symulacji wykupu lokalu mieszkalnego prezentowanej w 2019 r.   
   i aktualnej.**

Zarząd Spółki informuje, iż zestawienia szacowanych kosztów wykupu w poszczególnych latach po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu są przez Spółkę aktualizowane raz w roku, po zamknięciu roku bilansowego i przedstawiane najemcom w postaci wydrukowanych informacji. Ponadto Zarząd Spółki informuje, iż.:

1. w zakresie partycypacji – wartość partycypacji pozostaje niezmienna w stosunku do kwoty skalkulowanej na moment zakończenia inwestycji,
2. w zakresie czynszu w poszczególnych latach najmu – symulacja przygotowana dla najemców w 2017 r., przed przystąpieniem do programu Najem z Dojściem do Własności, została opracowana na bazie założeń przyjmowanych zwyczajowo dla prognoz długoterminowych. Oznacza to, iż szacując koszty pokrywane stawką czynszu, Spółka oparła się na założeniach:
   * wzrostu kosztów eksploatacji zasobu o 2,5%, tj. o przyjęty przez NBP cel inflacyjny,
   * utrzymania oprocentowania kredytu z EBI i pożyczki z Miasta Poznań na poziomie ok. 3%; WIBOR 3M stanowiący podstawę oprocentowania ww. źródeł finansowania wynosił w grudniu 2015 r., kiedy rozpoczęto opracowywanie programu mieszkaniowego Najem z Dojściem do Własności, 1,72% i utrzymywał się na zbliżonym poziomie aż do lutego 2020 r.

Założenia przyjęte przy opracowaniu prognoz były realne w momencie tworzenia symulacji i do końca 2022 r. Zarówno pandemia, jak i inwazja Rosji na Ukrainę przyczyniły się do silnego zachwiania gospodarką. Przy aktualnych warunkach makroekonomicznych, w tym w szczególności **dynamicznych zmianach WIBOR 3M** na przełomie ostatnich kilkunastu miesięcy (wzrost ponad 10-krotny) oraz **inflacji, najwyższej od 25 lat**, opracowanie prognoz długoterminowych jest obarczone bardzo wysokim ryzykiem braku ich wiarygodności.

1. w zakresie szacunkowej wpłaty przy wykupie mieszkania – wartości te nie ulegają zmianie w porównaniu do zestawienia przedstawionego najemcom w 2022 roku. Na kwoty te składa się:
   * wartość pozostałego do spłaty kapitału kredytu EBI – aktualnie Spółka spłaca kapitał kredytu według harmonogramu stałych spłat kapitału; pozwala to na zmniejszenie całkowitego kosztu obsługi kredytu;
   * wartość pozostałego do spłaty kapitału pożyczki z Miasta Poznań – Spółka spłaca kapitał pożyczki na bazie harmonogramu spłat stanowiącego załącznik do umowy pożyczki; w stosunku do symulacji przedstawionych najemcom przed przystąpieniem do zawarcia umów najmu, jak i do symulacji przedstawionych najemcom w 2022 r., nastąpiły zmiany w tym harmonogramie. Wynika to z faktu założenia w umowie pożyczki spłat równych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych. Jednak w przypadku zmian WIBOR 3M, harmonogram stanowiący załącznik do umowy pożyczki, ulega również zmianom. W związku z tym pozycja wartość pozostałego do spłaty kapitału pożyczki z Miasta Poznań nie jest stała i do czasu wykupu lokalu mieszkalnego będzie podlegała nieznacznym wahaniom,
   * wartość opłaty dodatkowej, pozycja ta zgodnie z Regulaminem Programu „Mieszkanie na Wynajem z Dojściem do Własności” realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu – występuje tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji inwestycji i marży zysku, w wysokości uzależnionej od terminu wykupu; wartość ta jest szacowana corocznie na bazie kosztu zaangażowanego przez Spółkę kapitału, powiększonego o minimalną marżę zysku, przyjętą na poziomie 3%. Zgodnie z art. 24 ust.2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dochody TBS nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową Spółki. **Środki wypracowane z działalności innej niż wynajem lokali mieszkalnych Spółka przeznacza na finansowanie prowadzonych inwestycji.**

Aktualna symulacja kosztów dla uczestników programu Najem z Dojściem do Własności, przekazana najemcom po zamknięciu rok 2021 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma. Jedyną zmienną pozycją jest wartość spłaty kapitału pożyczki.

1. **W zakresie wniosku o przedstawienie składowych stawki miesięcznego czynszu i wzrostu czynszu na przykładzie mieszkania o powierzchni 56,44 m2 od dnia zawarcia umowy najmu do dnia dzisiejszego oraz wyjaśnienia pozycji „zmiana stawki czynszu od XI 2022” i „zmiana stawki czynszu od V 2023”**

Poniższe zestawienie prezentuje składowe stawki czynszu i wzrost czynszu na przykładzie mieszkania o powierzchni 56,44 m2 (w zł):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SKŁADNIKI STAWKI CZYNSZU** | **Do października 2022** | **Od listopada 2022** | **Od maja 2023** | ***Różnica maj 2023 - listopad 2022*** | **Zmiana stawki czynszu od maja 2023 r. dla mieszkania  o powierzchni 56,44 m2** |
| KOSZTY EKSPLOATACJI | 4,05 | 4,05 | 5,15 | *1,10* | 32,30 |
| *rozłożenie podwyżki w czasie* |  | *-1,90* |  | *1,90* | 107,24 |
| REMONTY I MODERNIZACJE | 0,10 | 0,10 | 0,60 | *0,50* | 28,22 |
| KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU | 1,95 | 1,95 | 2,59 | *0,64* | 36,12 |
| KOSZTY FINANSOWE EBI | 5,91 | 9,13 | 14,22 | *5,09* | 287,28 |
| SPŁATA KAPITAŁU EBI | 7,38 | 7,38 | 7,38 | *0,00* | 0,00 |
| KUMALACJA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZADŁUŻENIA | -0,07 | -0,07 | 0,00 | *0,07* | 3,95 |
| KOSZTY FINANSOWE - POŻYCZKA Z Miasta Poznań | 0,76 | 2,72 | 3,82 | *1,10* | 62,08 |
| SPŁATA KAPITAŁU - POŻYCZKA Z Miasta Poznań | 1,25 | 0,72 | 0,35 | *-0,37* | -20,88 |
| ZMIANA STAWKI od V 2023 |  | 2,75 | 3,64 | *0,89* | 50,23 |
| **RAZEM:** | **21,33** | **26,83** | **37,75** | ***10,92*** | **616,32** |

**Pozycja zmiana stawki** kalkulowana jest jako różnica wpływów z czynszów uzyskanych w okresie,   
w którym obowiązuje stawka czynszu w wysokości przed podwyżką a wpływami z podwyższonej stawki czynszu, jakie Spółka powinna osiągnąć w tym okresie, z tytułu wyższych kosztów. Wynika to z rozliczania kosztów w kalkulacji stawki czynszu w okresach 12-miesięcznych – za dany rok kalendarzowy. Zwykle podwyżka stawki czynszu jest wprowadzana od maja, stąd nazwa pozycji w kalkulacji stawki – „Zmiana stawki od V 2023”. W listopadzie 2022 r. Spółka wprowadziła podwyżkę w zasobie Najem z Dojściem do Własności w związku ze wzrostem oprocentowania kredytu   
z Europejskiego Banku Inwestycyjnego pożyczki z Miasta Poznań. W zakresie kredytu z EBI Spółka ponosi wyższe koszty od przyjętych w planie rzeczowo-finansowym na rok 2022, już od czerwca 2022 r. (ze względu na wzrost oprocentowania kredytu po rewizji oprocentowania w czerwcu 2022 r.), a w zakresie pożyczki z Miasta Poznań – od stycznia 2022 r. (ze względu na gwałtowny wzrost WIBOR 3M po opracowaniu planu rzeczowo-finansowego na rok 2022).

1. **W zakresie odniesienia się do stawki czynszu planowanej w lokalach mieszkalnych powstających w aktualnie realizowanej inwestycji**

Zarząd PTBS Sp. z o.o. informuje, iż Spółka obecnie nie planuje kontynuować programu Najem z Dojściem do Własności. Ostatnią inwestycją zrealizowaną przez PTBS Sp. z o.o. w ramach ww. programu było osiedle mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. M. Cegłowskiej (pole inwestycyjne 4MW).

Kolejne inwestycje planowane przez Spółkę realizowane będą w ramach nowego programu mieszkaniowego Miasta Poznania „POZnań – i zamieszkaj” przyjętego Uchwałą nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r.

Działając za pośrednictwem PTBS Sp. z o.o. Miasto Poznań realizuje inwestycję budownictwa mieszkaniowego w systemie towarzystwa budownictwa społecznego, z wykorzystaniem finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego lub innego kredytu udzielonego przez instytucję finansową oraz bezzwrotnego wsparcia finansowego na tworzenie lokali na wynajem o ograniczonym czynszu, przyznanego Miastu z Funduszu Dopłat i z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Powstałe lokale, w ramach programu „POZnań - będą stanowić atrakcyjną ofertę mieszkań na wynajem, przy możliwie niskim zaangażowaniu przez przyszłych najemców własnych środków na partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z jednoczesną możliwością wystąpienia o dopłatę do czynszu w pierwszych latach najmu, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Oferta Miasta Poznania skierowana jest do poznańskich rodzin i osób, które chcą rodzinę założyć, bądź myślą o jej rozwoju, a brak mieszkania znacznie ogranicza te starania. Do programu zaprasza się również te osoby, które nie mieszkają w Poznaniu, lecz planują swoją przyszłość związać z Poznaniem. Miasto, chcąc wykorzystać wszystkie możliwości udzielenia wsparcia mieszkaniowego, określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu „POZnań – i zamieszkaj”, wykorzystując jednocześnie stworzoną ustawowo możliwość, aby przyszli najemcy lokali skorzystali z systemu dopłat do czynszu w pierwszych latach najmu lokali, co znacząco wpłynie na zmniejszenie kosztów ich utrzymania.

Poza przytoczoną wyżej uchwałą nr XLII/736/VIII/2021 Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę nr XLII/737/VIII/2021 z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie powierzenia spółce Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. realizacji programu mieszkaniowego "POZnań – i zamieszkaj" jako usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym. Zgodnie z treścią uchwały Miasto Poznań powierza spółce Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. realizację programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaj” (zwanym dalej Programem mieszkaniowym), przyjętego uchwałą Nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r., jako usługę świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, polegającą na wykonaniu inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem o ograniczonym czynszu, we wskazanych przez Miasto Poznań lokalizacjach. W okresie realizacji Programu mieszkaniowego Miasto Poznań będzie uprawnione do wskazywania spółce Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. osób, które będą partycypantami i najemcami lokali mieszkalnych, które powstaną w ramach Programu mieszkaniowego. Spółka będzie zobowiązana do zawierania ze wskazanymi przez Miasto Poznań najemcami umów najmu na czas określony, nie krótszy niż 5 lat. Otrzymane przez Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o., z tytułu realizacji Programu mieszkaniowego, wsparcie od Miasta Poznania i innych podmiotów publicznych stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym i podlega rozliczeniu na zasadach wynikających z decyzji Komisji, o której mowa w § 2 ust. 2.

Podsumowując, nowy program realizowany przez Miasto Poznań „POZnań – i zamieszkaj” oparty jest na zasadniczo odmiennych fundamentach w zakresie finansowania inwestycji (granty z Funduszu Dopłat, granty z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, finansowanie zwrotne z BGK w postaci kredytu SBC, 20% wkład najemcy tzw. partycypacja, w kosztach budowy lokalu oraz środki własne Spółki), skierowany jest również do innej grupy osób niż zakończony program „Najem z dojściem do własności”. Wobec powyższego bezzasadnym jest porównywanie stawek czynszu obowiązujących w zasobach wybudowanych w ramach programu „Najem z dojściem do własności” z planowanymi stawkami czynszu, przewidywanymi w zasobach mieszkaniowych, które powstaną w ramach programu „POZnań – i zamieszkaj”. Z kolei program „Najem z dojściem do własności” skierowany jest do osób, które w ramach czynszu spłacają w ratach kapitał i odsetki kredytu zaciągniętego na budowę lokali mieszkalnych, co jest równoznaczne z wykupem lokalu mieszkalnego na raty. 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 ramach zasobu Najem z Dojściem do Własności wybudowanych zostało 491 lokali mieszkalnych, co stanowi 14,9% całego zasobu Spółki. 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, gdzie po upływie 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy najmu najemcy mogą stać się właścicielami tych lokali, musi przestrzegać reżimów związanych z wydatkowaniem środków publicznych na cele komercyjne.

1. W zakresie szczegółowego przedstawienia warunków umów z instytucjami bankowymi   
   i Miastem Poznań na sfinansowanie I etapu programu „Najem z dojściem do własności”, a w szczególności, na ile lat, z jakim oprocentowaniem itp.

Zarząd Spółki przedstawia poniżej następujące informacje:

1. Kredyt z EBI

Spółka wyjaśnia, iż umowa finansowa zawarta z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (dalej „EBI”) została zawarta ze Spółką w dniu 21 grudnia 2016 r. na okres 30 lat. Umowa ta (dalej: „Umową Finansową”) nie wskazuje oprocentowania dla całej wartości kredytu. EBI wypłaca na finansowanie poszczególnych inwestycji transze w wysokości do 50% kosztów inwestycji. Finansowanie inwestycji w ramach Najem z Dojściem do Własności nastąpiło w ramach jednej transzy. Dla każdej transzy EBI składa Spółce propozycję oprocentowania danej transzy na wybrany okres, planowaną datę weryfikacji/ konwersji, do której obowiązywać będzie wskazane oprocentowanie, terminy płatności.

Kredyt z EBI został Spółce udzielony w złotych polskich, stąd oprocentowanie oparte jest o WIBOR.

Finansując budowę nieruchomości w ramach programu Najem z Dojściem do Własności, PTBS zaciągnęło transzę 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%. Oprocentowanie to podlegało pierwszej rewizji po upływie 4 lat, tj. 15 czerwca 2022 r.

Oprocentowanie kredytu z EBI kształtowało się następująco w poszczególnych latach od momentu wypłaty I transzy kredytu:

* za lata 2018 - 2022: **2,996% (w tym czasie, do XI 2022 r. najemcy zasobów I etapu „Najem z dojściem do własności” nie otrzymywali podwyżki stawki czynszu)**,
* w czerwcu 2022 r. miała miejsce pierwsza rewizja oprocentowania. Po jej przeprowadzeniu oprocentowanie kredytu wzrosło do 6,92% w skali roku, co oznacza, że średnie oprocentowanie za rok 2022 wyniosło: **4,94%**,
* oprocentowanie po I rewizji na lata 2022-2026: **6,92%**; Oprocentowanie kredytu po I rewizji wzrosło o **233%.**

Dla porównania średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych udzielanych przez banki na zakup mieszkań na wolnym rynku kształtowało się następująco:

* w roku 2021: **3,06%**,
* w roku 2022: **7,61%**, przy czym w momencie rewizji oprocentowania WIBOR 3M wynosił ok. 6,4%, a marża pobierana przez banki przy kredytach hipotecznych wynosiła w 2022 r. od 1,30 % do 3,50% (<https://finanse.rankomat.pl/poradniki/marza-kredytu-hipotecznego/>)

- prognozowane na rok 2023: 10,30%.

1. Pożyczka z Miasta Poznań.

W dniu 2 lutego 2018 r. Spółka zawarła z Miastem Poznań Porozumienie w sprawie udzielenia pożyczek na dofinansowanie inwestycji w rejonie ul. Koszalińskiej w Poznaniu. Na mocy ww. Porozumienia w dniu 3 lipca 2019 r. Spółka zawarła z Miastem Poznań umowę pożyczki *nr NW-III.0232.7.68.2018 (Fn 5232/19) na dofinansowanie inwestycji na polu inwestycyjnym 5MW w rejonie ul. Koszalińskiej (aktualny adres: ul. Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej)*. Ostateczny termin spłaty pożyczki, to 31 grudnia 2047 r.

Ww. umowa pożyczki określa oprocentowanie w następujący sposób: *„Oprocentowanie pożyczki jest zmienne, ustalone na podstawie sumy stawki referencyjnej i wskaźnika oprocentowania, który w okresie 5 lat licząc od daty podpisania Porozumienia wynosi 1,09 p.p.p.a. Po tym okresie pożyczkodawca może zaproponować rewizję wskaźnika oprocentowania. Stawkę referencyjną stanowi stawka WIBOR dla złotowych depozytów trzymiesięcznych na rynku międzybankowym (WIBOR3M). Stawka WIBOR3M ustalana będzie dla danego okresu obrachunkowego na podstawie notowań publikowanych na stronach Reutersa w dniu 26-ym każdego miesiąca, za który naliczane jest oprocentowanie. W przypadku braku notowań wskaźnika WIBOR w dniu 26-ym, do wyliczenia stopy procentowej stosuje się odpowiednio notowania z dnia poprzedzającego, w którym było prowadzone notowanie stawki WIBOR.*

*Odsetki naliczane będą w oparciu o następującą formułę:*

***O = Z x (WIBOR 3M + W) x L / 365***

*O – odsetki od aktualnego zadłużenia za dany miesiąc,*

*Z – aktualny stan zadłużenia,*

*L – rzeczywista liczba dni w miesiącu*

1. *W – wskaźnik oprocentowania*.*”*

Średnioroczne oprocentowanie pożyczki kształtowało się następująco:

- w roku 2021: **1,67%**,

- w roku 2022: **7,07%**,

- prognozowane na rok 2023: **10,30%**.

1. W zakresie pytania, „dlaczego, skoro kredyt jest na preferencyjnych warunkach, koszty najemców mieszkań jako najemców i partycypantów kształtują się tak, jak zaciągnęliby kredyt hipoteczny w polskim banku jako osoby fizyczne”.

Zarząd Spółki informuje, iż program Najem z Dojściem do Własności korzysta   
z preferencyjnych warunków oprocentowania kredytu EBI w porównaniu do kredytów hipotecznych zaciąganych przez osoby fizyczne. Dodatkowo istotnym faktem jest brak konieczności ponoszenia przez najemców dodatkowych kosztów zabezpieczeń, które występują przy zaciągnięciu kredytu komercyjnego jako osoba fizyczna – np. polisa na życie, koszty związane z ustanowieniem hipoteki czy koszty aktu notarialnego w przypadku konieczności poręczenia kredytu zgodnie z kodeksem cywilnym. Przy oprocentowaniu kredytu przykładowo na poziomie 8,5% w skali roku, RRSO wynosi od 8,94% do nawet kilkunastu procent w skali roku. Powyższe można sprawdzić w internetowych kalkulatorach RRSO – np. <https://www.totalmoney.pl/kalkulatory/kredyt-gotowkowy-kalkulator-rrso>

Z poważaniem

Prezes Zarządu

(-) Andrzej Konieczny

Sprawę prowadzi:

Magdalena Cyganik

Dyrektor Finansowy, tel. 61 850 83 21, e-mail: [magdalena.cyganik@ptbs.pl](mailto:magdalena.cyganik@ptbs.pl)