

BIULETYN INFORMACYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "JAS-MOS"

Nasze Mieszkanie



MAJ 2025

NAKŁAD: 7000 egz.

ISSN: 1644-5937



**WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

STRONA 2

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
ZA I KWARTAŁ 2025**

STRONA 3

SPOTKANIA W TERENIE

STRONA 4

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JAS-MOS” ZAWIADAMIA O TERMINIE I MIEJSCU WALNEGO ZGROMADZENIA

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia 2025 r.

- 1) Otwarcie obrad.
- 2) Wybór Prezydium (Przewodniczącego i Sekretarza).
- 3) Wybór Komisji: Skrutacyjnej (2-3 osoby).
- 4) Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 5) Stwierdzenie prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia.
- 6) Przedstawienie sprawozdań:
 - a. Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok,
 - b. finansowego za 2024 rok.
 - c. z działalności Rady Nadzorczej za 2024 rok.
- 7) Dyskusja nad sprawozdaniami.
- 8) Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok,
 - b. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2024 rok i udzielenia absolutorium każdemu z członków zarządu oddzielnie,
 - c. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok.
- 9) Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok.
- 10) Podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na nieodpłatne przekazanie wieczystego użytkownika nieruchomości działek 1837/62 i 3554/62 na rzecz Miasta Jastrzębie-Zdr.
- 11) Podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na odpłatne zbycie

wieczystego użytkownika nieruchomości działki 3553/62 o pow. 353 m² na rzecz dotychczasowego dzierżawcy tej nieruchomości według ceny rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

- 12) Sprawy wniesione przez członków Spółdzielni w trybie art. 8³ ust. 10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 13) Wolne głosy, uwagi i zapytania.
- 14) Zamknięcie obrad.

Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Druki pełnomocnictw są dostępne na stronie internet. www.smjasmos.pl w zakładce DRUKI DO POBRANIA.

Członkowi przysługuje prawo głosu tylko w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony.

Sprawozdania za 2024 rok: Zarządu z działalności Spółdzielni, finansowe, biegłego rewidenta oraz Rady Nadzorczej będą wyłożone do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Słonecznej 18 A, pokój nr 3 od dnia 29.04.25 r.

Projekty uchwał związane z porządkiem obrad zostaną wyłożone od dnia 06 maja 2025 r. w siedzibie Spółdzielni, na

administracjach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznania się z w/w dokumentami.

Zgodnie z art. 8³ ust. 10 - 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 05 maja 2025 r. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zgodnie z § 56 ust. 5 statutu oświadczenie o poparciu projektu powinno mieć formę pisemną i zawierać: imię, nazwisko, adres członka oraz jego podpis;

- członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 16 maja 2025 r.

Z przyczyn organizacyjnych, prosimy o wcześniejsze przybycie na obrady osób będących pełnomocnikami członków uprawnionych do uczestniczenia w danej części Walnego Zgromadzenia

Prosimy o zabranie na Walne Zgromadzenie dowodu osobistego lub innego dokumentu tożsamości.

L.p.	Nazwa Części WZ	Data	Miejsce
1.	Osiedle A. Bożka ulice: Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	21.05.2025 r. środa godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 10 ul. Zielona 2a sala gimnastyczna
2.	Osiedle Pionierów ulice: Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	22.05.2025 r. czwartek godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 6 ul. Śląska 6 sala gimnastyczna
3.	Osiedle Zdrój ulice: Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Of. Faszyzmu, 1 Maja, Staszica, Jana Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa, Poprzeczna	26.05.2025 r. poniedziałek godz. 15.30	Zespół Szkół Nr 9 ul. 11 Listopada 4 sala gimnastyczna
4.	Osiedle Przyjaźń ulice: Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego	27.05.2025 r. wtorek godz. 15.30	Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego ul. Piastów 15 sala nr 4
5.	Osiedle Złote Łany ulica Wiejska	28.05.2025 r. środa godz. 15.30	Przedszkole Nr 26 ul. Wiejska 35i
6.	Wodzisław ulice: 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	02.06.2025 r. poniedziałek godz. 15.30	Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych ul. Wyszyńskiego 41 aula

Kolegium WZ – 09.06.2025 r. – godz. 15.30 – siedziba Spółdzielni – sala nr 7.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "JAS-MOS"
44-330 Jastrzębie-Zdrój, ul. Słoneczna 18A
tel./fax: 32 47-626-36, 37, 38 32 47-61-074
sm@smjasmos.pl www.smjasmos.pl

Biuletyn jest redagowany przez pracowników i członków SM "JAS-MOS".
Skład rady redakcyjnej: Piotr Szereda, Andrzej Baran, Jadwiga Sieczkowska, Rafał Wydrzyński.
Skład i druk: drukarniajastrzebie.pl

Za treść ogłoszeń reklamowych oraz materiałów sponsorowanych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności



SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ZA I KWARTAŁ 2025

Rada Nadzorcza pracuje w cyklu miesięcznym. Staramy się, aby w kolejnych biuletynach „Nasze Mieszkanie” przedstawiać Państwu krótkie sprawozdania z posiedzeń naszej Rady Nadzorczej. W bieżącym biuletynie w imieniu Rady Nadzorczej przedstawiamy Państwu informację z posiedzenia Rady Nadzorczej za I kwartał 2025 roku.

W miesiącu styczniu:

Zarząd przedstawił informację dotyczącą gospodarki lokalami mieszkalnymi za 2024r. Prezes poinformował, że w 2024 roku Spółdzielnia dysponowała 17 wolnymi lokalami mieszkalnymi z czego: 4 mieszkania odzyskano w 2023 roku; 2 z nich zasiedlono w drodze przetargu na najem, 1 zasiedlono w drodze przetargu na uzyskanie prawa własności, 1 mieszkanie w trakcie procedury przetargowej. W roku 2024 odzyskano 13 lokali z czego 5 mieszkań zasiedlono w drodze przetargu na najem, 5 lokali zasiedlono w drodze przetargu na nabycie prawa własności i 3 lokale są w trakcie procedury przetargowej.

Ponadto Zarząd poinformował Radę, że aktualnie nastąpił zastój w sprzedaży mieszkań. Mieszkania wystawiane w procedurze przetargowej przez Spółdzielnię nie wzbudzają zainteresowania potencjalnych kupców. Lokale są wystawiane kilkakrotnie z jednoczesnym obniżeniem ceny wywoławczej i mimo to brakuje chętnych do ich nabycia. Prezes dodał, że lokale te wymagają remontu, a obecne klienci poszukują na rynku mieszkań wyremontowanych. Wobec tego Zarząd rozważa możliwość w pierwszej kolejności wyremontowania takich mieszkań, a następnie wystawienie ich w procedurze przetargowej.

Zarząd wystąpił z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Zarząd poinformował, iż zamierza, wzorem lat ubiegłych dokonać podziału Walnego Zgromadzenia na sześć części oraz zwołać WZ w drugiej połowie maja 2025r. Ponadto Prezes dodał, że w związku z wyborem nowej Rady Nadzorczej której kadencja kończy się w b.r., a która została wybrana w związku z panującą w 2020r. pandemią COVID we wrześniu 2022r. Zarząd planuje zwołać kolejne WZ (wyborcze) w drugiej połowie września 2025r.

Zarząd przedstawił informację dotyczącą porównania zużycia ciepła w budynkach ocieplonych i nieocieplonych w sezonie grzewczym 2023/2024. Zastępca Prezesa ds. technicznych poinformował, że przedstawiona analiza prezentuje zużycie ciepła w przeliczeniu GJ na powierzchnię użytkową lokali przyjętą do rozliczeń kosztów c.o. Przedstawiona analiza wykazuje utrzymującą się tendencję wskazującą na najniższe zużycie ciepła GJ w przeliczeniu na m² w budynkach ocieplonych rozliczanych wg podzielników i na najwyższe zużycia ciepła w przeliczeniu GJ/m² budynkach nieocieplonych rozliczanych wg powierzchni użytkowej lokali.

W sezonie grzewczym 2023/2024 budynkami o najniższym zużyciu ciepła jest budynek ocieplony rozliczany wg podzielników przy ul. K Miarki 1, natomiast budynek o najwyższym zużyciu ciepła jest to budynek nieocieplony rozliczany wg powierzchni użytkowej lokali przy ul. Kopernika 2-4 oraz Jana Pawła II 15 a-f.

W miesiącu lutym:

Zarząd przedstawił informację dotyczącą realizacji planu remontów za 2024r. Zastępca Prezesa ds. technicznych poinformował Radę, że z zaplanowanych prac, na rok 2025 przesunięto roboty związane z remontem klatek schodowych przy ul. Staszica 8, wymianę instalacji gazowej na ulicy Kaszubskiej 1 oraz remont dźwigu osobowego na ulicy Zielonej 23, gdyż w przetargach firmy zaoferowały korzystniejsze warunki wykonania tych prac negocjując jednocześnie termin zakończenia realizacji tych zadań w pierwszym kwartale 2025r. Nie wykonano również niwelacji terenu na ulicy Morcinka 6-8, gdyż wykonanie tych prac limitowało wcześniejsze wykonanie robót termomodernizacyjnych. Poza tym nie wykonano także remontu instalacji AZART na 6 budynkach, do którego można było przystąpić dopiero po zakończeniu prac dekarских oraz remontu belek między loggiami na ul. Harcerskiej. Pozostałe zaplanowane

prace zostały wykonane zgodnie z założeniami.

Zarząd wystąpił z wnioskiem o wyrażenie przez Radę Nadzorczą zgody na podpisanie z firmą „JAKUBEK” umowy na rozbudowę balkonów francuskich w budynku przy ul. Pomorskiej 87-99, którego realizacja i umieszczenie w planie remontów nastąpi w 2026 roku. W uzasadnieniu wniosku Zarząd wyjaśnił, że w ubiegłym roku przeprowadzono ankietowanie wśród mieszkańców ulic: Pomorskiej i Warmińskiej w sprawie rozbudowy balkonów francuskich. We wszystkich ankietowanych budynkach uzyskano zgodę co najmniej 55% użytkowników lokali na wykonanie tych prac. Ze względu na ograniczone środki finansowe w bieżącym roku planuje się wykonanie balkonów w budynku przy ul. Warmińskiej 30-42. W przetargu przeprowadzonym w bieżącym roku ujęto również budynek przy ul. Pomorskiej 87-99 gdzie tylko jedna osoba mniej zadeklarowała chęć montażu balkonu lecz termin realizacji tego zadania określono na 2026r. Wynegocjowane ceny na to zadanie są identyczne jak w roku 2025. Ze względu na to, że wynegocjowane kwoty na realizację tego zadania w budynku przy ulicy Pomorskiej 87-99 mieszczą się w zaplanowanych kosztach przedstawionych lokatorom oraz z uwagi na coroczny wzrost kosztów robót budowlanych Zarząd wnioskuje o akceptację zgłoszonego wniosku.

W wyniku odbytej dyskusji i udzielonych wyjaśnień Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na podpisanie z firmą „JAKUBEK” umowy na rozbudowę balkonów francuskich w budynku przy ulicy Pomorskiej 87-99 i umieszczenie tego zadania w planie remontów na 2026r.

Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że w wyniku przeprowadzonego ankietowania w sprawie kompleksowego docieplenia budynków uzyskano zgodę użytkowników lokali na przeprowadzenie tych prac w budynkach przy ul. Konopnickiej 2 i Morcinka 5-7. Zgodnie z „Zasadami realizacji i finansowania dociepleń budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju”, Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wyrażenie zgody na realizację prac dociepleniowych na obu budynkach oraz podjęcie uchwały o zaciągnięciu pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i wprowadzeniu dodatkowej stawki funduszu remontowego docieplenia na powyższych budynkach od 1.06.2025r.

W miesiącu marcu:

Zarząd przedstawił informację dot. zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne w 2024r. Główna Księgowa poinformowała, że na dzień 31.12.2024r. wysokość zadłużenia z tytułu opłat czynszowych wynosiła 2 985 850,77 zł. W odniesieniu do stanu zaległości na dzień 31.12.2023r. które wynosiły 3 085 007,40 zł i po uwzględnieniu podwyżki niektórych składników opłaty odnotowano ogólny spadek zaległości o kwotę 99 156,63 zł. Ponadto zobowiązania „byłych” lokatorów wobec Spółdzielni wg stanu na 31.12.2024 r. wynoszą 2 068 892,93 zł. Dodatkowo Zarząd przedstawił informację o kształtowaniu się zadłużenia na poszczególnych nieruchomościach. Zaległości w opłatach powyżej 11 miesięcy posiada 78 lokali na łączną kwotę 1 830 404,91 zł co stanowi 61% ogółu zaległości. Największe zaległości odnotowuje się w grupie dłużników (45 dłużników) wobec których toczy się postępowanie egzekucyjne jest to kwota 796 622,74 zł.

Ponadto Zarząd poinformował o prowadzonych działaniach windykacyjnych. Główna Księgowa zaznaczyła, że proces windykacyjny jest ze względu na liczne uwarunkowania prawne i ochronne wobec dłużników czasochłonny, wymaga nie tylko ciągłego monitoringu, ale zachowania terminów i określonych form powiadomień. Stąd długotrwały i czasochłonny proces odzyskiwania należności.

Zarząd przedstawił informację dot. gospodarki lokalami

użytkowymi, terenami i innymi powierzchniami wykorzystywanymi na cele gospodarcze za 2024r.

Poinformował, że w zakresie wynajmu i dzierżawy lokali, terenów i innych powierzchni w 2024r. Spółdzielnia osiągnęła przychód w wysokości 1 312 104,46 zł ponosząc jednocześnie koszty na poziomie 858 739,61 zł co oznacza wy gospodarowanie dochodów w kwocie 453 364,85 zł. W 2024r. uzyskane przychody są mniejsze o 22 545,59 zł i wynoszą 98% przychodów w stosunku do 2023r.

Według stanu na dzień 31.12.2024r. zaległości wynosiły 36 189,99 zł i porównując do stanu zaległości i bieżących niedopłat na dzień 31.12.2023r. nastąpił spadek zadłużenia o kwotę 57 085,36 zł. Do dnia 31.01.2025r. zaległości zostały wyegzekwowane od dłużników w 77% w porównaniu do stanu na 31.12.2024r. Ponadto omówiono prowadzone działania windykacyjne w stosunku do byłych najemców i dzierżawców. Wobec 5 prowadzona jest egzekucja komornicza, a pozwy o zapłatę złożono wobec 4 dłużników. Na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia posiadała do wynajęcia 7 wolnych lokali użytkowych.

Zarząd przedstawił informację dot. realizacji planu finansowo-gospodarczego za 2024r.

Główna Księgowa poinformowała, że planowane na rok 2024 koszty podstawowej eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni wynikające z w/w planu wynosiły 18 545 299,16 zł, natomiast przychody z części wspólnych nieruchomości 455 251,65 zł. Koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali/m-c, wynosiły średnio w odniesieniu do całych zasobów mieszkaniowych 4,83 zł/m²/m-c.

Działalność Spółdzielni 2024 roku w zakresie eksploatacji i utrzymania zasobów przebiegała w większości zgodnie z ustalonym harmonogramami realizacji poszczególnych robót. W 2024 roku Spółdzielnia poniosła koszty podstawowej eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w łącznej wysokości 17 945 126,24 zł co stanowi ok. 96,76% planowanych kosztów. Średnie koszty jednostkowe dotyczące poszczególnych nieruchomości w w/w okresie wyniosły 4,68 zł/m²/m-c, przy czym najniższe koszty wyniosły 3,91 zł/m²/m-c na nieruchomości przy ul. K. Miarki 1, natomiast najwyższe zostały poniesione na nieruchomości przy ul. 11 Listopada 11b i wyniosły 5,61 zł/m²/m-c.

Zarząd przedstawił informację zużycia energii elektrycznej administracyjnej 2023/2024. Zastępca Prezesa przedstawił zestawienie porównawcze zużycia energii elektrycznej z podziałem na poszczególne osiedla. Poinformował, że nadal Spółdzielnia odnotowuje spadek zużycia energii elektrycznej w zasobach naszej Spółdzielni, której jedną z przyczyn jest sukcesywny montaż instalacji fotowoltaicznej na budynkach. Kontynuowane są działania zapoczątkowane w latach poprzednich mające optymalizację zużycia energii elektrycznej administracyjnej. Na bieżąco kontynuowane są działania związane z ograniczeniem zużycia energii elektrycznej. Monitoruje oraz serwisuje się ograniczniki mocy, energooszczędne źródła światła, zaś służby techniczne kontrolują budynki. Prowadzone są bieżące analizy na podstawie, których zlecono dokładną kontrolę zużycia przekraczających 15% w porównaniu do roku poprzedniego oraz kontroluje się uzasadnione podejrzenia ingerencji osób trzecich.

Z protokołami z Posiedzeń Rady Nadzorczej, które odbyły się w bieżącym roku, członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się na stronie internetowej www.smjasmos.pl.

Grażyna Rębacz

Przewodnicząca Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS”

SPOTKANIA W TERENIE

W dobie dynamicznych zmian społecznych oraz technologicznych, zarządzanie spółdzielniami mieszkaniowymi staje przed nowymi wyzwaniami. Współczesne podejście do tego zagadnienia wymaga nie tylko efektywności, ale również umiejętności nawiązywania bliskiego kontaktu z mieszkańcami. Spółdzielnia Mieszkaniowa "JAS-MOS" stała się wzorem do naśladowania, wprowadzając innowacyjne rozwiązania w zakresie komunikacji z lokatorami. Regularne spotkania z mieszkańcami, które odbywają się od dekady, są nie tylko platformą do omawiania bieżących spraw, ale także fundamentem budowania zaufania i więzi społecznych.

Spotkania organizowane przez "JAS-MOS" mają miejsce w dogodnych godzinach popołudniowych, co znacząco ułatwia mieszkańcom uczestnictwo. Dzięki temu, każdy lokator ma szansę na aktywne zaangażowanie się w życie Spółdzielni. Atmosfera tych spotkań sprzyja otwartym rozmowom, co pozwala zarządowi lepiej zrozumieć realia życia mieszkańców oraz ich potrzeby. Wspólnie omawiane są kwestie techniczne, takie jak remonty czy utrzymanie czystości, ale także tematy dotyczące bezpieczeństwa i organizacji wydarzeń społecznych.

Dzięki tym spotkaniom, mieszkańcy czują się bardziej zaangażowani w życie swojej wspólnoty. Mogą swobodnie

wyrażać swoje uwagi i postulaty, co sprawia, że zarząd Spółdzielni zyskuje cenne informacje na temat oczekiwań lokatorów. Taki model współpracy nie tylko zwiększa efektywność zarządzania, ale także pozwala na elastyczne dostosowywanie działań do realnych potrzeb społeczności.

Warto podkreślić, że spotkania te wspierają również budowanie lokalnej społeczności. Wspólne rozmowy oraz wymiana doświadczeń prowadzą do większej spójności społecznej, co w dłuższej perspektywie wpływa na atmosferę w sąsiedztwie. Mieszkańcy zaczynają się lepiej znać, a każda interakcja staje się okazją do nawiązywania nowych znajomości i przyjaźni. W ten sposób, Spółdzielnia nie tylko zarządza budynkami, ale tworzy przestrzeń dla ludzi.

Wiosenne spotkania w SM "JAS-MOS" w kwietniu tego roku ukazały, jak ważne są te inicjatywy w kontekście współczesnych wyzwań. W dobie rosnącej cyfryzacji i izolacji, osobisty kontakt zyskuje na znaczeniu. Zarząd Spółdzielni, poprzez regularne spotkania, nie tylko rozwiązuje bieżące problemy, ale także buduje zaufanie i więzi społeczne, co jest kluczowe w dzisiejszym świecie.

Inicjatywa Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" dotycząca spotkań z mieszkańcami stanowi doskonały przykład nowoczesnego zarządzania wspólnotą. Dzięki tej formie



kontaktu, mieszkańcy mają nie tylko możliwość aktywnego uczestniczenia w życiu swojej Spółdzielni, ale także wpływania na jakość świadczonych usług. Wspólnota to nie tylko miejsce zamieszkania, ale przede wszystkim ludzie, którzy tworzą jej wyjątkowy klimat. Bliskość zarządu do lokatorów, zrozumienie ich potrzeb i otwartość na dialog to kluczowe elementy, które wpływają na sukces Spółdzielni. Spółdzielnia "JAS-MOS" pokazuje, że efektywne zarządzanie można połączyć z budowaniem silnych więzi społecznych, co w dłuższej perspektywie przynosi korzyści zarówno mieszkańcom, jak i samemu zarządowi.

Piotr Szereda
Prezes Zarządu SM „JAS-MOS”

BARDZO WAŻNE – WYBURZENIE ŚCIAN W MIESZKANIU

Za samowolne wyburzenie ściany nośnej w budynku mieszkalnym grozi kara grzywny i jest zagrożone karą nawet do 2 lat więzienia. Ponadto, może zostać nałożony nakaz przywrócenia stanu zgodnego z prawem, co oznacza konieczność odbudowy wyburzonej ściany.

Szczegóły:

Kara grzywny: Wysokość kary grzywny zależy od skali naruszenia, potencjalnego zagrożenia dla bezpieczeństwa budynku i wpływu na sąsiednie lokale.

Kara więzienia: W przypadkach szczególnie groźnych, np. gdy wyburzenie ściany nośnej spowodowało zagrożenie dla zdrowia lub życia, grozi nawet kara więzienia do 2 lat.

Nakaz przywrócenia stanu zgodnego z prawem: Jeśli nielegalnie wyburzona ściana nośna była ważnym elementem konstrukcyjnym budynku, może zostać wydany nakaz jej odbudowy.

Trudności w przyszłych remontach: Nielegalne wyburzenie ściany nośnej może utrudniać uzyskanie pozwoleń na przyszłe modernizacje lub remonty budynku.

Ważne: Zanim zdecydujesz się na wyburzenie jakiegokolwiek ściany w budynku, skonsultuj się z architektem lub innym fachowcem oraz z uzyskaniem stosownych pozwoleń na budowę.



ZACHĘCAMY PAŃSTWA DO AKTYWOWANIA KONTA W SERWISIE CZYNSZOWYM EBOK NA STRONIE WWW.SMJASMOS.PL



Instrukcja aktywowania serwisu czynszowego eBok w SM „JAS-MOS”:

1. Wchodzimy na stronę internetową www.smjasmos.pl
2. Klikamy w odnośnik (kółko środkowe w prawym górnym rogu strony) **serwis czynszowy**
3. Następnie klikamy w słowo: **tutaj**
4. I wypełniamy formularz rejestracyjny i klikamy **załóż konto**
5. W przypadku problemu z wypełnieniem formularza prosimy o kontakt z czynszami pod nr telefonu 324783661 lub 324783668.
6. Następnie oczekujecie Państwo na maila podanego w formularzu z loginem i hasłem do serwisu.

Korzyści z posiadania serwisu eBok: sprawdzasz stan konta czynszowego w dowolnym momencie, weryfikujesz swoje rozliczenia mediów, skutecznie składasz wnioski, pisma do Spółdzielni bez konieczności pisania pism (skuteczna komunikacja), otrzymujesz wymagane skany dokumentów (np. aneksy czynszowe), otrzymujesz prawdziwe, sprawdzone informacje.

DNI MIASTA 2025

6
CZERWCA
PIĄTEK

17.00-22.00

STADION MIEJSKI

7
CZERWCA

SOBOTA

16.00-22.00

8
CZERWCA

NIEDZIELA

17.00-21.00

PARK ZDROJOWY



Jastrzębie-Zdrój

PAKTOFONIKA



AFROMENTAL

SARSA

KAMIL BEDNAREK

LADY PANK



4. INDUSTRIADA

11.00-17.00

ul. Towarowa 7 (Instytut Dziedzictwa i Dialogu - łaźnia Moszczenica)

**JUSTYNA
& DARIO ISIDORIS**



**ORKIESTRA
BORYNIA**

OPERETKA I ŚWIATOWE HITY

SPRAWDŹ SZCZEGÓŁY
www.jastrzebie.pl



RACJONALNE GOSPODAROWANIE TERENAMI ZIELONYMI

Tereny zielone to parki, place zabaw, aleje spacerowe obsadzone drzewami, kameralne miejsca odpoczynku zatopione wśród roślin. Tereny zielone to bezpośrednie otoczenie budynków mieszkalnych w tym różnej wielkości ogródki przy blokach. Wszystkie te elementy mają służyć mieszkańcom. Należy jednak pamiętać, że znaczny udział terenów zielonych generuje duże koszty ich utrzymania. Aby je ograniczyć, a tym samym aby rośliny były elementem krajobrazu osiedli należy odpowiednio zaplanować złożony proces zarządzania zielenią.

Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U. z 2024r. poz. 558 z późn. zm.) spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W zakres działań administracyjno-eksploatacyjnych osób zarządzających Spółdzielnią, pod której pieczęcią pozostaje teren wchodzi m.in. utrzymanie zieleni. Jest to proces złożony z wielu etapów i działań, często zązębiających się i prowadzonych równolegle, czasochłonnnych i wymagających sporych funduszy w budżecie. Kluczowe jest ich podejmowanie w określonej kolejności, aby wykonując jedne prace nie niszczyć już tego, co zostało wcześniej wykonane. Logiczne i przemyślane planowanie poszczególnych zadań obejmuje w większym lub mniejszym zakresie cały okres funkcjonowania osiedla mieszkaniowego. Wszelkie prace związane z tym wykonuje wyszkolony zespół pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej. Są to głównie prace związane z nasadzeniem, a następnie całoroczne utrzymanie roślin. Trudniejsze prace związane z wycinką, czy korekcją drzew wymagające zastosowania specjalistycznego sprzętu zostają zlecone wyspecjalizowanym firmom. Jest to kluczowe, aby ograniczyć niebezpieczeństwo mogące wystąpić podczas prac na wysokościach i związane np. z zagrożeniem przez niekontrolowany upadek dużych drzew lub konarów.

Ocena możliwości Spółdzielni w zakresie działań, które jest w stanie wykonać przy pomocy własnych zasobów ludzkich, a które powierzyć specjalistom pozwolą racjonalnie wykorzystać dostępne środki finansowe i zaplanować budżet na kolejne lata. Należy pamiętać, że w każdym kolejnym roku należy przewidywać szereg prac służących pielęgnacji roślin, aby nie zagrażały bezpieczeństwu przebywania w przestrzeni, a przy tym wyglądały atrakcyjnie.

Planując nasadzenia drzew, tworzenie nowych skwerów zieleni w przestrzeniach osiedlowych należy wziąć pod uwagę warunki przestrzenne jak i techniczne. Te prace muszą współgrać z układem dróg, traktów pieszych oraz naziemną i podziemną infrastrukturą techniczną.

Niewłaściwe usytuowanie dużych drzew i szybko się rozrastających może zagrażać budynkom. Gałęzie będą niszczyć elewację, uszkadzać poszycie dachowe i orynnowanie. Ponadto, wysokie rośliny zasłonią dostęp naturalnego światła do mieszkań. Zaś korzenie i pnie mogą uszkodzić fundamenty, rury i przewody podziemnej instalacji.

Planując nasadzenia drzew należy wziąć pod uwagę docelową wysokość oraz wielkość korony, a także system korzeniowy rośliny, który stanowi duże zagrożenie dla przewodów biegnących pod ziemią. Planując nasadzenia należy także zapewnić dostęp do wszystkich elementów infrastruktury w czasie prac konserwatorskich lub w razie awarii czy uszkodzenia.

Dotyczy to także małej architektury oraz wyposażenia. Posadzenie zbyt blisko ławki ekspansywnych krzewów uniemożliwi jej użytkowanie a nadmierne rozrastające się pnącza mogą swoim ciężarem uszkodzić wiatę śmietnikową. Dobór roślin jest kluczowy dla zapewnienia właściwego użytkowania tych elementów.

Kluczowe dla wprowadzenia i utrzymania roślin będą warunki świetlne, które mogą być problematyczne na osiedlach o wielokondygnacyjnej zabudowie. Długi cień rzucany przez większość dnia, albo i roku przez wysokie budynki sprawi, że znaczny obszar pozostanie zacieniony. Skrajne warunki do życia dla roślin wystąpią w miejscach o silnym nasłonecznieniu. Będą narażone na szybkie parowanie wody, wysoką temperaturę i silne działanie promieni słonecznych.

Dobór roślin do istniejących warunków, to jedna z podstawowych właściwości planowania ich nasadzenia. Powinien być każdorazowo oparty na wiedzy dotyczącej wielu aspektów i przeprowadzonym rozpoznaniem cech miejsca oraz zapotrzebowania. Szczegółowe rozpoznanie istniejących warunków jest podstawą do opracowania projektu zagospodarowania terenów zielonych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa JAS-MOS już od 10 lat prowadzi zrównoważoną gospodarkę drzewostanem oraz zagospodarowaniem terenów zielonych mając na uwadze powyższe aspekty.

Zatrudnia wykwalifikowany i z uprawnieniami zespół pracowników, który wykonuje zadania, aby sprostać oczekiwaniom mieszkańców.

Wykonano ok 274 ogródków, posadzono 665 drzew oraz 3800 krzewów, wykonano 717 korekcji drzew oraz 420 wycinek drzew – na wnioski lokatorów oraz ze względów bezpieczeństwa.

Na wiosennych i jesiennych spotkaniach mieszkańcy zgłaszają swoje uwagi, prośby czy sugestie, które są rozpatrywane i brane pod uwagę podczas planowaniu budżetu na kolejny rok. Z roku na rok są większe oczekiwania, a za tym idą niemałe pieniądze na utrzymanie terenów zielonych.

W związku z powyższym Spółdzielnia informuje, aby mieszkańcy nie dokonywali nasadzeń drzew, czy krzewów na terenach, którymi zarządza. Ponadto nie wszystkim mieszkańcom może odpowiadać miejsce, w którym ktoś z lokatorów posadził rośliny.

Wszystkie samowole będą przez pracowników Spółdzielni likwidowane.

Dendrolog
Małgorzata
Filipowicz



dlatego takie przedmioty
nigdy nie mogą być do niej wyrzucane:



waciki,
patyczki do uszu



podpaski, tampony,
pieluchy, plastry



resztki jedzenia,
tłuszcze



torby foliowe



gruz, żwirki
z kuwety kota



gumy do żucia



korki, nakrętki



leki, chemikalia



niedopałki
papierosów



rajstopy,
pończochy



włosy ze szczotki
czy grzebienia,
nici dentystyczne



chusteczki
nawilżane

www.ToaletaToNieSmietnik.pl



STOWARZYSZENIE
WODOCIĄGOWCÓW
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Toaleta to nie śmietnik!

Na pewno wiesz, co powinno się w niej znaleźć...

A jednak, mimo że w każdym domu znajdują się kosze na śmieci, codziennie do kanalizacji trafiają rzeczy, które:

• powodują zatory i awarie

• przyciągają szcury (także do domów)

• mogą przyczynić się do skażenia środowiska

• generują koszty związane z naprawami szkód

Ty i Twoi najbliżsi możecie zachować się inaczej i zarządzić tym problemem.

Odwróć kartę i zobacz czego pod żadnym pozorem nie wolno wrzucać do toalety



Patronat honorowy:



WOJEWODA ŚLĄSKI

Partnerzy:



UNIwersytet ŚLĄSKI
SZKOŁA FILMOWA IM. KRZYSZTOFA KIEŚLÓWSKIEGO

Patroni



WAŻNE GDY CHCEMY REMONTOWAĆ, CZY TEŻ MODERNIZOWAĆ SWOJE MIESZKANIE

Modernizacja mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgłoszenia do zarządu spółdzielni w przypadku prac, które mogą wpłynąć na strukturę budynku, instalacje lub bezpieczeństwo mieszkańców, a także na wygląd zewnętrzny bloku. Drobne prace konserwatorskie, takie jak malowanie czy drobne naprawy, nie wymagają zgłoszenia.

Szczegóły dotyczące zgłoszeń:

- **Zgłoszenie:**

Należy zgłosić do zarządu spółdzielni prace, które mogą wpłynąć na strukturę budynku, instalacje, bezpieczeństwo mieszkańców lub wygląd zewnętrzny bloku.

- **Zgłoszenie w formie pisemnej:**

Zgłoszenie należy złożyć w formie pisemnej, najpóźniej 14 dni przed rozpoczęciem prac.

- **Warunki zgłoszenia:**

Zarząd spółdzielni określa warunki wykonania prac, np. sposób montażu instalacji lub wymogi dotyczące materiałów.

- **Drobne prace:**

Bieżąca konserwacja i odnawianie lokalu, takie jak malowanie, tapetowanie, drobne naprawy instalacyjne (z wyjątkiem gazowych), nie wymagają zgłoszenia.

- **Prace wymagające zgody:**

Wymiana instalacji, zmiana wymiarów lub rozkładu pomieszczeń, przebudowa, wymaga zgody Spółdzielni, a w niektórych przypadkach również pozwolenia na budowę.

Dodatkowe informacje:

- **Wymagania z Prawa budowlanego:**

Przepisy prawa budowlanego regulują również kwestie zgłoszeń i pozwoleń na budowę.

- **Harmonogram prac:**

Podczas remontu należy przestrzegać regulaminów Spółdzielni dotyczących godzin, w których można prowadzić prace.

- **Udostępnienie lokalu:**

W przypadku remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać udostępnienia lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Przykłady prac wymagających zgłoszenia:

- Wymiana okien, drzwi wejściowych, stolarki okiennej.
- Przebudowa instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych.
- Zmiana rozmieszczenia ścian wewnętrznych, łazienki.
- Zmiana wyglądu elewacji budynku.

Przykłady prac nie wymagających zgłoszenia:

- Malowanie ścian, sufitów, podłóg.
- Tapetowanie.
- Drobne naprawy instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych.
- Zamiana podłóg (bez skuwania wylewki).

Zarząd SM „JAS-MOS”

Światłowód + TV

Orange Światłowód
i 206 kanałów TV

12 mies.

za 0 zł



orange™
tu jest

Tak O!

Zapraszamy do salonów Orange
w Jastrzębiu Zdroju

ul. Warszawska 2, Galeria Jastrzębska

ul. Podhalańska 26, Galeria Zdrój

ul. Harcerska 2a, Pasaż Śródmiejski 24H

Od 1. miesiąca 9,98 zł/mies. za wypożyczenie modemu i dekodera.

Sprawdź opłaty od 13. miesiąca.

Ceny w umowach na 24 mies. Telewizja (Extra TV) wymaga odrębnej umowy. Abonamenty od 13. do 24. mies.: za światłowód do 8 Gb/s od 160 zł/mies. (z rabatami: za e-fakturę, odbierany co miesiąc w Mój Orange, i za zgody marketingowe; oba po 4,99 zł/mies.) i za Extra TV 35 zł/mies. Od 25. mies. abonament wzrasta: o 10 zł/mies. za światłowód i 5 zł/mies. za Extra TV. Aktywacja 60 zł (jednorazowo). Oferta dla nowych klientów z budynków wielorodzinnych w sieci Orange – gdy 31.03.2025 r. w danym lokalu nie było umowy na światłowód do 8 Gb/s (sam lub w pakiecie). Zasięg światłowodu ograniczony terytorialnie. Szczegóły u sprzedawcy i na www.orange.pl/swiatlowod.

ROMEX - MEBLE I REMONTY



502-890-999
500-790-899