



Józefów, 13.04.2026 r.

**Mieszkańcy zasobu
TBS w Józefowie sp. z o.o.**

W odpowiedzi na pismo dostarczone do TBS w Józefowie sp. z o.o. 27.03.2026 r. (przekazane radnym 26.03.2026 r.) wyjaśniam co następuje - treści prezentowane w ww. piśmie nie stanowią „faktów”, a jedyne opinie podpisanych pod nim osób dotyczące ich funkcjonowania w budynkach z zasobu mieszkaniowego Spółki.

Odnosząc się do poszczególnych punktów informuję, że:

1. Spółce nie są znane sytuacje „lekceważenia”, „zbywania” lub „załatwiania z ogromnym opóźnieniem” próśb mieszkańców. Mimo otwartości wyrażonej na spotkaniu 26 marca br. na odniesienie do każdego (konkretnego zarzutu), do dnia publikacji niniejszego stanowiska, nie zgłosił się do Spółki żaden z najemców.

Sytuacje, kiedy dane elementy infrastruktury osiedli wymagają naprawy, są wynikiem sposobu użytkowania przez mieszkańców, który - co z przykrością należy stwierdzić - niejednokrotnie nie jest prawidłowy. Wpływ na częstotliwość i skalę koniecznych napraw ma też z pewnością upływ czasu i naturalne zużywanie się materiałów. 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 jesteśmy dostępni dla Państwa w siedzibie Spółki, pod numerami telefonów, adresem e-mail czy poprzez formularz zgłoszeniowy dostępny na stronie internetowej TBS. Opóźnianie decyzji o zgłoszeniu zauważonej wady czy usterki uniemożliwia Spółce sprawne reagowanie.

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. Z uwagi na zgłoszenia dotyczące dróg dojazdowych, Spółka rozważy możliwość rozszerzenia zakresu omawianej usługi. 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).



Sprzątanie terenów zewnętrznych musi opierać się na racjonalności i uwzględniać m.in. warunki atmosferyczne. Jeśli chodzi o sprzątanie terenu osiedli po okresie zimowym, odbyło się ono w jak najszybszym możliwym terminie (zależnym od ww. pogody).

Nie każde zgłoszenie dot. pielęgnacji drzew jest uzasadnione lub możliwe do realizacji z uwagi na przepisy. W przypadku zasadności zgłoszeń są one realizowane w poczuciu odpowiedzialności za powierzone Spółce środki finansowe. Usługi pielęgnacji zieleni zlecane są firmie zewnętrznej. Nie jest zasadnym pomnażanie kosztów pielęgnacji poprzez wielokrotne zamawianie sprzętu (np. podnośnika) dla pojedynczych gałęzi. Stąd, istnieje możliwość, że zgłoszenie najemcy jest realizowane po skumulowaniu min. dwóch zgłoszeń.

2. Wobec zarzutu umieszczania w pismach zapisów o „osiedlach strzeżonych” prosimy o wskazanie konkretnych sytuacji, kiedy taki zapis został zauważony. Spółce nie są znane przypadki, kiedy takie sformułowania zostały użyte. Jednocześnie informuję, że na ogrodzeniach osiedli znajdują się tabliczki informujące, że teren jest prywatny bądź osiedle jest monitorowane. Spółka regularnie weryfikuje poprawność działania monitoringu na wszystkich osiedlach oraz sukcesywnie dokonuje niezbędnych napraw i modernizacji systemów.

W celu utrzymania bezpieczeństwa na osiedlach, przypominamy osobom zamieszkującym osiedla o konieczności zamykania furtek i bram wjazdowych. Zaś przypadki niedziałających zamków należy niezwłocznie zgłaszać do Spółki. Jesteśmy dla Państwa dostępni:

- 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,
- poprzez formularz zgłoszeniowy na stronie internetowej TBS:
<https://www.tbsjozefow.pl/formularz-kontaktowy/> .

3. W odniesieniu do pytania w jaki sposób TBS wywiązuje się ze swoich obowiązków wobec mieszkańców, zwracam uwagę, iż katalog praw oraz obowiązków leżących zarówno po stronie wynajmującego, jak i najemców jasno określa *ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Relacje między właścicielem mieszkania (TBS) a najemcą określają również regulaminy wewnętrzne. Podkreślenia wymaga fakt, iż obowiązki leżące po stronie najemcy zawarte zostały również w umowach najmu lokalu, a które zaakceptowaliście Państwo poprzez ich podpisanie.

Dla przypomnienia, niżej wyciąg z ww. ustawy:

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO:

„1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.



2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.
3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w [pkt 1](#), oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków."

OBOWIĄZKI NAJEMCY:

„1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi [przepisami](#) oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych."



4. 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.

TBS w Józefowie sp. z o.o. posiada zasób przeznaczony dla osób o średnich dochodach. Wysokość dochodów uprawniających do zamieszkiwania w TBS-ach, a tym samym – określająca zdolność do utrzymania się, ustanowił ustawodawca, nie Spółka.

Działalność statutowa Spółki, wszelkie remonty oraz naprawy pokrywane są w znacznej mierze z czynszu za najem lokali mieszkalnych z zasobu TBS. Spółka utrzymuje obecnie relatywnie niską stawkę czynszu, która znacznie odbiega od ustawowo określonych maksymalnych wartości (tj. 17,38 zł za 1 m.kw. powierzchni użytkowej wobec prawem dopuszczalnej maksymalnej stawki czynszu w wysokości 32,62 zł za 1 m.kw.). Dlatego, Spółka zmuszona jest do poszukiwania dodatkowych źródeł dochodu, umożliwiających utrzymanie osiedli w należytym 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 czy dzierżawa gruntu pod paczkomaty.

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. W tym kontekście nie można stawiać TBS-owi zarzutów tworzenia osiedli „dla bogatych”.

5. Ustawa o *społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* nie nakłada na TBS obowiązku automatycznego, indywidualnego informowania mieszkańców o wysokości spłaty pożyczek zaciągniętych na budowę lokali mieszkalnych. Stosownie do wskazanej ustawy, Spółka może udzielić informacji o stanie spłaty kredytu na pisemny wniosek najemcy. Niezależnie od powyższego informacje te są dostępne w sprawozdaniach finansowych TBS publikowanych na stronie internetowej Krajowego Rejestru Sądowego.

Spłata kredytu nie będzie miała wpływu na możliwość zmniejszenia stawki czynszu, z uwagi na starzenie się zasobu, rosnące koszty utrzymania, planowane remonty, rosnące opłaty za media (woda, ścieki, gaz).

Z wnioskiem o wyodrębnienie własności lokalu można wystąpić w każdym momencie. Decyzja o ewentualnym wyodrębnieniu na własność nie zależy od TBS tylko od właściciela Spółki.

6. W obecnym porządku prawnym nie istnieje obowiązek ani nie istnieją podstawy prawne powoływania grupy przedstawicieli mieszkańców czy partycypantów. Niemniej jednak, nie odbiera to Państwu możliwości samodzielnego wyłonienia przedstawiciela danego osiedla/osiedli, który na podstawie pisemnego upoważnienia, przejmie w imieniu grupy osób komunikację ze Spółką w sprawach istotnych dla ogółu mieszkańców.



W tym miejscu po raz kolejny przypomnieć należy o dostępnych od lat kanałach komunikacji ze Spółką: tj.:

- w biurze Spółki czynnym od poniedziałku do piątku w godz. 07:00-16:00,
- numerach telefonów: tel. (22) 789-12-86, 789-21-44, tel. kom. 509-867-417,
- adresie e-mail: tbs@tbsjozefow.pl,
- formularzu zgłoszeniowym na stronie internetowej TBS:
<https://www.tbsjozefow.pl/formularz-kontaktowy/> .

7. Zarówno Rada Miasta Józefowa ani jej poszczególne komisje, nie posiadają uprawnień do kontrolowania Spółki.

Zarzut dotyczący braku przejrzystości stanu finansowego TBS jest nietrafiony. Zwracamy uwagę, że w przeglądarce dokumentów finansowych na stronie internetowej Krajowego Rejestru Sądowego dostępne są sprawozdania finansowe Spółki.

Ponadto, bieżący i stały nadzór nad działalnością Spółki sprawuje Rada Nadzorcza. Organ ten ma dostęp do wszystkich dokumentów znajdujących się w Spółce. Rada Nadzorcza realizuje swoje uprawnienia poprzez posiedzenia stacjonarne w siedzibie Spółki oraz poprzez wizje na nieruchomościach.

Dodatkowo, funkcjonowanie TBS poddawane jest ocenie przez biegłych rewidentów. Ocenie podlega m.in. prawidłowość prowadzenia ksiąg rachunkowych, rzetelność i jasność sytuacji majątkowej i finansowej Spółki, zgodność wyniku finansowego z przepisami ustawy o rachunkowości, obowiązujące w TBS przepisy wewnętrzne i statut, a także funkcjonujący w Spółce system kontroli wewnętrznej. Biegły rewident ma dostęp do wszystkich pomieszczeń, dokumentów, składników majątku Spółki. W 29-letniej historii TBS w Józefowie sp. z o.o. każda kontrola kończyła się wynikiem pozytywnym (bez zastrzeżeń).

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