

Poprawa warunków mieszkaniowych to było jedno z głównych wyzwań, jakie stanęły przed józefowskim samorządem. W miejskim zasobie komunalnym było ponad sto budynków mieszkalnych, z których blisko setkę stanowiły drewniaki w fatalnym stanie technicznym.

W 1996 roku z inicjatywy Stanisława Kruszewskiego zapadła decyzja o rozpoczęciu w Józefowie budowy osiedli w systemie Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Nie od razu Józefów zbudowano...

Poznajmy dzieje naszego budownictwa TBS

Zadania, jakie miejski samorząd postawił przed nowo powstałym TBS, były ambitne.

Przypomnijmy: strategicznymi celami spółki jest zapewnienie trwałej rentowności usług zarządzania nieruchomościami, efektywne prowadzenie inwestycji, wzmacnianie wewnętrznego potencjału józefowskiego TBS.

Szczególną rolę miejska spółka odegrała nie tylko w zakresie zapewnienia lokali dla poprawy warunków mieszkaniowych najemców komunalnych drewniaków, ale również w działaniach nadających społeczną użyteczność przestrzeni i poprawiających wizerunek miasta Józefowa.

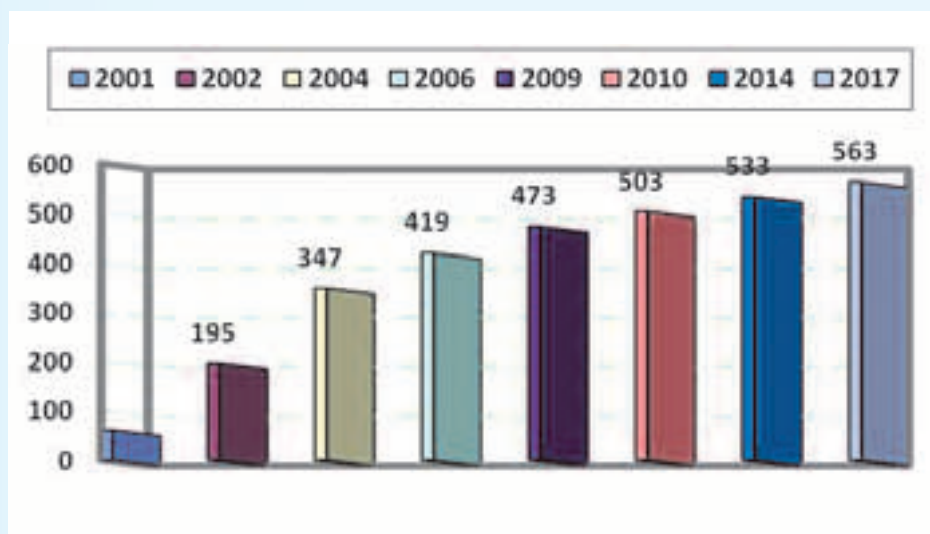
Oddawane do użytku nowe mieszkania wspierały również ważne miejskie inwestycje drogowe, poprzez zapewnianie lokali tym rodzinom, które były przesiedlane w związku z rozbudową infrastruktury komunikacyjnej.

Kalendarium

- 28 maja 1997 roku Rada Miejska w Józefowie podjęła uchwałę nr 319/II/97 w sprawie utworzenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Józefowie.
- 5 grudnia 1997 roku Rada Miejska w Józefowie podjęła uchwałę nr 367/II/97 w sprawie zatwierdzenia realizacji programu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie.
- 16 grudnia 1997 roku, aktem notarialnym, została utworzona spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Józefowie.

Zgodnie z aktem założycielskim przedmiotem działania spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Miasto Józefów jest jedynym współnikiem i posiada 100% udziałów spółki. W 2017 roku miasto Józefów posiada 66 339 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy o łącznej wartości 33 169 500 zł.

Budynek administracyjny TBS przy ul. Zielonej 2



Wykres nr 1. Liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym TBS w poszczególnych latach w szt.

Nasza siedziba

Pierwszą siedzibą Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. był budynek komunalny w Józefowie przy ul. Sosnowej 17. Budynek przy ul. Zielonej 2, w którym mieści się obecna siedziba TBS, spółka wybudowała i oddała do użytkowania w roku 2007.

W minionych dwudziestu latach TBS stał się trwałym i znaczącym narzędziem polityki mieszkaniowej miasta Józefowa. Osiedla TBS w Józefowie wyróżniają się ciekawą architek-

turą, starannie zagospodarowanym otoczeniem z terenami zielonymi, placami zabaw, boiskami i parkingami. Wszystkie osiedla TBS stanowią kameralne zespoły kilku budynków położonych wśród sosnowych drzew.

Towarzystwo, realizując inwestycje, dba o ochronę środowiska i zachowanie istniejącego drzewostanu. Obszary inwestycyjne wzbogacane są o nowe nasadzenia, zaś na terenach istniejących zasobów mieszkańcy i gospodarze osiedli pielęgnują zieleń.

Budynki budowane przez spółkę swoją architekturą nawiązują i wpisują się w styl



TBS w Józefowie Sp. z o.o. utworzony został na podstawie przepisów ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa. Cel spółki to przede wszystkim budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, dla osób o średnich dochodach, przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (tak było do 2014 roku, gdy działał KFM).

Mieszkania wybudowane w ramach systemu budownictwa TBS to pełnowartościowe, energooszczędne lokale o relatywnie niskim czynszu. Misją TBWS jest realizacja miejskiej polityki mieszkaniowej przy zapewnieniu trwałości ekonomicznej spółki i wysokiej jakości obsługi klientów.



Budynki na osiedlu przy ul. 3 Maja 98 i 98A

współczesnego „świdermajera”, a zatem dominującej na terenie Józefowa i okolic zabudowy drewnianej.

Spółka od 30 czerwca 2000 roku zarządza zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Józefowa. Na zlecenie gminy koordynuje prace bieżącej konserwacji oraz dokonuje odbioru robót konserwacyjnych i remontowych budynków oraz lokali mieszkalnych.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. posiada 563 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 27 729 m².



Budynki na osiedlu przy ul. 3 Maja 98 i 98A

Aktualnie w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. znajduje się sześć osiedli:

1. Osiedle przy ul. 3 Maja 98, 98A wybudowane zostało w latach 1999–2001.

Obejmuje dwa budynki wielorodzinne o 60 lokalach mieszkalnych i powierzchni użytkowej 3160,84 m². Spółka otrzymała teren aportem od Gminy Miasta Józefowa. Na przekazanym terenie znajdowały się dwa komunalne budynki drewniane, docelowo przeznaczone do rozbiórki.

Budowa osiedla przy ul. 3 Maja 98 i 98A zaplanowana została w II etapach. W I etapie dokonano przesiedlenia najemców budynku przeznaczonego do rozbiórki i w tym miejscu wybudowano czterokondygnacyjny budynek wielorodzinny z 30 lokalami mieszkalnymi (3 Maja 98). W budynku przy 3 Maja 98 i 98A wykonano ogrzewanie lokali i podgrzewanie ciepłej wody ze zbiorczej kotłowni gazowej.

Lokale w tym budynku były przeznaczone



Budynki na osiedlu przy ul. 3 Maja 98 i 98A

przede wszystkim dla rodzin wykwaterowanych z rozebranego drewnianego budynku. Realizacja I etapu obejmowała również budowę pierwszego segmentu budynku przy ul. 3 Maja 98A, parking, altany śmietniko-

wej oraz ogrodzenia terenu.

II etap budowy osiedla obejmował rozebranie budynku drewnianego i budowę drugiego segmentu budynku przy ul. 3 Maja 98A oraz budowę placu zabaw. ▶



Budynki na osiedlu przy ul. Wroniej 9, 11, 13



Budynki na osiedlu przy ul. Wroniej 9, 11, 13

► **2. Osiedle przy ul. Wroniej 9, 11, 13 powstało w latach 2000–2002.**

Spółka wybudowała trzy budynki wielorodzinne czterokondygnacyjne, trzyklatkowe.

Fot. 7 Budynki na osiedlu przy ul. 3 Maja 2, 2A, 2B, 2C, 2D

we z 45 lokalami każdy – łącznie o 135 lokalach i powierzchni użytkowej 7 238,18 m². Inwestycja była realizowana w dwóch etapach. I etap obejmował budowę budynku przy ul. Wroniej 9. Budynek został oddany do

użytku we wrześniu 2001 r. W II etapie wybudowano dwa budynki przy ul. Wroniej 11, 13 oraz zagospodarowano teren wokół trzech budynków. Teren osiedla ogrodzono, urządzono plac zabaw, zbudowano trzy altanki śmietnikowe, wydzielono miejsca postojowe, posadzono drzewa iglaste i liściaste w miejscach drzew wyciętych przy realizacji inwestycji.

Osiedle jest monitorowane, zabezpieczone systemem kamer osiedlowych. W każdym budynku znajduje się zbiorcza kotłownia gazowa. W części budynku zlokalizowanego przy ul. Wroniej 9 znajduje się lokal użytkowy.

3. Osiedle przy ul. 3 Maja 2, 2A, 2B, 2C, 2D powstało w roku 2004.

Obejmuje pięć budynków wielorodzinnych o 152 lokalach i powierzchni użytkowej 7 225,75 m². Inwestycja była realizowana wieloetapowo. Najpierw wybudowano budynek przy ul. 3 Maja 2 i 2D, w następnej kolejności wybudowany został budynek przy ul. 3 Maja 2C i jako ostatnie wybudowano dwa budynki przy ul. 3 Maja 2A i 2B z wydzielonymi miejscami postojowymi dla samochodów i dwie przestronne altany śmietnikowe usytuowane przy bramach wjazdowych na osiedle.

W budynkach osiedlowych zaprojektowano i wykonano inny niż w wybudowanych wcześniej budynkach TBS system ogrzewania lokali mieszkalnych, wyposażając każdy lokal w oddzielny piec gazowy.

Osiedle jest ogrodzone i monitorowane systemem kamer osiedlowych. Do budynków osiedlowych jest dostęp z dwóch stron: od ulicy Wąskiej i Werbeny.

Na terenie osiedla znajduje się plac zabaw dla dzieci i boisko przeznaczone do gry w siatkówkę i koszykówkę. Na terenie osiedla dla każdego lokalu usytuowanego na piętrze i półpiętrze wydzielono teren na przydomo-

Fot. 8 Budynki na osiedlu przy ul. 3 Maja 2, 2A, 2B, 2C, 2D





Budynki na osiedlu przy ul. Zielonej 2A, 2B, 2C



Budynki na osiedlu przy ul. Zielonej 2A, 2B, 2C



Plac zabaw na osiedlu przy ul. Zielonej 2A, 2B, 2C

we ogródki. W miejscu wyciętych drzew dokonano nowych nasadzeń drzew i krzewów. Najemcy lokali mieszkalnych posiadających przydomowe ogródki we własnym zakresie pięknie je zagospodarowali.

Osiedle przy ul. 3 Maja 2, 2A, 2B, 2C, 2D zdobyło drugie miejsce w ogólnopolskim konkursie architektonicznym „Budowa roku 2004”, przyznane przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa.

4. Osiedle przy ul. Zielonej 2A, 2B, 2C oddano do użytkowania w roku 2006.

Obejmuje trzy budynki wielorodzinne o 72 lokalach i powierzchni użytkowej 3 553,73 m². Teren osiedla jest zagospodarowany, ogrodzony, wydzielone zostały miejsca postojowe dla samochodów, plac zabaw dla dzieci oraz boisko do gry w piłkę siatkową i koszykówkę.

Osiedle jest monitorowane. Przy budynkach wydzielony został teren na przydomowe ogródki, z których korzystają najemcy lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze i półpiętrze budynków.

Na terenie osiedla przy projektowaniu budowy budynków osiedlowych starano się zachować stary drzewostan. Dokonano również nowych nasadzeń.

5. Osiedle przy ul. Zawiszy 24, 26, 28 powstało w roku 2009.

Obejmuje trzy budynki wielorodzinne o 54 lokalach i powierzchni użytkowej 2 293,93 m².

Na osiedlu zastosowano nowy układ klatkowo-galeriowy, zlokalizowany na zewnątrz budynków.

Na terenie osiedla znajdują się parkingi i plac zabaw dla dzieci. Osiedle jest monitorowane systemem kamer.

6. Osiedle przy ul. Rejtana 1A, 3/5, 5, 1B

Łącznie obejmuje cztery budynki wielorodzinne o 90 lokalach i powierzchni użytkowej 4 257,10 m². Budynki przy ul. Rejtana 1A i 3/5 zostały przekazane przez Gminę Miasto Józefów do TBS w Józefowie Sp. z o.o. aparterem w 2010 roku.

Spółka postanowiła podnieść standard otrzymanych budynków oraz zagospodarować teren i wybudować dwa budynki o 60 lokalach mieszkalnych. Realizując to kosztowne przedsięwzięcie spółka podjęła decyzję o przeprowadzeniu termomodernizacji budynków.

Realizacja tego projektu w latach 2011–2012 pozwoliła na uzyskanie premii termomodernizacyjnej. Termomodernizacja obejmowała całkowitą wymianę pokryć dachowych, stolarki drzwiowej i okiennej oraz ocieplenie ścian zewnętrznych. W ramach tego przedsięwzięcia dokonano również wymiany wszystkich instalacji, co pozwoliło na zwiększenie sprawności systemu zaopatrzenia i dystrybucji ciepła w lokalach. Wykonano też nową instalację zbiorczą RTV i SAT oraz instalację domofonową w budynku przy ul. Rejtana 1, wybudowano dwie altany śmietnikowe, a także ogrodzono cały teren osiedla przy ul. Rejtana tworząc osiedle zamknięte.

W ramach porozumienia z Gminą Miastem Józefów zaplanowano dwuetapową realizację budowy kolejnych dwóch bu- ▶



Budynki na osiedlu przy ul. Zawiszy 24, 26, 28



Budynki na osiedlu przy ul. Zawiszy 24, 26, 28

► budynków wielorodzinnych (30 lokali w każdym), przy finansowym wsparciu Banku Gospodarstwa Krajowego.

Budynek wybudowany przy ul. Rejtana 5 wraz z zagospodarowaniem terenu osiedla i urządzeniem placu zabaw dla dzieci oraz systemem kamer monitorujących oddano do użytkowania w 2014 roku.

W 2017 roku oddano do użytkowania budynek wybudowany w Józefowie przy ul. Rejtana 1B.

Dokonania – z kredytów i środków własnych

Środki kredytowe uzyskane w ramach programu rządowego z funduszy pochodzących z KFM, pozwoliły TBS w Józefowie w okresie od 1997 roku na wybudowanie 419 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 21 178,50 m².

Spółka przeprowadziła termomodernizację dwóch budynków znajdujących się przy ul. Rejtana 1A i 3/5, przekazanych przez

Gminę Miasto Józefów do TBS w Józefowie Sp. z o.o. aportem w 2010 roku.

Z własnych środków TBS wybudowało pięć budynków (114 lokale mieszkalne),

w tym: trzy budynki przy ul. Zawiszy 24, 26, 28 o łącznej powierzchni użytkowej 2 293,93 m² i 54 lokalach mieszkalnych oraz dwa budynki przy ul. Rejtana 1B i 5 o powierzchni użytkowej 2909,50 m² i 60 lokalach mieszkalnych.

Lista przedsięwzięć zrealizowanych w ciągu 20 lat jest dowodem na to, że nasza spółka osiąga założone cele.

Wyróżnienia

Spółka była wielokrotnie wyróżniana za swoje osiągnięcia:

- W 2004 roku za osiedle Werbeny zdobyliśmy drugie miejsce w ogólnopolskim konkursie „Budowa roku 2004” organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa.
- W 2010 roku spółka została wyróżniona za udział w konkursie na najpiękniejszy józefowski ogród dla inwestycji „Osiedle Zielona”.
- W 2011 roku TBS w Józefowie Sp. z o.o. zajęło ósme miejsce Ogólnopolskim Rankingu Najlepszych Towarzystw Budownictwa Społecznego zorganizowanym przez „Dziennik Gazetę Prawną”. W rankingu brane były pod uwagę dotychczasowe osiągnięcia, wielkość aktualnych i przyszłych inwestycji oraz realizacja celów statutowych.
- W 2012 roku spółka zajęła drugie miejsce w konkursie „Towarzystwo Budownictwa Społecznego Partnerem Mieszkańca” zorganizowanym przez dodatek prasowy „Gospodarka Polski. Relacje z rynku” – ukazujący się nakładem dziennika „Rzeczpospolita”. Oceniano przyjęte rozwiązania architektoniczne, koncepcje zagospodarowania terenu wokół inwestycji, funkcjonalność i jakość kompleksów mieszkaniowych, zarządzanie inwestycjami. Program promował też te Towarzy-

Budynek na osiedlu przy ul. Rejtana 1A



stwa Budownictwa Społecznego, których realizowane projekty mieszkaniowe lub zarządzanie nieruchomościami zostały wysoko ocenione przez ekspertów i członków kapituły.

Nasze plany

Plany rozwoju spółki związane są z budową mieszkań na wynajem i świadczeniem usług na jak najwyższym poziomie. Ambicją spółki jest spełnienie oczekiwań klientów poprzez wdrażanie nowych technologii i innowacyjnych rozwiązań. Misja TBS jest realizowana ze świadomością pracy w zespole, który tworzy sukces spółki, przy bardzo dobrej współpracy z Gminą Miastem Józefowem.

W świadczeniu usług na rzecz najemców szczególną wagę spółka przykładła do zrozumienia potrzeby życzliwości, uczciwości i etyki biznesowej.

Od wielu lat nadal na podobnym poziomie utrzymuje się zapotrzebowanie na usługi najmu lokali mieszkalnych na rynku Gminy Miasta Józefowa. Kolejni mieszkańcy Józefowa składają wnioski i deklarują zainteresowanie pozyskaniem mieszkania z zasobów TBS. Znowelizowana ustawa o niektórych formach popierania budownictwa społecznego stwarza warunki pozwalające na realizację nowych inwestycji przy uwzględnieniu potrzeb określonych grup społecznych i wykorzystaniu instrumentu partycypacji zwrotnych oraz kredytów preferencyjnych.

Wychodząc naprzeciw temu zapotrzebowaniu spółka pracuje nad programem realizacji budowy lokali mieszkalnych w nowym systemie dla dobra społeczności lokalnej.



Budynek na osiedlu przy ul. Rejtana 3/5



Budynek na osiedlu przy ul. Rejtana 1B



Budynek na osiedlu przy ul. Rejtana 5

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego
w Józefowie Sp. z o.o.
ul. Zielona 2, 05-420 Józefów,
tel./fax 22-789-12-86, 22-789-21-44
www.tbsjozefow.pl, e-mail: tbs@tbsjozefow.pl**