

PREZYDENT MIASTA
Tomaszowa Maz.

BIURO
RADY MIEJSKIEJ
w Tomaszowie Maz.

03.06.2020
(184)

Tomaszów Mazowiecki, dnia 3 czerwca 2020 roku.



Pan
Piotr
Kucharski
Podul
Tomaszowski
Ok. 06.06.2020
Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego
Krzysztof Kuchta

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego
Pan Krzysztof Kuchta

KPM.0003.2.2020

W załączeniu przekazuję odpowiedź na interpelację radnego Piotra Kucharskiego w sprawie dotyczącej transparentności Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

Z-ca Prezydenta Miasta

Tomasz Jurek



Handwritten text at the top left, possibly a header or address, including a date and a name.

Handwritten text at the top right, possibly a name or address.

Handwritten text in the middle left section, possibly a list or notes.

Handwritten text in the middle right section, possibly a date or reference.

Handwritten text in the lower middle section, possibly a paragraph or a list of items.





**TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

HOP BEM
2020-05-29

L.dz.TTBS/1784/2020

WYDZIAŁ
ORGANIZACYJNO-PRAWNY
Wpłynęło dnia *02.06.2020*
Nr. *643* podpis *[Signature]*

Tomaszów Maz., dn. 27-05-2020r.

URZĄD MIASTA w Tomaszowie Maz.
Kancelaria Prezydenta Miasta
2020 -U5- 2 8
Nr. *1152* Podpis *[Signature]*

**Pan
Prezydent Miasta
Tomaszowa Mazowieckiego
Urząd Miasta
ul. P.O.W. 10/16
97-200 Tomaszów Mazowiecki**

Tomaszowskie TBS Sp. z o. o. z siedzibą w Tomaszowie Maz. w odpowiedzi na Interpelację w sprawie: „transparentności spółki” z dnia 05 maja 2020 r. przedstawia odpowiedzi na zawarte w niej pytania:

1. Z dniem 31 grudnia 2007 roku wygasła umowa dzierżawy znak KWG-1/M/2004 z dnia 30.12.2004 wraz z wszystkimi aneksami zawartymi między Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki i Tomaszowskim TBS Spółka z o.o.. Zgodnie z załącznikiem do umowy były to zabudowane nieruchomości komunalne. Umowa uprawniała do pobierania pożytków z zawieranych przez TBS umów najmu i dzierżawy. Z dniem 28 grudnia 2007 roku zawarto kolejną umowę dzierżawy znak KWG-1/M/2007, która już obejmowała nieruchomości wykazane w aneksie z dnia 3 stycznia 2005 roku i Zarządzeniu nr 5/2006 z dnia 10 stycznia 2006 roku. Brak było zatem podstaw do przekazania Właścicielowi „mienia” wymienionego w powyższym aneksie i Zarządzeniu, ponieważ Spółka dysponowała i dysponuje całymi, zabudowanymi nieruchomościami .
2. Zgodnie z podpisanymi umowami: w dniu 28 grudnia 2007 roku znak KWG-1/M/2007, w dniu 08 marca 2011 roku znak KWG.6845.5.1.M.2011, w dniu 10.03.2014 roku znak KWG.6845.5.1.M.2014 oraz w dniu 17 września 2018 roku znak WNOŚ.6545.23.M.2018, Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. otrzymało w dzierżawę nieruchomości komunalne określone w załączniku do umowy. Są to konkretne zabudowane działki określone nr ewidencyjnym, obrębem i powierzchnią. Mając przekazane do dyspozycji całe, zabudowane działki w przypadku zgłoszenia się do Spółki osób zainteresowanych wydzierżawieniem terenu pod garaż podpisywane były z tymi osobami stosowne umowy dzierżawy. Biorąc powyższe pod



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

uwagę informujemy, że od stycznia 2008 roku nie otrzymywaliśmy dokumentów przekazujących części gruntów komunalnych zabudowanych garażami, wybudowanymi przez osoby prywatne, na nieruchomościach dzierżawionych przez Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. Sytuacja ta wynikała z faktu dysponowania tymi terenami na podstawie umów dzierżaw zawieranych z Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki.

3. Zgodnie z umowami dzierżawy zasobu komunalnego Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki jako wydzierżawiający oddała Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. jako dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości szczegółowo określone w załączniku nr 1 do umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie najmu lub dzierżawy. Stosownie do zapisów umów dzierżawca uprawniony jest do pobierania z przedmiotu dzierżawy pożytków bieżących i zaległych, do których zalicza się w szczególności wpływy z tytułu poddzierżawy gruntu. Wobec powyższego, na podstawie Aktu Założycielskiego Spółki oraz Regulaminu Zarządu Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Spółka podejmowała stosowne uchwały w sprawie ustalenia stawek za m² czynszu dzierżawnego. Spółka nie posiada Zarządzeń wydawanych od stycznia 2008 roku przez Prezydenta Miasta w sprawie używania i pobierania pożytków z części nieruchomości zabudowanych garażami przez osoby fizyczne, znajdujących się na terenach przekazanych Spółce.
4. Stawki czynszu dzierżawy gruntu pod garażami były i są ustalane Uchwałami Zarządu Spółki. Wynikają one z przeprowadzanych badań rynku. Stawki dzierżaw gruntów oraz nieruchomości ustalane są każdorazowo indywidualnie na podstawie położenia dzierżawionej nieruchomości, przeznaczenia dzierżawionego lokalu oraz sytuacji rynkowej.
5. Spółka od 2005 roku zgodnie z obowiązującymi umowami dzierżawy obejmującymi komunalny zasób mieszkaniowy zobowiązana była między innymi do uiszczania podatków związanych z posiadaniem przedmiotem dzierżawy. Wobec powyższego w przypadku poddzierżawy gruntów zabudowanych garażami, wybudowanymi przez dzierżawców, naliczano podatek od nieruchomości (gruntowej i budynkowej)



na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, dalej u.p.o.l.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy u.p.o.l., podatnikami podatku od nieruchomości są, co do zasady, podmioty będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.), ich posiadaczami samoistnymi (art. 3 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.) lub użytkownikami wieczystymi gruntów (art. 3 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.).

Biorąc powyższe pod uwagę należy zaznaczyć, że naniesienia wybudowane na cudzym gruncie nie stanowią własności dzierżawców. Mówi o tym zasada superficies solo cedit, wprowadzona do polskiego systemu prawnego przede wszystkim w art. 48 Kodeksu cywilnego, według którego z zastrzeżeniem ustawowych wyjątków, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Oznacza to, że obiekty te nie są odrębnym przedmiotem własności i należą z zasady do właściciela gruntu. Warto przy tym zanotować, że przytoczony art. 48 Kodeksu cywilnego zawiera katalog otwarty części składowych gruntu (zwrot „w szczególności”). Przedmiotowa zasada wynika również z art. 191 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

6. Podatek od nieruchomości zarówno gruntowej i budynkowej stanowi składnik stawki czynszu. Od 2017 roku Spółka obciąża osoby dzierżawiące grunty kosztem tego podatku wraz z naliczeniem podatku od towarów i usług, wg stawki właściwej dla czynszu, tj. 23%.
7. Spółka naliczony podatek VAT od dzierżawy gruntu wykazuje jako podatek należny w deklaracjach VAT -7 za poszczególne okresy stanowiący zobowiązanie wobec Urzędu Skarbowego.
8. Przyjęty podatek od nieruchomości Spółka przekazywała przelewem do Urzędu Miasta.



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Poniższa tabela przedstawia kwoty wpłacanego do Urzędu Miasta podatku od nieruchomości za lata 2008-2018.

| Podatek od nieruchomości | |
|--------------------------|---------------------|
| Rok | wpłacony |
| 2008 | 205 482,00 |
| 2009 | 275 089,00 |
| 2010 | 275 556,00 |
| 2011 | 299 080,00 |
| 2012 | 299 405,00 |
| 2013 | 319 139,00 |
| 2014 | 390 484,00 |
| 2015 | 436 550,00 |
| 2016 | 457 401,00 |
| 2017 | 596 530,00 |
| 2018 | 593 469,00 |
| | 4 148 185,00 |

Z poważaniem,

Zastępca
Prezesa Zarządu
Lucyna Pietrzyk

Prezes Zarządu
Wacław Bąk

tomaszów
mazowiecki
... i jesteś w dobrym miejscu!

NIP: 773-21-20-641 REGON: 590708822

KRS: 0000095675 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział KRS
Kapitał zakładowy 23.160.280 PLN

www.ttbs.com.pl
 97-200 Tomaszów Maz., ul. Majowa 15
 (44) 724 64 20