

Prezydent Miasta Jaworzna

ul. Grunwaldzka 33, 43-600 Jaworzno

BR.0003.183.2026

Jaworzno, 30 września 2026 r.

**Pan
Michał Kirker
Radny
Rady Miejskiej w Jaworznie**

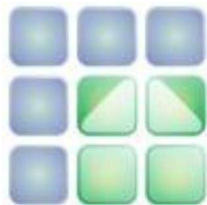
Szanowny Panie Radny,
w odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 17 września br. informuję, że zgodnie z właściwością zwróciliśmy się do Jaworznickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. o odniesienie się do poruszonych kwestii, związanych z poprawą czystości i dokonaniem napraw w budynkach mieszkalnych przy ul. Chełmońskiego 33 a, b i c oraz wyjaśnienie terminów i zasad wynikających z Regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego najemców lokali mieszkalnych w zasobach Jaworznickiego TBS sp. z o.o., zgodnie z zakresem wskazanym przez Pana Radnego.
W związku z powyższym, w załączeniu przekazuję odpowiedź udzieloną przez Zarząd Spółki.

Signed by / Podpisano przez:
Z poważaniem
Artur Dzikowski
Artur Dzikowski
Zastępca Prezydenta Miasta
Date / Data: 2026-09-30 14:42
Zastępca Prezydenta Miasta

Załączniki: Pismo znak JTBS/2938/2026 Jaworznickiego TBS sp. z o.o. z dnia 29 września 2026 r.

Otrzymują:
1. Adresat.
2. Aa./E.S.

Dokument podpisano elektronicznie.



Jaworznicke Towarzystwo Budownictwa Spolecznego Spółka z o.o.
ul. Mickiewicza 1, 43-600 Jaworzno

tel./fax 32 745-20-60 , 32 745-20-61 e-mail: biuro@jtbs.jaw.pl www.jtbs.jaw.pl

Konto bankowe: PKO BP O/Jaworzno 08 1020 2528 0000 0902 0014 4295

Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy KRS: 0000150247

NIP: 632-17-93-912, REGON: 276845048

Wysokość kapitału zakładowego: 80.593.000,00 zł Zarząd: mgr inż. Janusz Łach – Prezes Zarządu



Jaworzno, 29 września 2026 r.

JTBS/2938/2026

Pani
Edyta Maślowiec- Wrona
Naczelnik
Biura Nadzoru Właścicielskiego
Urząd Miasta Jaworzna
ul. Grunwaldzka 33
43-600 Jaworzno

W odpowiedzi na interpelację złożoną 17 września 2026 r. przekazaną pismem BR.0003.183.2026 Jaworznicke Towarzystwo Budownictwa Spolecznego spółka z o.o. przekazuje w załączeniu stanowisko spółki.

Z poważaniem

Janusz
Bogdan
Łach

Elektronicznie
podpisany przez
Janusz Bogdan
Łach
Data: 2026.09.29
13:55:03 +02'00'

W odpowiedzi na interpelację Radnego Rady Miejskiej Pana Michała Kirkera z dnia 17 września 2026 r. informujemy co następuje:

W kwestii o podjęcia działań w związku z poprawą czystości klatek schodowych i części wspólnych budynków – Spółka przeprowadza kontrolę czystości/pracy osób sprzątających na bieżąco – obiekty mieszkaniowe są sprzątane regularnie, nie zauważono obniżenia jakości wykonanej pracy.

W kwestii dokonywania napraw i remontów Spółka realizuje je na bieżąco w miarę posiadanych środków finansowych na ten cel dla danej lokalizacji. W przypadku budynków przy ul. Chełmońskiego 33A, 33B, 33C, w tym roku przeznaczono na zadania remontowe kwotę 208 256,00 zł z czego 176 256,00 zł na wymianę kotłów grzewczych CO i CWU oraz 32 000,00 zł na remont schodów na zewnątrz budynków.

W kwestii pytań dotyczących regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego najemców lokali mieszkalnych w zasobach Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. informujemy co następuje:

1. Jaki był powód oraz celowość wprowadzenia przedmiotowego regulaminu ?

„Regulaminy porządku domowego” obowiązują w zasobach JTBS - właściciela mieszkań na wynajem od lat. Omawiana aktualizacja wynika z potrzeby ujednolicenia istniejących już w Spółce tego typu zasad. Dodatkowo akt ten reguluje kwestie, które najczęściej pojawiały się w zgłoszeniach mieszkańców. W ten sposób zasady porządku domowego są jednakowe dla całego zasobu mieszkaniowego bez względu na lokalizację obiektu mieszkaniowego oraz czasokres zawartej umowy najmu co obecnie jest powszechnym standardem.

Zasady powstawały na przestrzeni lat w oparciu o skargi i wnioski mieszkańców kierowane do JTBS, a dotyczące zasad współżycia społecznego.

2. Z czego wynika taka szczegółowość wprowadzonego dokumentu ?

Dokument nie wyróżnia się na tle innych tego typu regulacji – natomiast może posiadać dodatkowe zapisy (o charakterze instrukcyjnym), które wynikają z najczęściej zgłaszanych skarg i wniosków mieszkańców.

3. Skąd wynikają zapisy w par. 4 pkt 3? Dlaczego lokatorzy nie mogą sami decydować o tym, jak dbać o panele podłogowe w własnych mieszkaniach ?

Przytaczany fragment dotyczący „sposobu mycia paneli podłogowych” ma charakter instrukcyjny i ma na celu uchronienie najemcy przed kosztami z tytułu zniszczenia paneli poprzez ich zalanie wodą, a jego wprowadzenie zostało podyktowane przypadkami złego stanu mieszkania w chwili jego zwrotu Spółce przez najemcę.

Każdy producent paneli podłogowych, również i sklepy budowlane w poradnikach na swoich stronach www opisują zasady konserwacji tego typu nawierzchni, gdzie zwraca się uwagę na

unikanie mycia „na mokro” czy myjkami parowymi, a jedynie przecieranie ich wilgotną szmatką.

Nikt nie kwestionuje tego, że po kilku latach użytkowania panele podłogowe mogą być odbarwione (z uwagi na działanie słońca), posiadać drobne zarysowania czy odpryski, które są efektem zwykłego korzystania.

Niestety, pracownicy dokonujący odbiorów mieszkań coraz częściej zastają panele podłogowe, które - głównie w miejscach łączenia - są "napęczniałe" i to nie punktowo, ale na całych długościach, co jest spowodowane wodą, która wniknęła w ich strukturę. Dodatkowo pojawiają się przypadki zarysowań paneli tak głębokie, że zdarta jest nawet struktura pod laminatem, co mogło spowodować jedynie przesuwanie jakiegoś ciężkiego przedmiotu (prawdopodobnie szafek, używanie foteli z kólkami starego typu - z twardego plastiku itd.).

Wydawać by się mogło, że powszechnie używany produkt - panele podłogowe, który jest na rynku od ponad 30 lat nie wymaga dodatkowego przypominania o zasadach jego prawidłowej konserwacji. Niestety rzeczywistość potwierdza konieczność wprowadzania do regulaminów "przepisów instrukcyjnych", by klient w przyszłości mógł zdać mieszkanie bezproblemowo, nie narażając się na niepotrzebne koszty.

4. Skąd wynikają zapisy w par. 4 pkt 12 a oraz b? Dlaczego lokatorom ogranicza się możliwość wyboru koloru osłony balustrady, a także dlaczego zabrania im się korzystania z balkonów w dowolny sposób niebędący uciążliwym dla innych mieszkańców ?

Jaworznickie TBS Sp. z o. o. jako właściciel mieszkań dba o estetykę zewnętrzną budynków i osiedli – stąd zapisy w par. 4 pkt 12 a oraz b są zasadne.

5. Skąd wynika zapis w par. 4 pkt 17? Co należy rozumieć poprzez zakaz urządzania spotkań towarzyskich na klatkach schodowych oraz korytarzach? Od jakiej ilości osób w jednym czasie i miejscu można mówić już o spotkaniu towarzyskim ?

Klatka schodowa jest z założenia ciągiem komunikacyjnym pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami, a nie świetlicą osiedlową. Mieszkańcy zwracają często uwagę na zakłócanie miru domowego przez innych lokatorów prowadzących ożywione dyskusje czasami „przy papierosie”, którego zapach może przenikać do mieszkań.

6. Skąd wynikają zapisy w par. 8 pkt 1 oraz 2 ?

Zwisające na zewnątrz donice z kwiatami – jeśli są niewłaściwie zamontowane mogą stanowić zagrożenie dla osób przebywających poniżej. Dodatkowo opadające liście czy płatki kwiatów zaśmiecają niższe kondygnacje. Celem wprowadzenia przedmiotowego zapisu było zapewnienie bezpieczeństwa i porządku, a z drugiej strony chcący „umilić” sobie balkon najemca może powiesić donice z kwiatami od wewnątrz balustrady. Ewentualne odpadnięcie jakiegokolwiek elementu tej dekoracji znajdzie się na balkonie najemcy.

Sadzenie różnych roślin na zewnątrz budynku, w tym krzewów i drzew, może spowodować zaburzenie estetyki osiedlowej zieleni, a nawet uszkodzenie infrastruktury przez rozrastające

się korzenie. Dlatego na przynależnym do mieszkania tarasie/balkonie najemca może ustawić sobie takie rośliny w formie doniczkowej mając kontrolę nad ich rozrostem.

7. Skąd wynika zapis w par. 10 pkt 8 ? Co należy rozumieć poprzez określenie - kulturalne zachowywanie się dzieci ?

Mieliśmy wrażenie, że jest to temat oczywisty, by dbać o kulturalne zachowanie. Dlatego by zobrazować skalę problemu pozwalamy sobie przytoczyć Panu Radnemu kilka z wielu zaistniałych przypadków.

Przypadek 1: sytuacja z jednej z naszych lokalizacji: matka z wózkiem z dzieckiem porusza się chodnikiem, mija ją grupa nastolatków na hulajnogach z dużą prędkością i niebezpiecznie blisko. Na prośbę, by zachowali ostrożność – kobieta zostaje obrzucona obelgami.

Przypadek 2: Dzieci przyłapane na dewastacji infrastruktury osiedlowej.

Przypadek 3: Klatka schodowa: głośne „rozmowy” z użyciem wulgaryzmów, na tyle donośne, że wymagają interwencji lokatorów.

Te „przypadki” można mnożyć. JTBS tylko przypomina poprzez swój zapis o coraz większej potrzebie dbałości o „kulturalne zachowanie dzieci”. Natomiast ustalenie kryteriów tej „dbałości o kulturalne zachowanie dziecka” i egzekwowanie tego spoczywa nie na JTBS, ale rodzicach i prawnych opiekunach.

8. Skąd wynika zapis w par. 10 pkt 4 ? Posiadanie zwierząt – w szczególności psów - wiąże się z wydawaniem przez nie dźwięków w tym szczekania, ujadania czy pischczenia, jak wobec tego właściciele mieliby sprawić, aby psy nie wydawały wspomnianych dźwięków ?

Przepis dotyczący ujadających psów jest kolejnym przykładem „regulacji o charakterze instrukcyjnym” i pojawił się na wnioski mieszkańców. Normalną rzeczą jest to, że pies od czasu do czasu szczeka. Jednak czym innym jest sporadyczne szczekanie, a czym innym ujadanie.

Ujadanie to z reguły głośne, długie, wytrwałe i nie rzadko agresywne szczekanie. Tego typu sytuacja ma najczęściej miejsce, gdy pies jest wystraszony, zaniedbany, tęskni za właścicielem, jest głodny lub spragniony itd. Przypominamy również, że zakłócanie spokoju przez psa może podlegać karze na podstawie m.in. art. 51 §1 Kodeksu wykroczeń.

Stąd też wprowadzenie do regulaminu porządku domowego zapisu dotyczącego „ujadania psa”, a w szerszym sensie zadbania o dobrostan zwierzęcia jest uświadomienie właścicielom niektórych czworonogów ich obowiązków, by uniknąć zgłoszeń sąsiadów dotyczących np. zaniedbania zwierzęcia lub zakłócania spokoju.

PREZESZARZĄDU
JAWORZNICKIEGO TBS
Spółka z o.o.
Janusz Łach
mgr inż. Janusz Łach