

Tomaszów Mazowiecki, dnia 26 maja 2026 roku.

Piotr Kucharski
Radny Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego



BIURO
RADY MIEJSKIEJ
w Tomaszowie Maz.

24.05.2026

Pan Prezydent
Proszę o zajęcie stanowiska

27.05.26

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego

Barbara Klatka

Szanowny Pan
Marcin Witko
Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego
za pośrednictwem:
Barbara Klatka
Przewodnicząca Rady Miejskiej

INTERPELACJA (UZUPEŁNIAJĄCA)

Dotyczy: 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.

Na podstawie art. 24 ust. 3 i 4 ustawy o samorządzie gminnym, w nawiązaniu do otrzymanej odpowiedzi z dnia 20 maja 2026 r. (znak: WAK.0003.46.2026), która charakteryzuje się wysokim stopniem ogólności i uniemożliwia weryfikację matematyczną obciążeń mieszkańców, wnoszę o szczegółowe i jednoznaczne wyjaśnienie poniższych kwestii:

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

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?
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.

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?

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 ich koszt, ile wynosił wkład własny, a ile sfinansowano z zewnętrznych pożyczek/kredytów?
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.

IV. Komerccjalizacja 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?
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?

V. Weryfikacja partycypacji wtórnej i ścieżka wykupu

10. W odpowiedzi wskazano, że przy *pierwszym* zasiedleniu nie wpłacono kwot 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?
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 umożliwiłaby mieszkańcom realne rozpoczęcie procedury wykupu mieszkania.
12. Jakie były merytoryczne, ekonomiczne lub prawne powody wydania przez Zgromadzenie Wspólników w lutym 2025 r. negatywnej opinii w sprawie wykupu mieszkań w tej nieruchomości?

UZASADNIENIE

Najemcy lokali w zasobach Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, w tym mieszkańcy bloku przy ul. Jerozolimskiej 21, nie mogą być traktowani wyłącznie jako bierni klienci lub konsumenci usług spółki miejskiej. Poprzez wieloletnie, regularne ponoszenie ciężaru rat kapitałowo-odsetkowych, bezpośrednio i sztywno wkalkulowanych w ich miesięczne stawki czynszowe, lokatorzy ci de facto pełnią rolę kluczowych współinwestorów całego przedsięwzięcia.

Przedstawiona przez TTBS pierwotna odpowiedź pomija podstawowe zmienne matematyczne, uniemożliwiając ocenę, czy obciążenia mieszkańców są kalkulowane w sposób rzetelny i ekwiwalentny. Transparentność w tym obszarze wymaga jasnego wykazania nie tylko pierwotnego długu, ale przede wszystkim wszelkich zdarzeń ekonomicznych, które miały miejsce na przestrzeni ostatnich 25 lat – w tym uzyskanych przez Spółkę umorzeń kredytowych, dotacji celowych na termomodernizację oraz korzyści płynących z komercjalizacji terenu (np. pod „paczkomat” czy reklamę).

Wszelkie ulgi, środki bezzwrotne oraz pożytki generowane przez daną nieruchomość powinny w pierwszej kolejności pracować na rzecz obniżenia kosztów ponoszonych przez jej mieszkańców lub przyspieszenia spłaty dążącej do wykupu mieszkań. Brak precyzyjnych danych rodzi uzasadnione poczucie niesprawiedliwości społecznej oraz blokuje konstytucyjne prawo do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na partnerskich zasadach. Działając w interesie publicznym i w trosce o dobrobyt mieszkańców Tomaszowa Mazowieckiego, wnoszę o wyczerpujące odpowiedzenie na każde z zadanych pytań.

Z wyrazami szacunku



Piotr Kucharski

Radny Rady Miejskiej



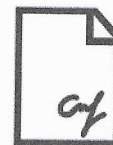
PODPIS ZAUFANY

PIOTR
KUCHARSKI
26.05.2026 21:37:16 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

MEMORANDUM

Faint, illegible text covering the main body of the page, likely representing the content of the memorandum.

DATE: [illegible]
BY: [illegible]



2026-05-26

PIOTR KUCHARSKI

AE:PL-84021-60269-WSWTI-29

URZĄD MIASTA W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM

AE:PL-48083-88572-DADUU-24

Interpelacja uzupełniająca Radnego Piotra Kucharskiego – ul. Jerozolimska 21 (dot. TTBS) – Biuro Rady Miejskiej

Działając na podstawie art. 24 ust. 3 i 4 ustawy o samorządzie gminnym, przesyłam w załączeniu podpisaną kwalifikowanym podpisem zaufanym Interpelację Uzupełniającą z dnia 26 maja 2026 roku, dotyczącą pełnej transparentności struktury kosztów, rozliczeń finansowych, ulg, dotacji oraz komercjalizacji pożytków nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Jerozolimskiej 21, znajdującej się w zasobach Tomaszowskiego TBS Sp. z o.o..

Pismo kierowane jest do Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Marcina Witko, za pośrednictwem Przewodniczącej Rady Miejskiej Barbary Klatki.

KLUCZOWA INFORMACJA DOTYCZĄCA OBIEGU DOKUMENTACJI:

Z uwagi na wymogi formalne oraz konieczność zachowania prawidłowej ścieżki proceduralnej, niniejsze wystąpienie należy niezwłocznie przekazać do wiadomości Biura Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim.

Jest to niezbędne celem:

Prawidłowego zarejestrowania wpływu dokumentu w systemie kancelaryjnym Rady Miejskiej,

Nadania pismu oficjalnego numeru i sygnatury sprawy, Uruchomienia i właściwego monitorowania ustawowego, 14-dniowego terminu na udzielenie wyczerpującej odpowiedzi przez organ wykonawczy.

Proszę o potwierdzenie przedłożenia i właściwego skierowania dokumentu do wyżej wymienionych organów i komórek organizacyjnych.

W załączeniu:

Plik dokumentu: Interpelacja_Jerozolimsk.pdf

(podpisany elektronicznie).

Z wyrazami szacunku

Piotr Kucharski

Załączniki

1. Interpelacja_Jerozolimska.pdf (SHA3-512, cb726350fda5cbfe18923b710ff530b8c0cf263a3b6c8a917c2e83d210577a5d62677bd118a28a8e7cb056a996dae756b46d83a91169cd8ed3eae95033f45048)