

Tomaszów Mazowiecki, dnia 26 lutego 2021 r.

PREZYDENT MIASTA  
Tomaszowa Maz.

P. Kucharski  
Rodny Tomaszów  
02.02.2021  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tomaszowa Mazowieckiego  
Krzysztof Kuchta

RADA  
MIEJSKIEJ  
TOMASZOWA MAZ.

3.03.2021  
(106)

Pan  
Krzysztof Kuchta  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tomaszowa Mazowieckiego

Znak sprawy: WAK.0003.1.2021

W odpowiedzi na interpelację z dnia 30 grudnia 2020 roku skierowaną przez radnego Pana Piotra Kucharskiego, dotyczącą zarządzania zasobami komunalnymi, stosownie do informacji Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz Wydziału Architektury i Gospodarki Nieruchomościami, uprzejmie informuję.

**Dotyczy pyt. 1. „W którym dokładnie roku i na podstawie jakiego dokumentu prawnego (Zarządzenie Prezydenta Miasta, Uchwały Rady Miejskiej, wyrok sądu lub inna podstawa prawna zakończona pełnym postępowaniem administracyjnym lub sądowym) Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki jako właściciel mienia komunalnego (gruntów i naniesień), przejął naniesienia (budowle i budynki zwane garażami) naniesione przez osoby prywatne z ich własnych nakładów zgodnie z zasadą prawa sentencji rzymskiej „superficies solo cedit”?**

Zasada *superficies solo cedit* została szczegółowo wyjaśniona w odpowiedzi udzielonej na interpelację radnego z dnia 10 czerwca 2020 roku.

Brak jest możliwości wskazania jednej daty, w której nastąpiło przejście na rzecz Gminy – Miasto Tomaszów Mazowiecki własności budynków wybudowanych przez osoby prywatne z własnych nakładów, ponieważ właściciel nieruchomości nabywa prawo własności do naniesień trwale związanych z gruntem z chwilą ich połączenia z gruntem, z mocy prawa. Gmina tytuł prawny do nieruchomości uzyskiwała głównie na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, z późn. zm.). W związku z tym, w przypadku nieruchomości, na których osoby prywatne wybudowały swoje naniesienia trwale związane z gruntem przed dniem 27 maja 1990 r. to zgodnie z przepisami prawa Gmina w decyzji komunalizacyjnej nabywa całą nieruchomość łącznie z naniesieniami, które się na niej znajdują. Natomiast w przypadku kiedy budynki były wzniesione przez osoby prywatne po 27 maja 1990 roku na nieruchomościach stanowiących własność Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki to przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t.j.Dz.U.2020, poz.1740 z późn. zm.) stanowią podstawę prawną wskazującą, iż naniesienia są własnością Miasta.



**Dotyczy pyt. 2. „Czy nacjonalizacja naniesień prywatnych dotyczyła zgodnie z konstytucyjną zasadą równości zawartą w art. 32 Konstytucji RP wszystkich dzierżawców gruntów którzy mają swoje naniesienia/ za przykład niech posłuży zabudowa garaży związanych trwale na gruntach miejskich przy ul. B. Joselewicza 18, czy tylko tych, których grunty zostały przeniesione i oddane w zarząd Spółce TTBS w Tomaszowie Mazowieckim, proszę o podanie ile przejęto budynków i budowli?”**

Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki nie dokonywała „nacjonalizacji naniesień prywatnych” wzniesionych na nieruchomościach komunalnych. Zgodnie z wyjaśnieniami na pytanie powyżej, wszystkie naniesienia trwale połączone z gruntem, wzniesione na nieruchomościach komunalnych stanowią własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, z mocy prawa. Dotyczy to wszystkich nieruchomości bez względu kto w imieniu Gminy nimi gospodaruje, zarówno garaży wzniesionych na działce przy Berka Joselewicza 18, jeżeli są trwale połączone z gruntem, pomimo, że nieruchomość nie została przekazana w dzierżawę Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. a także naniesień znajdujących się na zabudowanych nieruchomościach oddanych w dzierżawę Tomaszowskiemu TBS Spółka z o.o.. Miasto nie prowadzi rejestru „przejętych budynków i budowli” ponieważ nie przejmowało żadnych budynków i budowli.

**Dotyczy pyt.: 3 „Czy Urząd Miasta powiadomił wszystkie te osoby, że pomimo poniesionych nakładów postawiły garaże czy inne budowle nie są ich właścicielami (zasada transparentności) a właścicielem z mocy prawa jest Urząd Miasta w Tomaszowie Maz.”**

**Pyt. 4 „Kiedy i w jaki sposób dokonano takiego zawiadomienia, umowy dzierżaw takich informacji nie zawierają”.**

Urząd Miasta nie informował osób o własności naniesień znajdujących się na wydzierżawianych nieruchomościach komunalnych. Przepisy prawa wskazujące o tym kto jest właścicielem danych naniesień obowiązują w Polsce od 1947 roku i z racji czasu obowiązywania nie można uznać, że są wszystkim powszechnie znane.

**Dotyczy pyt. 5 „Czy Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego lub spółka powiadomił(ła) mieszkańców jak zostaną rozliczone i w jakiej formie zwrócone ich nakłady jakie ponieśli na budowę swoich garaży? Należy tu zaznaczyć, że garaże o których jest mowa były postawione za czasów PRL-u i do roku 2016 nie było i nie ma żadnej wzmianki w dokumentach o przejęciu ich przez Urząd Miasta w Tomaszowie Maz. Do Spółki TTBS zostały przekazane jako garaże prywatne wybudowane na gruntach komunalnych. Tak wynika z zarządzeń i aneksu do umowy dzierżawy z lat 2004-2006”.**

Urząd Miasta i Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. nie informowali dzierżawców gruntu pod garażami w jaki sposób poniesione nakłady na wybudowanie budynków zostaną rozliczone i w jakiej formie zwrócone. Należy jednoznacznie określić, że ewentualne zwroty nakładów będą możliwe w chwili rozwiązania lub ustania umowy dzierżawy, po przedstawieniu przez wydzierżawiającego zgody Gminy na wybudowanie naniesienia trwale związanego z gruntem na działce komunalnej oraz po dokonaniu oszacowania jego wartości w chwili zwrotu nieruchomości lub w przypadku złego stanu technicznego naniesienia dzierżawca będzie zobowiązany do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego. Do ewentualnego zwrotu wartości nakładów na dzień rozwiązania umowy zobowiązany jest właściciel gruntu. W przypadku naniesień nie związanych trwale z gruntem dzierżawca po ustaniu lub rozwiązaniu umowy zobowiązany jest wydać teren po usunięciu



wszelkich ruchomości stanowiących jego własność oraz dokonanych na nim naniesień i wydania Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie uporządkowanym.

**Dotyczy pyt. 6 „W dalszej części odpowiedzi przywołuje Pan zarządzenie NR 305/2018 z dnia 21.08.2018 r. wraz z załącznikiem w którym wskazany jest majątek gminy. Dokument ten zawiera tylko powierzchnię lokali mieszkalnych i użytkowych. Dlatego proszę o doprecyzowanie dlaczego dokument ten nie zawiera pozostałych budynków i budowli jakie znajdują się na poszczególnych posesjach, z których Spółka TTBS czerpie pożytki. Spółka nie wskazuje informacji o naniesieniach (garażach) prywatnych. Proszę o odniesienie się do całości zagadnienia wyczerpującego przejęcie mienia prywatnego bez rekompensaty. Podnosi Pan, że grunty zabudowane garażami są opisane szczegółowo w zarządzeniu i nigdy nie były przekazane w dzierżawę naniesienia nietrwale związane z gruntem, których właścicielem są inne podmioty”.**

Jak wskazywano we wcześniejszych odpowiedziach na interpelacje Radnego, zgodnie z podjętym zarządzeniem Nr 305/2018 z dnia 21 sierpnia 2018 roku w sprawie wydzierżawienia nieruchomości w trybie bezprzetargowym na czas nieoznaczony, przeznaczono do oddania w dzierżawę, począwszy od 1 stycznia 2019 roku, na rzecz Tomaszowskiego TBS Spółki z o.o. nieruchomości wskazane w załączniku nr 1, stanowiące majątek Gminy. Są to nieruchomości zabudowane, stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy. Na wydzierżawionych działkach znajdują się inne zabudowania typu budynki gospodarcze, garaże, miejsca gromadzenia odpadów, altany itp. i są budynkami/ budowlami, które służą najemcom lokali mieszkalnych.

Na mocy obowiązującej umowy Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. jest upoważnione 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.

Zgodnie z zapisami umowy dzierżawy 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. Ponieważ Spółka zobowiązana jest wносить czynsz dzierżawny uzależniony od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w załączniku Nr 1 do umowy wykazane są dane niezbędne do ustalenia obciążeń wynikających z zapisów umowy. Dodatkowo na podstawie składanych deklaracji podatkowych Spółka opodatkowuje majątek przekazany w dzierżawę będąc jego podatnikiem. Brak jest podstaw do twierdzenia, że Gmina przekazała w dzierżawę „prywatne budynki garażowe”.

Na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego są nieruchomości gminne, na których dzierżawcy wybudowali lub ustawili budynki garażowe i nieruchomości te nie zostały przekazane do Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o.. Z właścicielami tych naniesień Gmina bezpośrednio zawiera lub zawarła umowy dzierżawy z „przeznaczeniem pod garaż”. Jeżeli zarządzeniem przekazywana jest taka nieruchomość będąca w dyspozycji Gminy stricte zabudowana budynkami garażowymi jest to szczegółowo opisane w zarządzeniu Prezydenta Miasta.

**Dotyczy pyt. 7 „W związku z powyższym proszę o przedstawienie na podstawie jakiego zarządzenia lub uchwały, z którego lub której wynika z wymienionym opisem dokonano**



***przekazania do Spółki TTBS garaży, ze wskazaniem ile jest garaży związanych z gruntem a ile nie związanych z gruntem z którego Spółka pobiera pożytki”.***

Kolejne umowy dzierżawy zawierane pomiędzy Gminą-Miasto Tomaszów Mazowiecki a Tomaszowskim TBS Spółką z o.o. obejmowały zabudowane nieruchomości wskazywane w załączniku do umowy. Są to konkretne działki oznaczone numerem, obrębem i powierzchnią. Gmina przekazując w dzierżawę całe działki przekazała również wszystkie naniesienia trwale związane z gruntem znajdujące się na nich. Jak wcześniej wyjaśniano załączniki te obejmowały tylko budynki, w których znajdowały się lokale mieszkalne lub użytkowe. Nie wykazywano w nich naniesień w postaci garaży. Tylko w styczniu 2005 roku podpisano aneks do wówczas obowiązującej umowy dzierżawy dopisując wtedy do załącznika do umowy kolejne pozycje wykazane jako powierzchnie zabudowane garażami. Obecnie Spółka posiada podpisane umowy dzierżawy tzw. „pod garaż” łącznie ze 186 osobami w tym 114 umów dzierżaw dotyczących dzierżawy gruntu, w którym naniesienie jest trwale związane z gruntem a 72 umowy dzierżawy gruntu, gdzie naniesienie nie jest trwale związane z gruntem.

***Dotyczy pyt. 8 „W postępowaniu skargowym, które jest prowadzone, było wiadomo, że garaż skarżącego (W.S.) nie jest związany z gruntem. Skarżący powoływał się na pozwolenie na budowę z roku 1958 wydane przez Prezydium Miejskie Rady Narodowej wydane na budowę szopy – komórki nie związanej z gruntem. Skarżący posiada dokumenty, które świadczą że w roku 2005 złożył do TTBS na prośbę Spółki przedstawione dokumenty. Jednak Zarząd twierdził, że jest dzierżawcą – zarządcą co wynika też z dokumentów Spółki i publikowanej na stronie internetowej spółki”.***

Faktycznie 24 lutego 1958 roku wydane zostało przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Tomaszowie Maz Wydział Architektury i Budowlany piśmie znak L.Dz.B-II-4/61/28 pozwolenie na budowę parterowej, drewnianej szopy gospodarczej ( komórki ) na posesji przy ul. Słowackiego nr 1 na rzecz ówczesnego wnioskodawcy Pana (C.Z – dane w aktach sprawy). 2 stycznia 1961 roku pomiędzy Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych w Tomaszowie Maz. Rejon I a wnioskodawcą, o którym powyżej została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego - garaż ( szopa) o pow. 18 m<sup>2</sup>. W dniu 1 października 1970 roku umowa ta przepisana została na kolejnego najemcę i z akt sprawy wynika, że obowiązywała do końca 1992 roku. Począwszy od 01 stycznia 1993 roku miejsce dotychczasowego Wynajmującego przejął Zarząd Miasta Tomaszowa Mazowieckiego działający na rzecz mienia komunalnego. W związku z powyższym zawarte zostały nowe umowy pomiędzy Zarządem Miasta a dotychczasowymi najemcami. Taki stan prawny obowiązywał do końca 2004 roku. Począwszy od 2005 roku umowy dzierżawy, między innymi dotyczące gruntu przy ul. Słowackiego nr 1 przekazane zostały do Tomaszowskiego TTBS Spółki z o. o. Od stycznia 2005 roku to właśnie Spółka, która jest dzierżawcą nieruchomości uprawniona była do zawierania umów na dzierżawę nieruchomości gruntowych i pobierania z niej pożytków. Złożenie przez skarżącego dokumentów do Spółki potwierdza tylko fakt, iż Spółka na podstawie złożonych dokumentów wydała umowę dzierżawy na przedmiotowy grunt z przeznaczeniem pod garaż.

***Dotyczy pyt. 9 „Co było powodem naliczenia przez TTBS do podatku od nieruchomości gruntowej i podatku do nieruchomości garaży podatku VAT za lata 2017 i 2018 w trakcie trwania umów dzierżawy gruntów obowiązujących w latach od 01.01.2014 r do 31.12.2018 r, gdzie podatki te stanowiły odrębny składnik opłaty od dzierżawionych***



***nieruchomości (bez zmian zapisów umowy czy wprowadzenia aneksów pomiędzy stronami)?”***

Tomaszowskie TBS Spółka o.o. od 2017 roku obciąża osoby fizyczne dzierżawiące nieruchomości gruntowe z przeznaczeniem „pod garaż” kosztem podatku od nieruchomości wraz z naliczeniem podatku od towarów i usług wg. stawki właściwej dla czynszu dzierżawnego tj. 23%. Decyzja Spółki wynikała z bezspornego orzecznictwa organów podatkowych i sądów administracyjnych odnośnie w/w zagadnienia oraz poparta została opinią prawnopodatkową uzasadniającą stanowisko Spółki. Niniejsza zmiana opłaty nie wymagała wprowadzania aneksu do umowy dzierżawy. Zgodnie z zapisami umowy dzierżawca jest zobowiązany uiszczać wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny oraz podatki: od gruntu i od nieruchomości zgodnie z załącznikiem do umowy tj. Zawiadomienie o opłatach. Zawiadomienia takie po zmianie stawek były dostarczane Dzierżawcom.

***Dotyczy pyt. 10 „Jakie przepisy miały tu zastosowanie skoro Uchwała nr 19/2014 z dnia 14.03.2014 r obowiązująca do roku 2018 w sprawie ustalenia stawki za m2 dzierżawy gruntu pod nanieśienia wskazywała wyraźnie opłatę dzierżawy za grunt pod garażem i nie ma w niej mowy, że podatki od nieruchomości dalej są częścią składową czynszu? W jaki sposób informowano mieszkańców o sposobie zmiany naliczenia opłat i doliczeniu do dzierżawy podatków od nieruchomości (gruntów i garaży) z doliczonym do tego 23% podatkiem VAT?”***

Zgodnie z wyjaśnieniami Spółki, załącznikiem do umowy dzierżawy „pod garaż” jest zawiadomienie o opłatach. Jest ono przekazywane corocznie dzierżawcom nieruchomości gruntowych, i uwzględnione są w nim wszystkie opłaty z tytułu usługi dzierżawy wymienione w umowie tj. czynsz dzierżawny oraz podatki od gruntu i od nieruchomości wraz z naliczonym podatkiem od towarów i usług. Zawiadomienie nie zawierało podstawy prawnej dotyczącej naliczonego podatku od towarów i usług, ponieważ obowiązek ten nie wynika z żadnych przepisów prawnych jak i uregulowań wewnętrznych Spółki. Zgodnie z umową dzierżawy opłaty wyszczególnione w zawiadomieniu płatne są dwa razy w roku: I rata do 30 czerwca, II rata do 30 listopada każdego roku.

***Dotyczy pyt.: 11 „Od roku 2014 do roku 2016 i wcześniej Spółka nie obciążała podatku od nieruchomości gruntu i garażu podatkiem VAT zgodnie z prawem płacili te podatki dzierżawcy indywidualni jako odrębne składniki od czynszu dzierżawnego bez VAT. Jakie zmiany w prawie uprawniły do zmiany praktyki i doliczaniu podatku od nieruchomości do składowej czynszu z doliczeniem do całości podatku VAT?”***

***Pyt.: 12 „Czy wcześniejsze rozdzielenie przez spółkę TTBS opłaty czynszu dzierżawnego + VAT i podatku od nieruchomości gruntu i garażu było zgodne z prawem?”***

W roku 2017 po dokonaniu szczegółowej analizy orzeczeń prawno - podatkowych stwierdzono, że Spółka zobowiązana jest do naliczenia podatku VAT w podstawie opodatkowania od wszystkich elementów naliczeń pozostających w bezpośrednim związku z przedmiotem umowy dzierżawy a stanowiących część świadczonej usługi zasadniczej.

W świetle obowiązujących przepisów podstawa opodatkowania w podatku od towarów i usług została określona w art. 29 a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 106) obowiązującym od dnia 1 stycznia 2014 r. Zgodnie z tym przepisem podstawą opodatkowania, z zastrzeżeniem ust. 2-5, art. 30a-30c, art. 32, art. 119 oraz art. 120 ust. 4 i 5 tej ustawy, jest wszystko, co stanowi zapłatę, którą dokonujący dostawy towarów lub usługodawca otrzymał lub ma otrzymać z tytułu sprzedaży od nabywcy,



usługobiorcy lub osoby trzeciej, włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami i innymi dopłatami o podobnym charakterze mającymi bezpośredni wpływ na cenę towarów dostarczanych lub usług świadczonych przez podatnika.

Dodatkowo zgodnie z art. 29 a ust. 6 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. podstawa opodatkowania obejmuje:

- 1) podatki, cła, opłaty i inne należności o podobnym charakterze, z wyjątkiem kwoty podatku VAT;
- 2) koszty dodatkowe, takie jak prowizje, koszty opakowania, transportu i ubezpieczenia, pobierane przez dokonującego dostawy lub usługodawcę od nabywcy lub usługobiorcy.

Celem tej regulacji jest jednoznaczne włączenie do podstawy opodatkowania wszystkich kosztów dodatkowych, które nie mają samodzielnego charakteru, a obciążają nabywcę towaru i usługi w związku z nabyciem świadczenia podstawowego. Rezultatem wskazanej regulacji jest konieczność opodatkowania kosztów dodatkowych w sposób tożsamy jak świadczenie główne – co istotne jest przy zastosowaniu takiej samej stawki podatku VAT. Powyższa zasada oznacza, że wartości tego typu kosztów przerzucanych na nabywcę, nie wykazuje się jako odrębnego świadczenia, a traktuje, jako element świadczenia zasadniczego, z zastosowaniem stawki podatku właściwej dla świadczenia zasadniczego.

Powyższe stanowisko jest również prezentowane powszechnie przez organy podatkowe, np. przez Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 15 maja 2015 r. IBPP3/4512-167/15/LŻ : „Mając na uwadze powołane przepisy prawa oraz przedstawiony opis sprawy należy stwierdzić, że skoro przedmiotem opodatkowania podatkiem od towarów i usług jest usługa najmu/dzierżawy nieruchomości (w tym konkretnym przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych), a podatek od nieruchomości stanowi element cenotwórczy tej usługi i pozostaje w bezpośrednim związku z przedmiotem umów najmu/dzierżawy, stanowiąc część świadczonej usługi zasadniczej, to usługa ta podlega, jako świadczenie jednolite, opodatkowaniu podatkiem VAT według zasad (stawek) właściwych tej usłudze(...)”.

Podatek od nieruchomości stanowi składnik stawki czynszu i Spółka obciąża osoby dzierżawiące grunty kosztem tego podatku wraz z naliczeniem podatku od towarów i usług, wg stawki właściwej dla czynszu, tj. 23%.

Na potwierdzenie powyższych informacji Spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej. W dniu 19.01.2021 r. wpłynęła do Spółki Interpretacja indywidualna znak: 0113-KDIPT-3.4012.843.2020.1.MJ z dnia 4 stycznia 2021 r., w której Dyrektor Krajowej Izby Skarbowej stwierdza, że stanowisko Tomaszowskiego TBS Sp. z o. o. przedstawione we wniosku z dnia 10 listopada 2020 r. o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie podstawy opodatkowania dla czynności dzierżawy nieruchomości – jest prawidłowe.

**Dotyczy pyt. 13 „Czy do czynszu dzierżawnego na gruntach miejskich z prywatnymi naniesieniami, które nie zostały przekazane do Spółki TTBS od podatku od nieruchomości (gruntu i garażu) jest doliczany podatek VAT? Za przykład niech posłuży zabudowa garaży związanych trwale na gruntach miejskich przy ul. B. Joselewicza 18? Na tym przykładzie proszę o dokładny opis sposobu naliczenia opłaty za dzierżawę i jej składowych z informacją o wyliczonym podatku od nieruchomości i sposobem jego pobierania (osobno czy w ramach dzierżawy razem lub nie naliczaniu podatku jeżeli jest składową umowy)?”**

Dzierżawcy gruntu, stanowiącego własność komunalną, położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Berka Joselewicza 18 z przeznaczeniem „pod garaż” posiadają umowy dzierżawy na czas nieoznaczony. Zgodnie z zapisami umowy zobowiązani są do zapłaty



czynszu w wysokości 18,86 zł/ m<sup>2</sup> gruntu plus podatek Vat w wysokości 23%. Dodatkowo dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich podatków i opłat w tym podatku od nieruchomości. Zgodnie z art.3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych ( t.j. Dz.U.2019.1170 ze zm) podatnikami podatku od nieruchomości są między innymi osoby fizyczne będące posiadaczami nieruchomości lub ich części stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem w tym wypadku Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki. Biorąc pod uwagę niniejszy przepis prawa brak jest podstaw do naliczania podatku VAT do podatku od nieruchomości dla dzierżawców posiadających zawarte umowy dzierżawy z Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki.

**Dotyczy pyt. 14 „Czy Spółka wystawiła nowe umowy tylko na dzierżawę gruntu pod garaż, czy dzierżawę gruntu i garażu trwale związanego z gruntem garaże są własnością miasta?”**

Spółka zawiera umowy dzierżawy na dzierżawę gruntu „pod garaż” niezależnie od tego czy garaż jest trwale związany z gruntem czy nie. Spółka nie wynajmuje budynków garażowych.

**Dotyczy pyt. 15 „Czy Spółka powiadomiła mieszkańców z jakich składników składa się czynsz dzierżawny na dzierżawę gruntu za m2 pod garaż trwale związany i nie związanych z gruntem? Zasada transparentności - w Uchwale nr 73/2018 z dnia 21.11.2018 z TTBS w sprawie ustalenia stawki czynszu za m2 na cele garaż brak jest takiego podziału z wymienionymi składnikami.”**

Zgodnie z zapisami Kodeksu Cywilnego, przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Biorąc pod uwagę powyższe Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. przedstawia zainteresowanej dzierżawą gruntu osobie umowę dzierżawy. Załącznikiem do umowy jest zawiadomienie o opłatach. Jeśli najemca akceptuje zawarte w umowie warunki, umowa dzierżawy jest podpisywana. Stawki: wysokość opłaty i wartość podatku VAT widoczne są na zawiadomieniu.

Spółka, działając w imieniu właściciela nieruchomości na podstawie obecnie oraz poprzednio obowiązującej umowy dzierżawy, ma prawo do rozporządzania powierzonym majątkiem i decydowania o tym, co wchodzi w skład czynników cenotwórczych na stawkę świadczonej usługi najmu gruntu, garaży, lokali usługowych itp. Spółka nie ma natomiast obowiązku przedstawiania szczegółowo co wchodzi w skład kalkulacji stawki czynszu dzierżawnego.

**Dotyczy pyt. 16 „Proszę o doprecyzowanie, kto jest uprawniony do ustalania wysokości kwot czynszu dzierżawnego za m2 na gruntach komunalnych przeznaczonych w dzierżawę pod garaże – Prezydent Miasta jak wynika z uchwały XLII/400/2013 par. 14 czy Zarząd Spółki TTBS – proszę o podanie przepisów mówiących o właściwej formie?”**

Szczegółowe wyjaśnienie dotyczące uprawnienia do ustalania stawki czynszu dzierżawnego zostało przekazane w odpowiedzi na interpelację radnego z dnia 10 czerwca 2020 roku.



**Dotyczy pyt. 17 „Czy na gruntach klasy V i VI czynsz za m<sup>2</sup> jest w takiej samej wysokości co na gruntach klasy wyższej oraz czy na terenie Miasta są różnice w wysokości czynszu dzierżawnego gruntu pod garaż?”**

Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki podpisując umowy dzierżawy nie uzależnia wysokości ustalanych stawek czynszu za dzierżawę terenu „pod garaż” od klasyfikacji gruntów, na których te garaże się znajdują. W przypadku umów zawieranych przez Spółkę informujemy, że czynsz dzierżawny dla garażu usytuowanego na gruncie rolnym jest ustalany w jednakowej wysokości bez względu na klasę gruntu. Szczegółowe stawki w podziale na klasyfikację gruntu znajdują się w odpowiedzi na pytania nr 19 i 20.

**Dotyczy pyt. 18 „W roku 2019 Zarząd Spółki ustalił wysokość czynszu dzierżawnego za m<sup>2</sup> gruntu pod garaż (skarżącego) na kwotę 18 zł + podatek VAT wzrost w stosunku do rok 2018 wynosił o 2 zł na metrze netto. Według jakich wskaźników podanych przez GUS (inflacyjnych lub innych) została ustalona podwyżka znacząco przekraczająca inflację?”**

Zmiana stawki czynszu dzierżawnego dla skarżącego wynikała z faktu podpisania nowej umowy dzierżawy gruntu pod garaż. Umowa dzierżawy Nr TTBS/G-1/44/2014 była umową zawartą na czas określony od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2018 r. Po jej ustaniu została podpisana z dzierżawcą kolejna umowa o numerze TTBS/G-1/77/2019, na czas nieokreślony, obowiązująca od dnia 1 stycznia 2019 r. Stawka czynszu dzierżawnego wykazana w załączniku nr 1 do umowy, jest zgodna z przyjętą stawką Uchwałą Zarządu Nr 73/2018 z dnia 21.11.2018 r. Wyzierżawiający kalkulując stawkę czynszu do nowych umów dzierżaw bierze pod uwagę koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, koszty pracownicze i zysk a także w ramach rozpoznania rynku obowiązujące na terenie miasta stawki czynszu za podobną usługę. Brak jest podstaw do oczekiwania aby kolejne umowy dzierżawy były zawierane ze stawką czynszu z umów zakończonych waloryzowaną na podstawie wskaźników ogłaszanych przez GUS. Takie wskaźniki są stosowane przy waloryzacji czynszów w umowach obowiązujących, co zgodne jest z zapisami w umowie obowiązującej.

**Dotyczy pyt.: 19 „W odpowiedzi na wcześniejsze interpelacje w przedmiotowej sprawie pada stwierdzenie, że na dzierżawionych gruntach stanowiących działkę rolną klasy V i VI nie ma obowiązku podatkowego w związku ze zwolnieniem z takiego podatku oraz, że dzierżawca indywidualny nie jest zobowiązanych do rozliczania się z tego podatku. Z uzyskanych informacji, które poruszałem na jednej z sesji wynika, że Spółka TTBS pomimo zwolnienia z takiego podatku w roku 2019 w dalszym ciągu go pobiera w kwocie 0,36 zł m<sup>2</sup> + VAT na posesji przy ul. Słowackiego 1. Proszę o doprecyzowanie czy Spółka skoro nie ma przepisów prawnych o informowaniu dzierżawców o zwolnieniu z podatku powinna odstąpić od dotychczasowej praktyki lub czy może w dalszym ciągu pobierać podatek dla naniesień na gruntach V i VI klasy? Proszę o przepisy o wskazanie podstawy prawnej która wskazuje na prawidłowe wyliczanie opłat dla w/w nieruchomości.”**

**Pyt. 20 „Jeżeli Spółka TTBS wskaże w sposób nieprecyzyjny lub nie odnoszący do przykładowej nieruchomości to proszę wskazać czy mimo ustawowego zwolnienia z podatku miasto ma wpływy ze spółki dla naniesień na gruntach rolnych w klasie V i VI? Doprecyzowując w przypadku gdy Spółka pobiera obecnie podatek od nieruchomości gruntu przy ul. Słowackiego 1, z którego Gmina Miasto Tomaszów Maz. jako właściciel została zwolniona, komu Spółka go przekazuje i jak księguje podatek VAT, który nalicza od zwolnienia z tego podatku?”**



Czynsz za dzierżawę gruntu „pod garaż” obowiązujący w Spółce w roku 2019 uregulowany był zapisami Uchwały Zarządu Spółki Nr 73/2018 z dnia 21.11.2018 roku, którą wprowadzono dwie stawki:

- 1) czynsz za dzierżawę gruntu pod garaż trwale związany z gruntem w kwocie 25,02 zł/m<sup>2</sup> + należny podatek VAT,
- 2) czynsz za dzierżawę gruntu pod garaż nie trwale związany z gruntem z w kwocie 18,36 zł/m<sup>2</sup> + należny podatek VAT.

Na stawki opłat za dzierżawę wskazane ww. Uchwale składa się całość należności z tytułu realizacji zawartej umowy dzierżawy, tj. opłata za korzystanie z gruntu i ewentualne opłaty niezależne, tj. podatek od gruntu i podatek od budynku.

W grudniu 2019 r. Urząd Miasta Tomaszów Maz., poinformował Spółkę, iż w zasobie nieruchomości przekazanych do wydzierżawienia znajdują się nieruchomości, które zgodnie z zapisami Ewidencji gruntów i budynków sklasyfikowane są jako grunty rolne klasy V i VI. Przedmiotowa działka, na której znajduje się garaż skarżącego, znajduje się na nieruchomości sklasyfikowanej jako grunty Br – RV. Nie wpłynęło to jednak na zmianę stawki czynszu dzierżawnego pomimo zwolnienia klasy V i VI z podatku rolnego zgodnie z ustawą z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 1256 z późn. zm). Cena dzierżawy m<sup>2</sup> gruntu wynajmowanego przez Spółkę na terenie miasta Tomaszowa Maz. nie była uzależniona o typu gruntu.

Począwszy od 1 stycznia 2020 roku opłaty za dzierżawę gruntu obowiązujące w Spółce reguluje Uchwała Zarządu Spółki Nr 10/2020 z dnia 21.02.2020 roku, którą wprowadzono cztery stawki:

- 1) czynsz za dzierżawę gruntu pod garaż trwale związany z gruntem sklasyfikowanym jako grunty pozostałe w kwocie 25,48 zł/m<sup>2</sup> + należny podatek VAT,
- 2) czynsz za dzierżawę gruntu pod garaż trwale związany z gruntem sklasyfikowanym jako grunty rolne w kwocie 25,43 zł/m<sup>2</sup> + należny podatek VAT,
- 3) czynsz za dzierżawę gruntu pod garaż nie trwale związany z gruntem sklasyfikowanym jako grunty pozostałe w kwocie 18,83 zł/m<sup>2</sup> + należny podatek VAT,
- 4) czynsz za dzierżawę gruntu pod garaż nie trwale związany z gruntem sklasyfikowanym jako grunty rolne w kwocie 18,78 zł/m<sup>2</sup> + należny podatek VAT.

Garaż położony na działce przy ul Słowackiego 1 należący do skarżącego, korzysta obecnie ze stawki dla czynszu za dzierżawę gruntu pod garaż nie trwale związany z gruntem sklasyfikowanym jako grunty rolne w kwocie 18,78 zł/m<sup>2</sup> + należny podatek VAT. Zatem Spółka nie nalicza na tej nieruchomości podatku od nieruchomości, nie odprowadza go do Gminy Miasto Tomaszów Maz. oraz go nie księguje. Podatek VAT jest naliczany i odprowadzany do urzędu skarbowego jako podatek należny od czynszu dzierżawnego.

  
PREZYDENT MIASTA  
Marcin Witko