

PREZYDENT MIASTA
Tomaszowa Maz.

Radny Piotr Kucharski

25.05.26

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego
BK
Barbara Klatka

Tomaszów Mazowiecki, dn. 20 maja 2026 roku

URZĄD MIASTA
w Tomaszowie Mazowieckim
BIURO RADY MIEJSKIEJ
Wpłynęło dnia 22.05.2026r.
L.dz. podpis *[Signature]*

Pani

Barbara Klatka

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Tomaszowa Mazowieckiego

Znak: WAK.0003.46.2026

W odpowiedzi na interpelację Pana Piotra Kucharskiego, Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, złożoną w dniu 9 kwietnia 2026 roku, dotyczącą pełnej transparentności finansowania, rozliczenia kredytów oraz perspektyw wykupu lokali mieszkalnych w zasobach Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., na przykładzie nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Jerozolimskiej 21, w załączeniu przekazuję pismo z Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 12 maja 2026 roku, znak: L.dz.KW/134/05/2026 – kopia, stanowiące wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie.

PREZYDENT MIASTA
[Signature]
Marcin Witko





TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

2-40142110. PKN/10200/1020
dn. 15.05.2026 r.

URZĄD MIASTA
Wydział Audytu Wewnętrznego i Kontroli
Biuro Kontroli
Wpłynęło dnia 15-05-2026

BK
15.05.2026

Tomaszów Mazowiecki, dn. 12.05.2026 r.

74
13

L.dz. KW/134/05/2026

URZĄD MIASTA
Wydział Audytu Wewnętrznego i Kontroli
ul. P.O.W. 10/16,
97-200 Tomaszów Mazowiecki

W odpowiedzi na interpelację Radnego Pana Piotra Kucharskiego z dnia 7 kwietnia 2026 r. (data wpływu do Spółki: 10 kwietnia 2026 r.) w sprawie pełnej transparentności finansowania, rozliczania kredytów oraz perspektyw wykupu lokali mieszkalnych w zasobach Tomaszowskiego TBS – na przykładzie nieruchomości przy ul. Jerozolimskiej 21 informujemy:

1. Źródła finansowania:

Jakie były pierwotne źródła finansowania budowy bloku przy ul. Jerozolimskiej 21? Proszę o podanie kwot z podziałem na: środki własne spółki, partycypację najemców, dotacje oraz kredyt.

Blok przy ul. Jerozolimskiej 21 budowany był dwuetapowo. Źródłami finansowania był kredyt z BGK oraz środki własne. Przy pierwszym zasiedleniu żadna partycypacja nie była wpłacona.

2. Szczegóły zobowiązań:

Na jaką kwotę, w jakim terminie i na jaki okres został zaciągnięty kredyt na budowę tej konkretnej nieruchomości? Jaki jest aktualny stan zadłużenia przypadający na ten budynek?

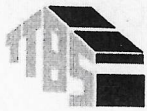
Na I etap budowy Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. podpisała umowę kredytową z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w grudniu 1999r. Kwota kredytu nie przekroczyła 2.883 tys. zł. Na II etap Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. podpisała umowę kredytową z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w grudniu 2000r. Kwota kredytu nie przekroczyła 1.360tys. zł.

Aktualny stan zadłużenia na 30 kwietnia 2026r. wynosi 2 632 556,93 zł. Szacowany termin spłaty kredytu wg. harmonogramu z BGK to rok 2044.

3. Refinansowanie i nowe kredyty:

Czy po zakończeniu budowy bloku przy ul. Jerozolimskiej 21, Spółka dokonywała refinansowania pierwotnego kredytu lub zaciągała nowe zobowiązania pod zastaw tej nieruchomości? Jeśli tak, proszę o podanie celu tych działań oraz ich wpływu na wysokość czynszu najemców.

Nie



4. Składnik kredytowy w czynszu:

Jaka konkretnie kwota (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu) jest obecnie doliczana do miesięcznego czynszu najemców z tytułu spłaty kredytu i odsetek?

Zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995r. (tj. Dz.U. z 2025r. poz. 1273) art. 28 ust.1 - stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych TBS są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie 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". Obecnie średnia spłata rat kapitałowo-odsetkowych przypadająca na 1m² lokalu wynosi 4,35 zł.

5. Rozliczenie partycypacji:

W jaki sposób Spółka zamierza rozliczyć wpłaconą przez najemców partycypację w momencie spłaty całości kredytu zaciągniętego na budowę bloku?

Sposoby rozliczania partycypacji po spłacie kredytu są wskazane w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995r. (tj. Dz.U. z 2025r. poz. 1273).

6. Perspektywa wykupu:

Mimo negatywnego stanowiska Zgromadzenia Wspólników z lutego 2025 r. w sprawie wykupu mieszkań, proszę o informację, jakie warunki finansowe i prawne musiałyby zostać spełnione, aby w przyszłości najemcy z ul. Jerozolimskiej 21 mogli ubiegać się o przeniesienie własności lokali (tzw. dojście do własności)?

Zasady ewentualnego wyodrębnienia na własność lokali mieszkalnych określa ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995r. (tj. Dz.U. z 2025r. poz. 1273) rozdział 4aa.

Signature Not Verified

Dokument podpisany
przez Lucyna Pietrzyk
Data: 2026.05.13
11:27:44 CEST

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Katarzyna Maroniewka
Data: 2026.05.13 13:02:47
CEST

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

| | |
|-------------------------|--|
| Identyfikator dokumentu | 130553.325468.221238 |
| Nazwa dokumentu | odp_na_interpelacje_Jerozolimska_21 (Załącznik - RPW_13235_2026).pdf |
| Tytuł dokumentu | odp_na_interpelacje_Jerozolimska_21 (Załącznik - RPW_13235_2026) |
| Sygnatura dokumentu | |
| Data dokumentu | |
| Skrót dokumentu | 60741F47667F649908F9579FD2BC21267F74AAB3 |
| Wersja dokumentu | 1.0 |
| Data podpisu | 13.05.2026 11:28:39 |
| Podpisane przez | Lucyna Pietrzyk |
| Rodzaj certyfikatu | Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego |
| Data podpisu | 13.05.2026 13:02:52 |
| Podpisane przez | Katarzyna Marchewka |
| Rodzaj certyfikatu | Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego |

EZD 3.132.31.31.

Data wydruku: 15.05.2026

Autor wydruku: Kałuża Jadwiga (Inspektor)