

**PREZYDENT MIASTA**  
Tomaszowa Maz.

**CIĘTŁO**  
Rady Miejskiej  
w Tomaszowie Maz.  
07.12.2020

Tomaszów Maz., 03 grudnia 2020 r.

**Pan Krzysztof Kuchta**  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tomaszowa Mazowieckiego

Znak sprawy: **WAK.0003.31.2020**

### ODPOWIEŹ NA INTERPELACJĘ

**Dotyczy interpelacji pt.: podatek od nieruchomości dla dzierżawców TTBS Sp. z o.o.**

W odpowiedzi na interpelację radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego **Pana Piotra Kucharskiego** złożoną w dniu 10 listopada 2020 r., uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki przekazała w dzierżawę Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. – zwanemu dalej „Spółką”, tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi. Są to konkretne zabudowane działki określone nr ewidencyjnym, obrębem i powierzchnią. Na przedmiotowych nieruchomościach znajdują się nie tylko budynki mieszkalne ale również inne naniesienia budowlane np. garaże, budynki gospodarcze, miejsce gromadzenia odpadów, jako budynki i budowle trwale lub nietrwale połączone z gruntem.

Polskie prawo jednoznacznie wskazuje, że wszystko co jest trwale związane z gruntem staje się własnością właściciela nieruchomości i dzieli los prawny tegoż gruntu. Odmienna jest sytuacja prawna naniesień nietrwale związanych z gruntem, stanowiących własność innych podmiotów niż Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki. Na mocy obowiązujących przepisów stanowią one własność odrębną od gruntu i pozostają własnością osób, które je zakupiły i ustawiły na terenie poddzierżawianym przez Spółkę. Takie budynki nie stanowią majątku gminy i jako takie nie mogły być przekazane umową dzierżawy we władanie innym podmiotom, w przeciwieństwie do gruntu na którym zostały one posadowione.

Zgodnie z umową Nr WNOŚ.6845.23.M.2018 z dnia 17 września 2018 r. Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki jako wydzierżawiający oddała Spółce, jako Dzierżawcy, do używania i pobierania pożytków, nieruchomości komunalne szczegółowo określone w załączniku nr 1 do w/w umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie najmu lub dzierżawy. Stosownie do

§ 1 ust. 2 pkt e ww. umowy Dzierżawca uprawniony jest do pobierania z przedmiotu dzierżawy pożytków bieżących i zaległych, do których zalicza się w szczególności wpływy z tytułu poddzierżawy gruntu.

Mając powyższe na uwadze należy definitywnie stwierdzić, że Spółka na mocy zawartej umowy jest dzierżawcą zabudowanych działek gruntu wskazanych w załączniku Nr 1 do niniejszej umowy.

Zgodnie z § 6 ust. 3 umowy Tomaszowskie TBS Spółka z .o.o. oprócz wynajmowania lokali mieszkalnych na zasadach określonych w umowie, może oddać w najem, poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim inne nieruchomości lub ich części - w tym lokale użytkowe - które wchodzi w skład przedmiotu dzierżawy. Zapis ten upoważnia, między innymi, na zawieranie umów najmu dzierżawy terenu przekazanego Spółce.

Na podstawie § 5 ust. 6 umowy Spółce zobowiązane jest do uiszczania podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy a więc działek zabudowanych budynkami i budowlami trwale związanych z gruntem.

Stawki czynszu dzierżawy/najmu gruntu, gruntu w celu użytkowania „pod garaż”, lokali usługowych itp. były i są ustalane uchwałami Zarządu Spółki. Stawki dzierżaw nieruchomości gruntowych oraz lokalowych ustalane są każdorazowo indywidualnie na podstawie położenia dzierżawionej nieruchomości, przeznaczenia dzierżawionego/najmowanego lokalu oraz sytuacji rynkowej.

Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. działając w imieniu właściciela nieruchomości zgodnie z zapisami obecnie oraz poprzednio obowiązujących umów dzierżaw, ma prawo do rozporządzania powierzonym majątkiem i decydowania o tym, co wchodzi w skład czynników cenotwórczych na stawkę świadczonej usługi dzierżawy/najmu gruntu, gruntu w celu użytkowania „pod garaż” czy lokali usługowych itp.

Przedmiotowa Spółka oświadczyła, że między innymi podatek od nieruchomości stanowi składnik stawki czynszu dzierżawnego/najmu dlatego Spółka obciąża pośrednio osoby dzierżawiące grunty lub wynajmujące lokale użytkowe kosztem tego podatku wraz z naliczeniem podatku od towarów i usług, wg stawki właściwej dla czynszu, tj. 23%.

Należy zaznaczyć, że nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę rolną klasy V i VI jest wyłączona z obowiązku podatkowego. Brak jest również przepisów prawnych wskazujących na obowiązek Spółki informowania o tym poddzierżawców. W przypadku dzierżawy gruntów rolnych

Spółka nie odprowadza podatku rolnego dla klasy grunty V i VI, natomiast odprowadza podatek od nieruchomości od budynków trwale związanych z tym gruntem. Spółka przekazuje informację najemcom/dzierżawcom o zmianie opłat każdorazowo oraz przy zawieraniu umów dzierżawy. W zawiadomieniu obecnie prezentowana jest stawka za dzierżawę metra kwadratowego gruntu.

O tym, że dzierżawca gruntu zabudowanego – Spółka - jest jednocześnie dzierżawcą budynków trwale związanych z gruntem stanowi art. 47 § 1 Kodeksu Cywilnego w związku z art. 48 KC i art. 191 KC.

Zgodnie z podjętym zarządzeniem Nr 305/2018 z dnia 21.08.2018 roku w sprawie wydzierżawienia nieruchomości przeznaczono do oddania w dzierżawę na rzecz Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. nieruchomości wskazane w załączniku nr 1 stanowiące majątek gminy. Są to nieruchomości zabudowane stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy. Na wydzierżawionych nieruchomościach, jak wspomniano wcześniej, znajdują się inne zabudowania typu budynki gospodarcze, garaże, miejsca gromadzenia odpadów, altany itp. i są budynkami/ budowlami, które służą najemcom lokali mieszkalnych.

Zgodnie z zapisami obowiązującej umowy dzierżawy pomiędzy Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki a Tomaszowskim Towarzystwem Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. Spółka jest upoważniona do zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy z osobami spełniającymi kryteria określone w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, przy czym wskazania osób do zawarcia umów oraz czas na jaki ma być zawarta umowa najmu dokonuje sama Gmina. Dodatkowo, jak wskazano we wstępie, Dzierżawca uprawniony jest do pobierania z przedmiotu dzierżawy pożytków bieżących i zaległych, do których zalicza się w szczególności wpływy z tytułu poddzierżawy gruntu. ponieważ może oddać w najem, poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim inne nieruchomości lub ich części, w tym lokale użytkowe, które wchodzą w skład przedmiotu dzierżawy.

Biorąc pod uwagę powyższe wynika, że zgodnie z zapisami umowy dzierżawy zabudowanych nieruchomości to Spółka w imieniu Miasta wykonuje zadanie własne Gminy poprzez tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach i to jest celem podstawowym obowiązującej umowy.

Jeżeli zarządzeniem przekazywana jest nieruchomość będąca w dyspozycji Gminy stricte zabudowana budynkami garażowymi jest to szczegółowo opisane w zarządzeniu. Nigdy nie są

przekazywane w dzierżawę naniesienia nietrwale związane z gruntem, których właścicielem są inne podmioty. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że pobudowanie takich budynków na terenach przekazanych do Spółki upoważnia ją do pobierania korzyści z tego tytułu.

Nie można mówić by nastąpiła jakakolwiek zmiana w zakresie wydzierżawiania Spółce nieruchomości, gdyż wskazane przepisy prawa mają charakter normy bezwzględnie obowiązującej i nie ulegały zmianie na przestrzeni lat.

Tym samym wydawane zarządzenia o przekazaniu gruntu w dzierżawę zawsze przekazują ściśle określony teren wraz z budynkami trwale związanymi z gruntem.

**Z poważaniem**

PREZYDENT MIASTA  
  
Marcin Witko