

PREZYDENT MIASTA
Tomaszowa Maz.

Radny Piotr Kucharski

22. 07. 26

Błbł

URZĄD MIASTA
w Tomaszowie Mazowieckim
BIURO RADY MIEJSKIEJ

Wpłynęło dnia 20. 07. 2026
Liczba 421 podpis

Tomaszów Mazowiecki, dn. 17 lipca 2026 roku

Pani

Barbara Klatka

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Tomaszowa Mazowieckiego

Znak: WAK.0003.70.2026

W odpowiedzi na interpelację Pana Piotra Kucharskiego, Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, złożoną w dniu 28 maja 2026 roku, dotyczącą transparentności struktury kosztów, rozliczeń finansowych, ulg i dotacji oraz komercjalizacji pożytków nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Jerozolimskiej 21, w załączeniu przekazuję pismo Prezesa oraz Zastępcy Prezesa Zarządu Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 13 lipca 2026 roku, znak. KW/85/07/2026 – kopia, stanowiące odpowiedź w przedmiotowej sprawie.

PREZYDENT MIASTA

Marcin Witko



BK TTBS
16.07.2026

TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

WAK
Jr 2026-07-14

KW/85/07/2026



URZĄD MIASTA
Wydział Audytu Wewnętrznego
i Kontroli
Biuro Kontroli
Wpłynęło dnia 16-07-2026
768 zał. HWK

Tomaszów Maz. dn. 13.07.2026 r.

GINA MIASTO
TOMASZÓW MAZOWIECKI
Wydział Audytu Wewnętrznego
i Kontroli
ul. P.O.W. 10/16,
97-200 Tomaszów Mazowiecki

W nawiązaniu do interpelacji Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Maz. z dnia 26.05.2026 r. – Pana Piotra Kucharskiego: „Pełnej transparentności struktury kosztów, rozliczeń finansowych, ulg i dotacji oraz komercjalizacji pożytków nieruchomości przy ul. Jerozolimskiej 21 w zasobach Tomaszowskiego TBS Sp. z o.o.” Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Tomaszowie Maz. informuje:

I. Parametry techniczno-użytkowe i Księga Wieczysta

1. Jaka jest dokładna powierzchnia użytkowa (w m²) wszystkich lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Jerozolimskiej 21, stanowiąca podstawę do kalkulacji składników czynszowych? Proszę o przedstawienie tabeli z wykazem metrażu lokali oraz sumarycznie metraż objęty czynszem.

Odp. Powierzchnia użytkowa mieszkań kształtuje się od 32,80 m² do 73,05m². Łączna powierzchnia użytkowa budynku przy ul. Jerozolimskiej 21 wynosi: 3.271,97 m². Powierzchnia ta jest podstawą do kalkulacji czynszowych.

2. Proszę o podanie numeru księgi wieczystej (lub numeru ksiąg wieczystych) prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Jerozolimskiej 21 w celu umożliwienia weryfikacji wpisów.

Odp. PT1T/00042705/7

II. Ukryte koszty inwestycji w czynszu i historia spłaty kredytu BGK

3. Czy od momentu oddania budynku do użytkowania do dnia dzisiejszego najemcy spłacali lub spłacają w czynszu jakiegokolwiek inne zobowiązania finansowe (np. pożyczki, kredyty komercyjne, linie kredytowe, nakłady ze środków własnych Spółki), które były bezpośrednio lub pośrednio związane z finansowaniem budowy tej nieruchomości, a nie zostały wymienione w pierwszej odpowiedzi?

Odp. Nie, najemcy lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Jerozolimskiej 21 nie spłacają w czynszu dodatkowych zobowiązań nie wymienionych w pierwszej odpowiedzi.

Czynsz, zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa art. 28, jest ustalany przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową.

4. Proszę o przedstawienie dokładnych kwot faktycznie uruchomionych i wypłaconych kredytów przez BGK dla Etapu I oraz Etapu II, a także zestawienie rocznych zmian oprocentowania tych kredytów od zawarcia umowy roku do dnia złożenia interpelacji.

Odp. Kwota kredytu wypłaconego w 2000r. – 2.883.890,00 zł (I etap). Kwota kredytu wypłaconego w 2001r. – 1.360.000,00 zł (II etap).



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Informacja nt. rocznych zmian oprocentowania kredytów w okresie od zawarcia umowy kredytowej do dnia złożenia interpelacji została przedstawiona w załączniku.

5. Czy w trakcie 25 lat spłaty kredytów w Banku Gospodarstwa Krajowego Spółka TTBS skorzystała z częściowych umorzeń kapitału lub odsetek (np. z tytułu terminowej spłaty, funduszy dopłat lub innych programów rządowych)? Jeśli tak, o jakie kwoty pomniejszono dług i czy obniżka ta wpłynęła na spadek raty płaconej przez mieszkańców w czynszu?

Odp. Spółka uzyskała umorzenie w 2000 r. w wysokości 411.992,00 zł. oraz w 2001 r. w wysokości 194.345,60 zł. Umorzenie to zostało uzyskane przed zasiedleniem. Stawka czynszu dla mieszkań wybudowanych przez Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. ustalana jest na podstawie wszystkich kosztów i przychodów Spółki dotyczących zasobu własnego.

III. Termomodernizacja, dotacje i dodatkowe inwestycje

6. Od momentu oddania bloku realizowane były na nim dodatkowe inwestycje, w tym termomodernizacja. Proszę o przedstawienie pełnego montażu finansowego tych zadań: jaki był koszt, ile wynosił wkład własny, a ile sfinansowano z zewnętrznych pożyczek/kredytów?

Odp. W ostatnich 6 latach na budynku nie były prowadzone prace termomodernizacyjne czy inwestycyjne.

7. Czy w związku z realizacją termomodernizacji i innych inwestycji odtworzeniowych Spółka uzyskała premie termomodernizacyjne, dotacje celowe, refundacje lub umorzenia części pożyczek (np. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej lub funduszy UE)? Jeśli tak, proszę o podanie dokładnych kwot i wskazanie, w jaki sposób te ulgi i środki bezzwrotne zostały rozliczone na korzyść mieszkańców tego konkretnego bloku.

Odp. Spółka nie prowadziła na budynku prac termomodernizacyjnych ani inwestycyjnych.

IV. Komercjalizacja nieruchomości i pożytki

8. Czy na terenie nieruchomości przy ul. Jerozolimskiej 21 (na elewacji, gruncie, dachu lub parkingach) są generowane przychody z tytułu komercjalizacji, takie jak: dzierżawa terenu pod paczkomaty, najem powierzchni pod reklamy, najem powierzchni parkingowych lub najem lokali pod działalność gospodarczą?

Odp. Na terenie przypisanym do Jerozolimskiej 21 generowane są przychody z tytułu dzierżawy terenu pod paczkomat.

9. Jeśli takie przychody występują, proszę o podanie ich łącznej kwoty od momentu ich zaistnienia do dziś. Czy zasilają one ogólny budżet TTBS Sp. z o.o., czy są bezpośrednio księgowane na koncie tej konkretnej nieruchomości i pomniejszają koszty eksploatacji (lub fundusz remontowy) ponoszone przez mieszkańców?

Odp. Przychód z wynajmu przez okres trwania umowy, tj. do 31.06.2026r. wyniósł 15.458,59 tys. zł. Przychód ten jest przychodem Spółki.

V. Weryfikacja partycypacji wtórnej i ścieżka wykupu

10. W odpowiedzi wskazano, że przy pierwszym zasiedleniu nie wpłacono kwota partycypacji. Czy w latach 2001-2026, w wyniku rotacji lokatorów i zawierania nowych umów najmu na tzw. rynku wtórnym, Spółka pobrała od jakichkolwiek nowych najemców kwoty z tytułu partycypacji? Jeśli tak, jaka jest to łączna kwota dla tego bloku i jak została rozliczona?



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Odp. Łączna kwota partycypacji zaksięgowana na budynku przy ul. Jerozolimskiej 21 wynosi **679.551,79 zł.**

11. Biorąc pod uwagę ramy prawne Rozdziału 4aa ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, proszę o podanie dokładnej kalkulacji finansowej (w przeliczeniu na m² lokalu), jaka na dzień dzisiejszy umożliwiałaby mieszkańcom realne rozpoczęcie procedury wykupu mieszkania.

Odp. Ze względu na brak decyzji Właściciela o możliwości wykupu mieszkań w zasobach Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o., Towarzystwo nie określiło dotychczas kalkulacji finansowej umożliwiającej rozpoczęcie procedury wykupu mieszkań. Takie działania zostaną wszczęte po zmianie decyzji Zgromadzenia Wspólników.

12. Jakie były merytoryczne, ekonomiczne lub prawne powody wydania przez Zgromadzenie Wspólników w lutym 2025r. negatywnej opinii w sprawie wykupu mieszkań w tej nieruchomości?

Odp. Zgodnie z Aktem założycielskim Spółki § 3 ust. 5 „Celem działalności Spółki jest wykonywanie zadań własnych Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki z zakresu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem”. Pierwotnym i podstawowym celem utworzenia Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. była budowa lokali mieszkalnych na wynajem (bez możliwości dojścia do własności) dla osób o umiarkowanych dochodach, których nie stać na zakup własnego mieszkania na rynku komercyjnym, a ich dochody uniemożliwiają im nabycie prawa do mieszkania komunalnego. Biorąc pod uwagę wielkość zasobu mieszkaniowego Spółki i jego stan techniczny w porównaniu z zasobem komunalnym bezzasadne wydaje się rozpoczęcie sprzedaży ww. lokali z puli budownictwa społecznego pozostawiając do dyspozycji najemców mieszkania w 100 - letnich kamienicach komunalnych. Sukcesywna modernizacja zasobu mieszkaniowego Gminy i budowa nowych bloków dla potrzeb mieszkańców w ramach TBS/SIM pozwoli w przyszłości na analizę zasadności zbycia zasobu mieszkaniowego Spółki.

Zastępca
Prezesa Zarządu
Lucyna Pietrzyk

Prezes Zarządu
Marek Olkiewicz



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Załącznik

Roczne zmiany oprocentowania kredytów w okresie listopad 1999r – marzec 2026

DATA ZMIANY OPROCENTOWANIA	Stopa nominalna (roczna) KFM	DATA ZMIANY OPROCENTOWANIA	Stopa nominalna (roczna) KFM	DATA ZMIANY OPROCENTOWANIA	Stopa nominalna (roczna) KFM
18-11-1999	9,1098%	30-06-2005	4,4098%	07-03-2013	3,4451%
24-02-2000	9,5690%	28-07-2005	4,4098%	09-05-2013	3,2026%
31-08-2000	10,2541%	01-09-2005	4,4098%	06-06-2013	2,9595%
01.03.2001	9,7978%	01-02-2006	4,4098%	04-07-2013	2,7159%
29.03.2001	9,3396%	01-03-2006	4,1694%	09-10-2014	2,2271%
28.06.2001	8,6488%	26-04-2007	4,4098%	05-03-2015	1,7361%
23.08.2001	8,1858%	28-06-2007	4,4098%	18-03-2020	1,0450%
26-10-2001	7,4876%	30-08-2007	4,4098%	09-04-2020	0,5486%
29-11-2001	6,7850%	29-11-2007	4,4098%	29-05-2020	0,1099%
31-01-2002	5,8411%	31-01-2008	4,4098%	07-10-2021	0,5088%
26.04.2002	5,3660%	28-02-2008	4,4098%	04-11-2021	1,2923%
30-05-2002	5,1278%	27-03-2008	4,4098%	09-12-2021	1,7853%
27-06-2002	4,8889%	26-06-2008	4,4098%	05-01-2022	2,2761%
29-08-2002	4,4098%	27-11-2008	4,4098%	09-02-2022	2,7647%
26-09-2002	4,4098%	24-12-2008	4,4098%	09-03-2022	3,4451%
24-10-2002	4,4098%	28-01-2009	4,4098%	07-04-2022	3,4451%
28-11-2002	4,4098%	26-02-2009	4,1694%	06-05-2022	3,4451%
30-01-2003	4,4098%	26-03-2009	3,9285%	09-06-2022	3,4451%
27-02-2003	4,4098%	14-04-2009	3,4451%	08-07-2022	3,4451%
27-03-2003	4,4098%	25-06-2009	3,4451%	08-09-2022	3,4451%
25-04-2003	4,4098%	19-01-2011	3,4451%	07-09-2023	3,4451%
29-05-2003	4,4098%	06-04-2011	3,4451%	05-10-2023	3,4451%
26-06-2003	4,4098%	12-05-2011	3,4451%	08-05-2025	3,4451%
01-07-2004	4,4098%	09-06-2011	3,4451%	03-07-2025	3,4451%
29-07-2004	4,4098%	10-05-2012	3,4451%	10-10-2025	3,4451%
26-08-2004	4,4098%	08-11-2012	3,4451%	06-11-2025	3,4451%
30-03-2005	4,4098%	10-01-2013	3,4451%	04-12-2025	3,4451%
28-04-2005	4,4098%	07-02-2013	3,4451%	05-03-2026	3,4451%

Zastępca
Prezesa Zarządu
Lucyna Pietrzyk

Prezes Zarządu
Marek Oklewicz