

Wrocław, 23.07.2023r.

Do Rzecznika Finansowego

ul. Nowogrodzka 47A
00-695 Warszawa

Szanowny Panie,

jako mieszkanki systemu budownictwa społecznego TBS/SIM, mieszkanki gminnego TBS Wrocław i przedstawicielki inicjatywy społecznej Obywatel TBS zwracamy się z uprzejmą prośbą o interwencję w poniżej opisanej sprawie dotyczącej szerokiej ogólnopolskiej społeczności mieszkańców systemu TBS stworzonego przez Państwo Polskie.

System TBS powstał w latach 90-tych XX wieku i opiera się na ustawie o niektórych formach popierania budownictwa społecznego (ustawa o TBS), kredyty udzielane przez państwowy Bank Gospodarstwa Krajowego, spłacane de facto przez mieszkańców systemu, i partycypacje w kosztach budowy sięgające 30% wartości inwestycji wpłacane do systemu przez partycypantów – najczęściej mieszkańców systemu. Bank Gospodarstwa Krajowego zawiązuje umowy kredytowe na konkretne inwestycje mieszkaniowe z konkretnymi spółkami TBS (prywatnymi lub gminnymi), a najemcy mieszkań, zgodnie z art. 28 ustawy o TBS, w swoich czynszach spłacają te kredyty do spółek TBS, które płacą zbiorczą ratę kredytową do BGK. Wkład własny w kredyt zapewniają partycypanci – również mieszkańcy systemu. Zapisy ustawy dały nadzieję wszystkim mieszkańcom systemu, że spłacony przez ich TBS kredyt - obniży im czynsze po jego spłacie. Tak my i nasi prawnicy rozumiemy zapisy ustawy i tak deklarowały spółki, które namawiały do wejścia do systemu TBS wiele lat temu w całej Polsce. W związku z tym, kwestia długości spłaty kredytu, którego stroną formalnie jest BGK i dany TBS – a realnym płatnikiem mieszkańcy danego TBS – jest w wymiernym interesie finansowym każdego z mieszkańców tego systemu. Im dłużej TBS spłaca kredyt, tym więcej pieniędzy własnych będzie musiał wyłożyć mieszkaniowiec w kolejnych comiesięcznych czynszach przez kolejne lata.

Nasz ogromny niepokój budzą pozyskane informacje zarówno od BGK, jak i od kilku TBSów w kraju, które wskazują na kredyty patologicznie spłacane. Jak wynika z obszernego wyjaśnienia złożonego przez dyrektora pionu BGK pana Dariusza Stacherę dn. 27 czerwca 2023r. na spotkaniu tzw. „okrągłego stołu”, czyli przedstawicieli organizacji mieszkańców TBS i spółek TBS w Ministerstwie Rozwoju i Technologii – aż 14% portfela kredytów zaciągniętych w BGK, przez różne TBSy od lat 90-tych do 2016 roku, skonstruowanych jest na analogii do kredytu Alicja udzielanego niegdyś przez inny państwowy bank PKO BP.

Zgodnie z udzielonym przedstawicielom mieszkańców systemu TBS wyjaśnieniem dyrektora Stachery z BGK: pierwszą spłatę wyznaczało się kwotowo, w odniesieniu do kwoty udzielonego kredytu. Np. to było 0,2% udzielonego kredytu. I od tej pory się to indeksowało. Na początku ta indeksacja była ograniczona do 0,85% indeksacji w budownictwie. Potem z tego mnożnika 0,85 zrezygnowano i zostawiono pełny współczynnik inflacji w budownictwie. Z czasem ustawodawca zorientował się,

że ta konstrukcja nienajlepiej działa, gdyż inflacja maleje, raty nie rosną wystarczająco szybko, dochody najemców rosną, ale wolniej niż na początku zakładano, a transformacja systemowa nie była aż tak szybka. I sporządzono nowy projekt ustawy, który zakładał najważniejszą rzecz w tym wszystkim: wymuszoną indeksację raty, tzn. rata musiała się zwiększyć o 0,3% kwartalnie. I to zapewniało spłatę kredytu w 35 lat. Natomiast we wcześniejszym portfelu tego nie było co oznacza, że rata kredytu była wyznaczana jedynie kwotowo i nie było wymuszonej indeksacji. Jeśli ta indeksacja była niska lub w ogóle zerowa, to rata kredytu niespecjalnie rosła. Efekt był taki, że licząc cały kredyt – kapitał i odsetki - rata wpłacana miesięcznie nie wystarczała na pokrycie części kapitału i pełnych odsetek, więc kapitał w ogóle nie był spłacany. Były spłacane odsetki bieżące - i to niestety nie całe, tylko w jakiejś części. A pozostała część tych odsetek bieżących była dopisywana do kapitału. Podobnym konstruktem był też taki kredyt 'Alicja' w PKO BP. I działał bardzo podobnie. Ta część, która nie mogła być spłacana na bieżąco, bo rata nie wystarczała na spłatę, była dopisywana do kapitału na później i ona powiększała kapitał. Co oznacza, że kolejne odsetki były liczone od wyższego kapitału. I powstawała pewna pętla zadłużenia i kredyt zamiast się spłacać – on po prostu rósł. I dlatego może być tak, że TBS płaci np. 24 lata kredyt i spłaca go terminowo, w pełnej wysokości, która jest żądana przez bank, a mimo to kapitał kredytu prawie nie został nadgryziony. A przez lata były płacone jedynie odsetki. Jednocześnie kapitał kredytu ulegał zwiększeniu o wartość odsetek, które nie były spłacane na bieżąco i dopisywały się do kapitału.

Ustawodawca w pewnym momencie wprowadził nowe zasady spłaty z wymuszoną indeksacją, oprocentowanie obniżył z 4,5 na 3,5, połowa redyskonta, nie mniej niż 3,5 nie więcej niż redyskonto. Zatem był taki korytarz stóp procentowych stworzony dla tego kredytu. I kiedy ustawodawca to zrobił, to wszystkie nowe umowy, które były zawierane po tej dacie – one już są na nowych zasadach. Natomiast dla starych umów ustawodawca dał wybór kredytobiorcy (TBS), gdyż uznał, że prawo nie działa wstecz, bo umowy muszą być obsługiwane tak, jak były wcześniej. I zakończyło się tym, że jeśli weźmiemy wartościowo cały portfel byłego KFM to prawie 86% tego portfela to są umowy uzdrowione po sanacji. To są te umowy, gdzie na pewno umowa spłaci się w 35 lat. Natomiast niestety aż 14% to są te umowy, zwane w systemach bankowych jako „typ spłaty 1” – ci klienci nie przeszli na 'typ spłaty 2'. Bank informował o tym, jednak nie wszyscy z tego skorzystali. Po prostu część prezesów spółdzielni czy TBSów, działało na zasadzie „wolę utrzymać niską ratę, a będą się martwić moi następcy”, niż zapewnić spłatę kredytu w 35 lat. Dlatego jest część takich kredytów, które mogą być z mało nadgryzionym kapitałem, bo głównie były obsługiwane odsetki. W ocenie samego przedstawiciela BGK jest to patologia tej konstrukcji, którą BGK wyjaśnia każdemu kolejnemu audytorowi, natomiast my mieszkańcy systemu dowiadujemy się o niej dopiero teraz.

Mieszkańcy systemu TBS integrują się, organizują wspólne inicjatywy i formalizują stowarzyszenia. W całym kraju spółki TBS są pozywane o niezasadne podwyżki oraz o nienależne opłaty dokładane do czynszu i mediów. Mamy już prokuratorskie postępowanie o wiele nadużyć dokonanych w jednym z krakowskich TBSów. Niestety system TBS stał się systemem wyzysku mieszkańców przez swobodnie i nietransparentnie działające spółki TBS. Dzięki naszym inicjatywom udało nam się pozyskać harmonogram spłat kredytów w TBS Poznań i TBS Wrocław. Widać z ich pobieżnej analizy kredyty, które spłacają się w nieznanym procencie, mimo wielu lat spłaty. Mieszkańcy innych TBSów często otrzymują odmowy, gdy wnioskuje o informację o kredytach lub odpowiedzi są niejasne, pobieżne i unikające przedstawienia sytuacji. Wiemy, że część TBSów, w tym gminny wrocławski i gminny

poznański, stosują zasadę wspólnego worka czynszowego – tzn. nie rozliczają w czynszach kosztów eksploatacji, remontów i kredytów na daną inwestycję tylko uśredniają te koszty z każdej inwestycji i obarczają nimi wszystkich mieszkańców swoich zasobów. To znaczy, że patologiczne kredyty (Alicja-BIS) obciążają wszystkich najemców mieszkających w TBS Wrocław i TBS Poznań od wielu lat. Jednak mamy również świadomość, że to nie jedyne TBSy w Polsce uwikłane w patologiczne kredyty.

Wiemy, że Rzecznik Finansowy wspierał kredytobiorców ‘Alicji’ w ich walce o sprawiedliwość i odzyskanie nadpłaconych kwot. Znamy wyroki sądów, które unieważniały kredyt ‘Alicja’ i nakazywały bankowi zwrot nadpłaconych, ponad kapitał, kwot. System TBS jest w Polsce skonstruowany w sposób niezwykle wadliwy, co jest przedmiotem walki organizacji mieszkańców i partytpantów. Jedną z jego podstawowych wad jest brak transparentności przepływów finansowych oraz brak jakiegokolwiek kontroli nad ich prawidłowością. To umożliwia niestety tak patologiczną sytuację, gdzie spółki i bank działają dość dowolnie, a konsekwencje działania wedle ich uznania ponoszą mieszkańcy, którzy nie tylko nie mają wpływu na tą sytuację, ale nawet nie mają w nią wglądu, ani nie mogą zainicjować dedykowanej kontroli, np. jak spłacane są kredyty, które obciążają jedynie mieszkańców.

Liczymy na zainteresowanie Rzecznika Finansowego naszym problemem. Do tej pory tylko nieliczne problemy, jakie wygenerował dla nas wadliwy system TBS, jesteśmy w stanie rozwiązywać na drodze sądowej – i tak np. 1756 mieszkańców wrocławskiego gminnego TBS wystąpiło do sądu o niezasadność podwyżek czynszu. Mamy pierwszych 9 wyroków pierwszej instancji na naszą korzyść. To pokazuje, że pomimo zawierzenia systemowi opartemu na swego rodzaju państwowej gwarancji, mimo tego, że sama spółka TBS jest gminna i posiada radę nadzorczą – jednak nie zapewnia prawidłowego działania w przedmiocie naliczania czynszów. Kilkanaście innych TBSów w Polsce zostało również pozwanych przez swoich mieszkańców (m.in. Kraków, Warszawa, Toruń, Poznań, itp.).

Potrzebujemy sojuszników, gdyż system pozbawił nas mieszkańców głosu i mocy wpływu. A jesteśmy ostatecznymi i często jedynymi jego sponsorami. Prosimy o interwencję, aby móc rozwiązać problem z kredytami wciąż działającymi w systemie TBS i wciąż obarczającymi nas niesprawiedliwymi kosztami. Naszym zdaniem, w sprawie kredytów w systemie TBS, które można by nazwać „Alicja BIS”, powinno zostać przeprowadzone postępowanie wyjaśniające, a ostatecznie umowy powinny być unieważnione, podobnie jak dzieje się to w przypadku kredytów ‘Alicja’.

Prosimy o wsparcie Rzecznika w rzecznej sprawie.

W zał.:

1. Pisma adwokata Grzegorza Prigana do MRiT
2. Pismo adwokata Grzegorza Prigana do BGK
3. Zestawienie spłat kredytów PTBS w Poznaniu
4. Zestawienie spłat kredytów TBS we Wrocławiu

Z poważaniem,

Małgorzata Osipczuk
Magdalena Nowak
Obywatel TBS