



Józefów, 13.04.2026 r.

**Mieszkańcy osiedla  
przy ul. Zielonej 2A/2B/2C**

W odpowiedzi na pismo z dnia 25.03.2026 r. (dostarczone w dniu 26.03.2026 r.), TBS informuje, co następuje.

**Ad. Sprzeciw wobec podwyżki opłaty za miejsca postojowe i wniosek o przedstawienie uzasadnienia decyzji.**

Ustalenie wysokości opłaty za najem miejsc postojowych następuje w oparciu o analizy i kalkulacje własne, zawsze z poszanowaniem społecznego charakteru działalności oraz zasady ograniczania opłat do minimum niezbędnego dla prawidłowego zarządzania mieniem.

Działalność statutowa Spółki, wszelkie remonty oraz naprawy pokrywane są z czynszu za najem lokali mieszkalnych z zasobu TBS. Wobec obowiązującej, relatywnie niskiej stawki czynszu, znacznie odbiegającej od ustawowo określonych maksymalnych wartości (prawem dopuszczalna maksymalna stawka czynszu w TBS to 32,62 zł za 1 m.kw., podczas gdy aktualna stawka czynszu w zasobie TBS w Józefowie sp. z o.o. to 17,38 zł za 1 m.kw.), Spółka zmuszona jest do poszukiwania dodatkowych źródeł dochodu, umożliwiających utrzymanie osiedli w należytych stanie. Do źródeł tych należy wynajem lokali użytkowych (przychody z tego tytułu nie są znaczące, gdyż Spółka posiada jedynie 3 lokale użytkowe) oraz np. najem miejsc postojowych.

Zwracamy uwagę, że opłaty za wynajem miejsc postojowych w zasobach TBS poza Józefowem wahają się od 50 zł netto miesięcznie (TBS w Karczewie – przy czym w najbliższym okresie planowana jest podwyżka tej stawki) do około 180 zł netto miesięcznie (TBS Praga Południe). Tym samym ustalona przez Spółkę opłata w wysokości 30 zł netto miesięcznie jest znacznie niższa od stawek stosowanych przez okoliczne TBS-y.

**Ad. Zaniedbanie terenu osiedla, zamki w furtkach ulegające częstym awariom, sprawność monitoringu na osiedlu, oznakowanie miejsc postojowych, szerokość miejsc postojowych.**

Utrzymanie terenu osiedla w czystości, na podstawie odrębnej umowy, zlecane jest firmie zewnętrznej. Zamiatanie ciągów pieszych, dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz utrzymanie terenów zielonych realizowane jest zgodnie z przyjętym harmonogramem. Odśnieżaniem objęte zostały jedynie ciągi piesze, komunikacja wokół furtek i bram wjazdowych oraz altan śmietnikowych. Takie założenia i sposób realizacji kwestii odśnieżania funkcjonuje na każdym z osiedli od początków ich istnienia. Spółka podziela stanowisko, że kwestia poczucia bezpieczeństwa jest bardzo istotna, przyjęła do wiadomości Państwa obawy i zastrzeżenia oraz podejmie działania w celu rozszerzenia zakresu usług świadczonych na Państwa rzecz (dot. zapewnienia odśnieżania dróg dojazdowych do miejsc postojowych). Zwracam jednak uwagę, iż będzie się to wiązać z koniecznością poniesienia przez Państwa dodatkowych opłat (m.in. za wynajem pługu czy wywóz śniegu z terenu osiedla).



Przypominam także, że na terenie osiedli stanowiących zasób Spółki obowiązuje *Regulamin wynajmowania miejsc postojowych*, który jasno stanowi, że pojazdy mogą być parkowane wyłącznie na wyznaczonych miejscach postojowych. W przypadku pozostawiania pojazdów w miejscach do tego nieprzeznaczonych, dysponują Państwo prawem do zgłoszenia omawianych naruszeń do odpowiednich służb, np. Straży Miejskiej.

Wpływ na częstotliwość i skalę koniecznych napraw ma upływ czasu i naturalne zużywanie się materiałów. Ponadto, sytuacje, kiedy dane elementy infrastruktury osiedli wymagają naprawy, są także wynikiem sposobu użytkowania przez mieszkańców, który, co z przykrością należy stwierdzić, niejednokrotnie nie jest prawidłowy. Niezależnie od powyższego, wnoszone przez najemców opłaty przeznaczone są m.in. na konserwację i remonty. Dlatego TBS niezwłocznie weryfikuje wszelkie zgłoszenia dotyczące awarii furtek, bram czy drzwi wejściowych do budynków, które następnie zleca odpowiednim wykonawcom (konserwatorami są firmy świadczące usługi w branżach budowlanej, sanitarnej czy elektrycznej). Szybkość realizacji zlecenia naprawy zależy od pilności czy stopnia skomplikowania sprawy. W tym miejscu Spółka zwraca się z prośbą o niezwłoczne informowanie o zauważonych usterkach. Przypominamy, że dostępni jesteśmy dla Państwa w siedzibie Spółki, pod numerami telefonów, adresem e-mail czy poprzez formularz zgłoszeniowy dostępny na stronie internetowej TBS.

Podkreślenia wymaga jednak fakt, iż za bezpieczeństwo na terenie osiedla współodpowiadają jego mieszkańcy. Regułą zaś jest pozostawianie przez najemców otwartych wejść na teren osiedla (furtok czy dostępu do altan śmietnikowych) czy celowe zasłanianie czujek bram wjazdowych.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego monitoringu na terenie osiedla, informuję, że w świetle przepisów ochrony danych osobowych, monitoring powinien być stosowany tylko w niezbędnym zakresie, z poszanowaniem prywatności mieszkańców osiedla. Nie jest możliwe zatem nieustanne monitorowanie każdego zakątka osiedla. Zwracam jednak uwagę, że Spółka regularnie weryfikuje poprawność działania monitoringu na swoich osiedlach oraz sukcesywnie dokonuje niezbędnych napraw i modernizacji systemów. Prace modernizacyjne monitoringu na terenie osiedla przy ul. Zielonej 2A/2B/2C zostały zaplanowane pod koniec 2025 roku, jednak z uwagi na niesprzyjające warunki pogodowe, prace te rozpoczną się w drugim kwartale 2026 roku. Jeśli chodzi o zapis z monitoringu – z uwagi na przepisy odnoszące się do ochrony danych osobowych, udostępniany jest on wyłącznie podmiotom do tego uprawnionym (np. policja). Ewentualny brak możliwości odtworzenia zdarzenia nie wynika z sugerowanej przez Państwa niesprawności urządzeń, ale zazwyczaj ze zbyt późnego wystąpienia o zabezpieczenie nagrań (pojemność rejestratorów nie jest nieograniczona).

Pogorszenie lub brak widoczności oznaczenia miejsc postojowych jest zjawiskiem naturalnym, powiązany z wystawieniem takiego oznaczenia na działanie zmiennych warunków atmosferycznych. Prace konserwacyjne w tym zakresie zostały zaplanowane i będą wykonywane etapowo na poszczególnych osiedlach.

Jednocześnie zwracam uwagę, że miejsca postojowe na terenie osiedli zostały wyznaczone zgodnie z przepisami budowlanymi obowiązującymi w czasie ich powstawania. Ewentualne poszerzenie poszczególnych miejsc postojowych byłoby możliwe jedynie kosztem innych miejsc parkingowych.



Mając na uwadze powyższe, Spółka informuje, że nie jest planowana zmiana obowiązującej od 01 kwietnia wysokości opłaty za miejsca postojowe.

W kwestii stanu technicznego informujemy, że TBS utrzymuje nieruchomości w należytym stanie technicznym i sanitarnym. Jednocześnie TBS deklaruje zwiększenie uważności na zgłaszane przez Państwa uwagi dot. stanu czystości i porządku oraz zauważonych usterek oraz dołoży starań, by terminy realizacji usług były w Państwa odczuciu bardziej satysfakcjonujące.

W celu poprawy komunikacji ze Spółką, ponownie przypominamy, że jesteśmy do Państwa dyspozycji:

- w biurze Spółki od poniedziałku do piątku w godz. 07:00-16:00,
- pod numerami telefonów: tel. (22) 789-12-86, 789-21-44, tel. kom. 509-867-417,
- adresem e-mail: [tbs@tbsjozefow.pl](mailto:tbs@tbsjozefow.pl),
- poprzez formularz zgłoszeniowy na stronie internetowej TBS: <https://www.tbsjozefow.pl/formularz-kontaktowy/> .

Prezes Zarządu  
TBS w Józefowie sp. z o.o.  
/-/ Urszula Redek