

ZA BOBREM



GAZETA JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Nr 1 (70) Marzec 2026 r.

Fot. Krzysztof Kozlik



Przeczytasz w tym numerze:

- Str. 2 - Kolejne zmiany w przepisach dotyczących spółdzielni mieszkaniowych
- Str. 3 - Kontrola działalności JSM
- Str. 4 - Przeniesienie Administracji „Dwójka”
- Str. 5 - Porównanie zużycia ciepła
- Str. 6 - Kolejne windy od poziomu 0
- Str. 8 - Z życia Miasta
- Str. 10 - Wydarzyło się w grudniu...
- Str. 11 - Było przestępstwo – jest kara

*Wesołego
Alleluja!*

*Szanowni Państwo,
życzymy wszystkim
zdrowych, pogodnych Świąt
Wielkanocnych,
pełnych wiary, nadziei i
miłości.
Radosnego, wiosennego
nastroju,
serdecznych spotkań w
gronie rodziny
i wśród przyjaciół
oraz wesołego Alleluja*

Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Szanowni Państwo,
przypominamy, że z dniem 01.01.2026 roku nastąpiła zmiana banku obsługującego płatności masowe dla naszej Spółdzielni i **zmianie uległy indywidualne rachunki do opłat za używanie lokali.** W związku z powyższym, prosimy o dokonywanie wszelkich opłat na nowe, indywidualne numery rachunków, które zostały Państwu dostarczone osobiście w miesiącu grudniu 2025 roku. W przypadku, gdy doręczenie korespondencji było nieskuteczne – zawiadomienia zostały przekazane i oczekują na odbiór w Biurze Obsługi Mieszkańców

przy ul. Różyckiego 19 (mieszkańcy zasobów Administracji Jedyńka) lub siedzibie Administracji Dwójka przy ul. Sygietyńskiego 1 (mieszkańcy zasobów Administracji Dwójka). Prosimy o ich odbieranie (lub kontakt telefoniczny z Działem czynszów nr 75 75 43 291 w celu uzyskania nowego numeru rachunku) i stosowanie w jak najszybszym terminie.

Dlaczego to ważne?

Po okresie przejściowym wpłaty na stary numer konta zostaną zwrócone przez bank, co może skutkować powstaniem zaległości w opłatach.

KOKU Sushi
otwiera się w Cieplicach!
14.04.2026r.
pl. Piastowski 23



KOLEJNE ZMIANY W PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Rozmowa z Mirosławem Garbowskim, prezesem Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W ostatnim czasie w przestrzeni publicznej znowu mówi się dużo o zmianach przepisów prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Czy są to istotne zmiany z punktu widzenia członków naszej Spółdzielni?

- Przede wszystkim należy powiedzieć, że mamy do czynienia z dwoma różnymi nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jedna z nich - zwana „małą nowelizacją” wprowadzona ustawą z dnia 4 grudnia 2025r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, weszła już w życie 28 stycznia 2026r. Druga, o znacznie szerszym zakresie, jest jeszcze projektem na etapie prac legislacyjnych. Nie wiadomo, więc, kiedy i w jakim kształcie ostatecznym ustawa ta zostanie uchwalona i podpisana przez Prezydenta.

Myszę, że warto tutaj powiedzieć szerzej na temat zmian wprowadzonych „małą nowelizacją”, które już rzeczywiście weszły w życie i mają faktyczny wpływ na funkcjonowanie spółdzielni.

Na które przepisy wprowadzone „małą nowelizacją” chciałby Pan, więc zwrócić szczególną uwagę?

- Najistotniejszym elementem jest kwestia pełnomocnictw związanych z udziałem w walnym zgromadzeniu, a ściślej mówiąc wprowadzenie przez ustawodawcę istotnych ograniczeń zarówno, jeśli chodzi o osoby, które mogą być pełnomocnikiem członka spółdzielni podczas walnego zgromadzenia, jak i zakresu spraw, w których pełnomocnik może członka spółdzielni zastąpić.

Nowe ustawowe zasady, o których powiem, będą obowiązywały już na tegorocznym walnym zgromadzeniu naszej Spółdzielni.

Zgodnie z nowymi przepisami pełnomocnikiem członka spółdzielni podczas walnego zgromadzenia może być:

- osoba bliska członka spółdzielni z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu (tj. z wyłączeniem osób prowadzących, co prawda wspólne gospodarstwo domowe, ale pozostających w związku nieformalnym, partnerskim/konkubinacie). Do kręgu osób bliskich, które mogą być pełnomocnikiem członka spółdzielni na walnym zgromadzeniu zaliczeni zostali, więc ustawowo jedynie zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona.

- adwokat lub radca prawny;

- inny członek tej samej spółdzielni.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej, zgodnie z wymogiem ustawowym, dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że jest osobą bliską zgodnie z wymogiem ustawowym. Co istotne, pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne. Został też przez ustawodawcę wyznaczony termin dostarczenia pełnomocnictwa do spółdzielni, tj. nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części walnego zgromadzenia. Nie będzie już więc możliwości przedstawienia pełnomocnictwa bezpośrednio na danej części walnego zgromadzenia, tak jak miało to miejsce dotychczas.

Spółdzielnia przygotowuje formularz pełnomocnictwa, który będzie dostępny w siedzibie Spółdzielni (BOM) oraz na stronie internetowej

Spółdzielni www.jsmjg.pl. Druk ma ułatwić członkom uniknięcie błędów i złożenie ważnego pełnomocnictwa. Będzie zawierał też dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Wspominał Pan też o ograniczeniu zakresu spraw, w których będzie mógł wypowiedzieć się pełnomocnik reprezentujący członka spółdzielni podczas walnego zgromadzenia.

Tak, nowelizacja, o której mówimy, dodała do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepis, na mocy którego pełnomocnicy nie będą mogli wybierać członków rady nadzorczej. Tę sferę pozostawiono do wyłącznej decyzji członków spółdzielni. Tegoroczne walne zgromadzenie naszej Spółdzielni jest walnym wyborczym, podczas którego nasi członkowie wybiorą nowy skład rady nadzorczej na kadencję 2026-2029. Zatem jeśli członek spółdzielni zdecyduje się na ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania go podczas walnego zgromadzenia musi mieć świadomość, że pełnomocnik ten nie będzie wybierał członków rady. Może brać udział w głosowaniach nad innymi sprawami objętymi porządkiem obrad, ale nie w akcie głosowania nad wyborem członków tego organu nadzorczego.

Gwoli ścisłości dodam, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka spółdzielni, a członek spółdzielni może wskazać oczywiście tylko jednego pełnomocnika do udziału w walnym zgromadzeniu. W tej kwestii nic się nie zmieniło w dotychczasowych przepisach.

Czy mała nowelizacja reguluje też inne kwestie?

Tak, chociaż nie dotyczą one już tak bardzo naszej Spółdzielni.

Na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii możemy przeczytać, że wprowadzone obecnie zmiany to także koniec z rozwiązaniami wprowadzonymi przez tzw. specu-

stawę COVID-ową, czyli głosowanie zdalne oraz przyjmowanie uchwał w formie obiegowej, bez organizacji zebrań - powrót do walnych zgromadzeń w klasycznej formie zwiększy kontrolę nad działalnością spółdzielni oraz jej organów. Taka sytuacja nie miała miejsca w naszej Spółdzielni. Poza przerwą w 2021 roku, kiedy w związku z trwającą epidemią i zgodnie z obowiązującymi przepisami nie zostało zwołane walne zgromadzenie, we wszystkich kolejnych latach odbywały się one corocznie w tradycyjnej formie stacjonarnej.

Jak podaje ponadto Ministerstwo Rozwoju i Technologii, dzięki nowelizacji łatwiej będzie także dochodzić przed sądem roszczeń o przeniesienie własności lokali w razie bezczynności spółdzielni, co w naszym przypadku nie miało i nie ma miejsca. Wszystkie wnioski przekształceniowe realizowane są na bieżąco i nie ma sytuacji, w których można byłoby zarzucić Spółdzielni bezczynność.

Jakie działania w związku z nowelizacją musi podjąć Spółdzielnia w najbliższym czasie?

Kluczowe będzie wdrożenie nowych rozwiązań w praktyce – przegląd i aktualizacja wewnętrznych aktów prawnych w niezbędnym zakresie, szkolenia oraz bieżące informowanie mieszkańców. Najważniejsze jest, aby zmiany prawne przełożyły się na sprawniejsze zarządzanie i lepszą współpracę z członkami. Z pewnością będziemy nad tym pracować na najbliższym walnym zgromadzeniu, które odbędzie się w czerwcu.

Tegorocznemu Walnemu Zgromadzeniu poświęcimy więcej uwagi w majowym numerze kwartalnika „Za Bobrem”. Informacje zawarte też będą oczywiście w zawiadomieniach o zwołaniu walnego zgromadzenia.

„Za Bobrem” - gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Redakcja: Zespół JSM.

Siedziba Redakcji: 58-506 Jelenia Góra ul. Ludomira Różyckiego 19, e-mail: zabobrem@jsmjg.pl, 757674836 - wew. 56,

Telefony: Administracja I 75 75 25 852 Administracja II 75 75 31 073 Centrala 75 76 74 832 do 34 Biuro Obsługi Mieszkańców 75 76 74 832

Dział Czyszczeń 75 75 43 291 Dział Obsługi Technicznej - zgłaszanie wszelkich awarii 75 75 22 199

www.jsmjg.pl sekretariat@jsmjg.pl Nakład: 8 000 egzemplarzy Reklama w gazecie: 756 406 134

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że materiały reklamowe zamieszczane w gazecie są materiałami opłaconymi przez zainteresowane podmioty.

Kontrola działalności JSM - wyniki lustracji za lata 2022-2024

Prawo spółdzielcze nakłada na wszystkie spółdzielnie obowiązek poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Nasza Spółdzielnia wypełnia ten obowiązek lustracyjny wynikający z art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, poddając się takiemu badaniu w okresach narzuconych ustawą, czyli raz na trzy lata.

Zasadą ustawową jest, że lustrację przeprowadza i lustratora wyznacza związek rewizyjny, w którym zrzeszona jest spółdzielnia. W naszym wypadku jest to Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek w 2022 roku, a jej przedmiotem była całość działalności Spółdzielni w latach 2019-2021. Na podstawie ustaleń tamtej lustracji, Związek ocenił działalność Spółdzielni, jako prowadzoną prawidłowo i nie sformułował wniosków polustracyjnych.

A jak wyglądają ustalenia ostatniej lustracji?

W dniach od 15.09.2025r. do 19.12.2025r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2024r.

Przedmiotem lustracji były:

- organizacja Spółdzielni, w tym Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny, działalność organów Spółdzielni, struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania.
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym między innymi stan techniczny, estetyczno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia, koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych, akumulacja środków finansowych na remonty, tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- gospodarka finansowa, szczególnie stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni, obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych, terminowość regulowania

zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON), rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych oraz na podstawie wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni. Z poczynionych ustaleń sporządzony został przez lustratora protokół, a Związek Rewizyjny przedstawił Spółdzielni tzw. „list polustracyjny”, w którym dokonano oceny podsumowującej:

„Na podstawie ustaleń lustracji Związek ocenił działalność Spółdzielni, jako prowadzoną prawidłowo i nie sformułował wniosków polustracyjnych”.

Pełna treść listu polustracyjnego dostępna jest dla członków Spółdzielni na stronie internetowej naszej Spółdzielni www.jsmjg.pl po zalogowaniu do eBOK oraz do wglądu w siedzibie Spółdzielni. Tutaj przytoczymy więc tylko kilka zasadniczych kwestii w nim zaprezentowanych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym działalność Spółdzielni normował statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 14/2023 z dnia 26.06.2023 roku i zarejestrowane w KRS z dniem 19.07.2023 roku. System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które są kompletne i uchwalone zostały przez uprawnione organy, zgodnie z posiadanymi kompetencjami. W Spółdzielni sukcesywnie dostosowywano obowiązujące regulaminy do zmieniających się przepisów prawnych oraz do potrzeb Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością i w sposób zgodny z wymogami ustawy oraz statutu, a podejmowane uchwały dotyczyły spraw należących do kompetencji tego organu. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad. Uchwały podejmowane były wymaganą większością głosów ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu i dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad. Dokumentacja Walnych Zgromadzeń jest kompletna i właściwie prowadzona i przechowywana.

Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich kompetencji, zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej nad gospodarką finansową Spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych i zagadnieniami organizacyjnymi. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia Statutu oraz

Regulaminu Rady Nadzorczej. Posiedzenia były dokumentowane protokołami.

Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu, uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie stwierdzono przypadków nieprzestrzegania przez Zarząd regulaminowych wymogów dotyczących obradowania i dokumentowania posiedzeń. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy. Pracownicy posiadali aktualne zaświadczenia o ukończeniu szkoleń wymaganych przepisami oraz okresowe badania lekarskie.

Badania dotyczące spraw członkowskich wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia rejestrów wymaganych ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Od 1 lipca 2019 roku, w związku z wprowadzeniem Zarządu jednoosobowego, przyjęć w poczet członków dokonywała Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 49 § 5 Ustawy Prawo spółdzielcze.

Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, że są one utrzymane w należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, możliwym do stwierdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni podzielone są na nieruchomości jedno i wielobudynkowe, dla których ewidencjonowane były przychody i koszty ich działalności. Wymóg określony w art. 4 ust. 41 pkt. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych był realizowany.

Spółdzielnia wypełniała także wymóg art. 6 ust. 1 Ustawy określający, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na koniec roku obrachunkowego zwiększa odpowiednio przychody lub koszty zarządzanej nieruchomości w roku następnym. Przy zmianie wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 71 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w terminach określonych Ustawą.

Dokończenie na str. 4

Dokończenie ze str. 3

Z ustaleń lustracyjnych wynika, że wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat, na przestrzeni lat 2022-2024 kształtował się na stabilnym poziomie. Występujące zadłużenie w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych było niższe od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia zabezpieczyła systematyczny nadzór techniczny nad zasobami. Przeprowadzano okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów stanowiące podstawę do określenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Realizowane były także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymaganych art. 62 Prawa budowlanego w zakresie z i częstotliwością określoną tym przepisem. Książki obiektu budowlanego

są kompletne, prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, co stwierdzono na podstawie losowo wybranych ksiąg obiektów. W umowach zawartych z wykonawcami interesy Spółdzielni były prawidłowo zabezpieczone poprzez postanowienia określające m. innymi zabezpieczenie należytego wykonania umowy i kary umowne za złą jakość lub nieterminowe wykonanie prac. Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, dokumentowaniu i rozliczeniu robót, jak również w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru nad wykonywanymi robotami.

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną przez Zarząd, dostosowaną do Ustawy o rachunkowości i do potrzeb Spółdzielni wewnętrzną politykę rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2022-2024 są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Stosownie do wymogów art. 64 ustawy o rachunkowości, sprawozdania finansowe

zostały zbadane przez biegłych rewidentów, którzy potwierdzili prawidłowość ich sporządzenia.

Na te ustaleń zawartych w Protokole lustracji oraz niniejszej oceny stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 12 stycznia 2026r. uczestniczył prowadzący badanie lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, który omówił ustalenia z lustracji opisane w protokole i przedstawione w liście polustracyjnym. Rada przyjęła ustalenia lustracji.

Zgodnie z art. 93 § 4 Ustawy Prawo spółdzielcze wyniki lustracji zostaną przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Wszystko w jednym miejscu

– Administracja „Dwójka” przeniesie się na ul. Różyckiego

Administracja „Dwójka”, która obecnie mieści się przy ul. Sygietyńskiego 1, ma zostać przeniesiona do siedziby Spółdzielni przy ul. Różyckiego 19. Zmiana ma ułatwić mieszkańcom załatwianie spraw w jednym miejscu i usprawnić obsługę.

Decyzja po konsultacjach

Zakończył się etap konsultacji dotyczących koncepcji przeniesienia Administracji „Dwójka” z dotychczasowych biur przy ul. Sygietyńskiego 1 do siedziby Spółdzielni przy ul. Różyckiego 19. Konsultacje przeprowadzono z Radami Nieruchomości budynków znajdujących się w obszarze działania tej Administracji. Po zapoznaniu się z argumentami przedstawionymi przez Zarząd Spółdzielni przedstawiciele mieszkańców uznali proponowaną zmianę za zasadną. Również Rada Nadzorcza, uwzględniając pozytywną opinię Rad Nieruchomości, wyraziła zgodę na zmianę lokalizacji Administracji „Dwójka”.

Dlaczego planowane jest przeniesienie?

Pomysł przeniesienia Administracji pojawił się w odpowiedzi na sygnały mieszkańców, którzy zwracają uwagę na niedogodności związane z koniecznością odwiedzania kilku miejsc w celu załatwienia spraw związanych z posiadaniem lokalu w zasobach Spółdzielni. W praktyce oznacza to, że podczas wizyty w Administracji nie zawsze można załatwić wszystkie sprawy na miejscu i konieczna jest dodatkowa wizyta w siedzibie Spółdzielni przy ul. Różyckiego 19, np. w sprawach rozliczeń ciepła, wyjaśnienia zaległości czynszowych, spraw członkowsko-mieszkaniowych czy windykacyjnych.

Warto przy tym zaznaczyć, że już dziś wiele zgłoszeń dotyczących spraw administracyjnych odbywa się telefonicznie lub mailowo. Coraz częściej mieszkańcy korzystają także z serwisu eBOK (elektroniczne Biuro Obsługi Klienta) oraz jego mobilnej wersji mBOK. Zachęcamy do korzystania z tych rozwiązań – więcej informacji na temat aktywacji konta można znaleźć na stronie internetowej Spółdzielni www.jsmjg.pl w zakładce eBOK oraz w dalszej części tego numeru gazety.

Łatwiejsza obsługa mieszkańców

Zmiana lokalizacji Administracji pozwoli usprawnić obsługę mieszkańców. Skupienie najważniejszych działów w jednym miejscu ułatwi dostęp do informacji, przyspieszy obieg dokumentów oraz poprawi komunikację pomiędzy mieszkańcami a pracownikami Spółdzielni. Dzięki temu wiele spraw będzie można załatwić podczas jednej wizyty, bez konieczności przemieszczania się pomiędzy ul. Sygietyńskiego a ul. Różyckiego.

Przeniesienie Administracji „Dwójka” wpłynie również na usprawnienie współpracy pomiędzy poszczególnymi działami Spółdzielni, w tym z pracownikami Administracji „Jedynka”. Ułatwi to wspólną realizację przedsięwzięć remontowych i inwestycyjnych.

Nowa lokalizacja administracji

Docelowo pracownicy Administracji „Dwójka” będą pracować w lokalu użytkowym na parterze budynku przy ul. Różyckiego 19, który wcześniej zajmował sklep z odzieżą używaną. Lokal znajduje się bezpośrednio przy wejściu do siedziby Spółdzielni oraz Biura Obsługi Mieszkańców, co zapewni wygodny dostęp dla mieszkańców.

Przenosiny do końca roku

Proces przenosin nie nastąpi jednak od razu. Pomieszczenia wymagają odpowiedniego dostosowania do potrzeb Administracji. W nowej siedzibie zostanie również wydzielona przestrzeń przeznaczona do obsługi mieszkańców, co pozwoli zapewnić jeszcze lepszy standard i komfort przyjmowania interesantów. Mamy nadzieję, że przeniesienie Administracji uda się zrealizować do końca bieżącego roku.

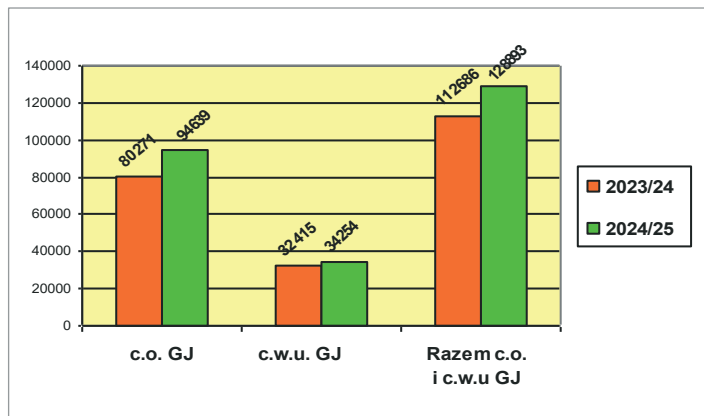
Co stanie się z dotychczasowymi lokalami?

Lokale zwolnione po przeprowadzce Administracji zostaną przeznaczone na wynajem lub – za zgodą Walnego Zgromadzenia – na sprzedaż. Pozwoli to w przyszłości zasilić zysk naszej Spółdzielni.

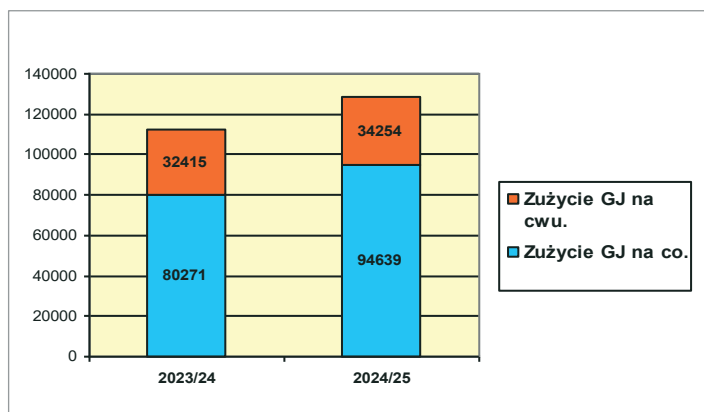
Porównanie zużycia ciepła i kosztów zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym 2024/25 w porównaniu z okresem 2023/24

Sezon grzewczy 2024/25 był chłodniejszy w stosunku do okresu 2023/24 oraz dłuższy, gdyż ogrzewanie było włączone aż do końca maja 2025 roku. W zasobach Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zużycie ciepła w sezonie wzrosło średnio o ok. 17,9 %

Porównanie zużycia ciepła w zasobach JSM w okresie 2024/25 i 2023/24 ilustruje poniższy wykres nr 1.

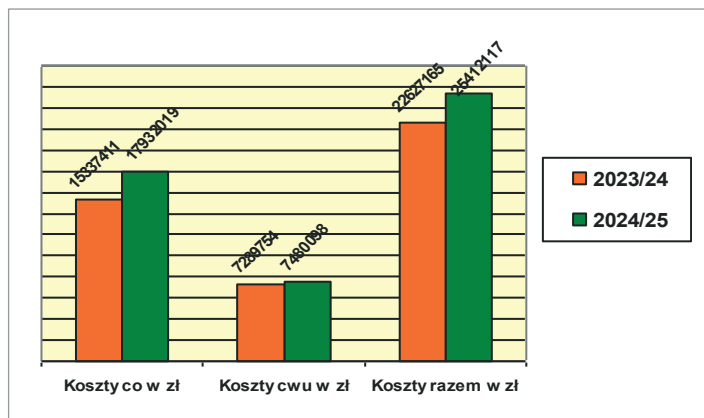


Zużycie ciepła w rozbiciu na cele ogrzewania podgrzania wody przedstawia poniższy wykres nr 2.



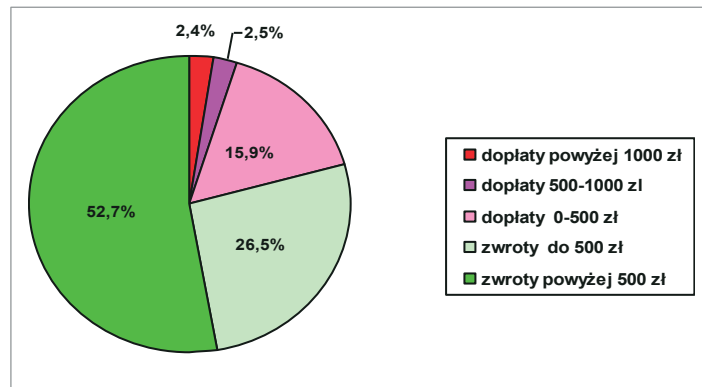
Wyższe zużycie ciepła w sezonie 2024/2025 spowodowało wzrost kosztów zakupu ciepła o 13,4%. Wzrost kosztu zakupu ciepła jest następstwem chłodniejszego sezonu, gdyż ceny zakupu ciepła zmniejszyły się o kilka punktów procentowych.

Porównanie kosztów zakupu ciepła w zasobach JSM w okresie 2024/25 i 2023/24 ilustruje wykres nr 3.

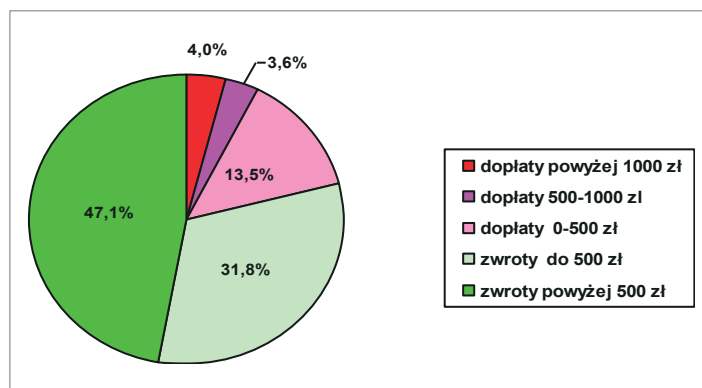


Wyniki rozliczeń indywidualnych ciepła w okresie rozliczeniowym 2024/25 i 2023/24

Poniżej przedstawiamy dla porównania jak kształtowały się wyniki rozliczeń ciepła w lokalach. Na **wykresie nr 4** wyniki rozliczeń ciepła we wcześniejszym okresie 2023/24.



Na wykresie nr 5 wyniki rozliczeń ciepła w obecnie rozliczanym okresie 2024/25.



W okresie rozliczeniowym 2024/25 nastąpił wzrost udziału dopłat powyżej 500 zł, oraz powyżej 1000 zł, sumarycznie ilość dopłat jest na podobnym poziomie jak rok wcześniej, zwrotów powyżej tysiąca złotych jest mniej, a zwrotów do 500 zł jest więcej, niż w sezonie poprzednim. Wskaźniki te odzwierciedlają konieczność zwiększonego zapotrzebowania na ciepło ze względu na temperatury zewnętrzne.

W rozliczeniach 2024/2025 w dalszym ciągu średnio 50% procent lokali zostało rozliczone z minimalnych jednostek, co obrazuje, że połowa lokali w naszych zasobach jest ogrzewana w niewielkim stopniu. Maksymalne jednostki zostały rozliczone w 0,6 % lokali.

Prognoza kosztów ogrzewania i podgrzania wody na sezon 2025/26

Ceny energii cieplnej już od dwóch lat są na stabilnym poziomie i nie prognozujemy drastycznych wzrostów, jakie miały miejsce w poprzednich latach. Podwyżki oczywiście mogą nastąpić, lecz będą to podwyżki inflacyjne. Koszt zakupu ciepła na cele c.w.u. nie powinien być wyższy od obecnego. Niestety notowane obecnie temperatury zewnętrzne są jednymi z najniższych w kilkuletniej historii, co przekłada się na duże zużycie ciepła na cele c.o., które w samym styczniu 2026 roku, było o 25% większe w stosunku do stycznia 2025 roku. Jeżeli taka tendencja się utrzyma, to sezon 2025/26 będzie najzimniejszym i jednocześnie najkosztowniejszym sezonem od wielu lat. Sytuacja ta może się oczywiście zmienić, jeżeli wiosenne temperatury będą wysokie, co pozwoli na wcześniejsze wyłączenie ogrzewania. W najbliższym czasie nie planuje się podwyżek zaliczek, gdyż nie ma obecnie informacji o planowanych podwyżkach cen zakupu ciepła.

Kolejne windy w budynkach należących do zasobów JSM dostępne z poziomu 0

Likwidacja barier architektonicznych

W trosce o poprawę dostępności budynków dla mieszkańców, Spółdzielnia kontynuuje działania mające na celu likwidację barier architektonicznych. Dobięły końca realizacje prac w kolejnych budynkach wysokich naszej Spółdzielni związane z przebudową wejść oraz szybów windowych i adaptacją komór zsykowych na strefę wejścia. Kluczowym elementem takich przedsięwzięć jest właśnie wykonanie zjazdu windy do poziomu 0, co umożliwia bezpośredni dostęp do urządzenia z poziomu wejścia do budynku. W ramach realizacji inwestycji dokonano również wymiany istniejących dźwigów osobowego na nowe, które posiadają dodatkowy przystanek na poziomie wejścia do budynku i kabinę przelotową. Dotychczas, aby skorzystać z windy, konieczne było pokonanie kilku stopni prowadzących do poziomu, na którym znajduje się wejście do dźwigu.

Budynki bardziej przyjazne dla wszystkich

To rozwiązanie pozwala wyeliminować bariery architektoniczne, umożliwiając swobodne korzystanie z windy bez konieczności pokonywania schodów. Ma to szczególne znaczenie dla osób starszych oraz osób z niepełnosprawnościami poruszających się o kulach i na wózkach, rodziców z wózkami dziecięcymi.

Podjęmowane działania wpisują się w ideę



Fot. Redakcja gazety



tworzenia przestrzeni mieszkalnej dostępnej dla wszystkich oraz w realizację standardów budownictwa uwzględniającego potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Ostatnie realizacje obejmowały adresy Różyckiego 12 klatka 1 i 2, Moniuszki 4 klatka 1 i 2, Trzcńskiego 8 klatka 1 i Trzcńskiego 10 klatka 1, Sygietyńskiego 3 klatka 1.

E **JELEŃ GÓRA** **MPGK**

Mobilne Szmatobranie

W Jeleniej Górze

KIEDY?

W dniach 7-13 kwietnia 2026

GDZIE?

Kontenery będą podstawione przez MPGK przy wiatrach śmietnikowych JSM:

- Kolberga 3
- Kiepury 42
- Pomiędzy budynkami Noskowskiego 2 i 4

ZASADY

Do kontenerów Mobilnego Szmatobrania można oddać:

- Odzież
- Obuwie
- Pościel
- Ręczniki
- Obrusy
- Koce
- Firany
- Bieliznę
- Portfele
- Torebki
- Paski
- Galanterię skórianą
- Plecaki
- Pluszowe zabawki

E **Spółdzielcze Biuro Obrotu Nieruchomościami**

▪KUPNO ▪ZAMIANA
▪SPRZEDAŻ ▪WYNAJEM

Prowizja już od 1,5% dla Członków JSM.

Spółdzielcze Biuro Obrotu Nieruchomościami
ul. Różyckiego 19
tel. 519 541 110

ZAPRASZAMY



WSZYSTKO W JEDNYM MIEJSCU

Motocykle i pojazdy do 3,5 t.

PRZEGLĄDY REJESTRACYJNE bez kolejki

Umów się
na wybraną godzinę

☎ 75 76 49 150

Jelenia Góra, ul. Spółdzielcza 38



SERWIS WULKANIZACYJNY

- Wymiana opon
- Przechowalnia opon
- Wyważanie kół
- Naprawa opon

zadzwoń

☎ 75 640 60 10

Jelenia Góra, ul. Spółdzielcza 38



WSZYSTKO W JEDNYM MIEJSCU

Z ŻYCIA MIASTA



Jeleniogórska Karta Mieszkańca

- sprawdź, co przygotować, by ją otrzymać.

Aby otrzymać Jeleniogórską Kartę Mieszkańca, konieczne jest przedstawienie dokumentu potwierdzającego miejsce zamieszkania w Jeleniej Górze.

Może to być:

- ✓ pierwsza strona PIT-37 lub PIT-36 za poprzedni rok (w przypadku wersji elektronicznej należy dołączyć również Urzędowe Potwierdzenie Odbioru – UPO)
- ✓ zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy o statusie osoby bezrobotnej
- ✓ skan lub zdjęcie decyzji podatkowej – w przypadku rolników
- ✓ zdjęcie lub skan dwóch stron ważnej legitymacji szkolnej – w przypadku pełnoletnich uczniów
- ✓ zdjęcie lub skan dwóch stron legitymacji studenckiej
- ✓ zaświadczenie wystawione przez MOPS
- ✓ zaświadczenie o pobycie w placówce pomocy społecznej

Rozlicz PIT w Jeleniej Górze – skorzystaj z benefitów Jeleniogórskiej Karty Mieszkańca

Od połowy lutego można rozliczać się z podatku dochodowego za ubiegły rok. Przy okazji warto zadbać o przedłużenie swojej Jeleniogórskiej Karty Mieszkańca.



Przypominamy, że wydane w ubiegłym roku karty są ważne tylko do 10 maja 2026 r.

Aby przedłużyć ważność karty należy okazać pierwszą stronę PIT-u za 2025 z potwierdzeniem miejsca zamieszkania w Jeleniej Górze.

Można to zrobić online - bez wychodzenia z domu, za pomocą aplikacji Jestem z Jeleniej lub osobiście:

- w Punkcie Obsługi Jeleniogórskiej Karty Mieszkańca w Urząd Miasta Jelenia Góra, pl.Ratuszowy 58, pokój 205
- w Punkcie Informacji Turystycznej przy ul. Jasnej 11 w Jeleniej Górze

Wspieraj rozwój naszego miasta, a przy okazji zachowuj dostęp do wszystkich benefitów!

Masz pytania?

Zadzwoń: 691-385-733

Napisz: kontakt@jeleniagora.pl

Wesołego Alleluja!

z okazji Świąt Wielkanocnych składam Państwu najserdeczniejsze życzenia zdrowia i spokoju. Niech ten wyjątkowy czas przyniesie wytchnienie od codziennych obowiązków, a chwile spędzone w gronie rodziny

i bliskich wypełnią Państwa serca radością i życzliwością.

Wielkanoc jest symbolem odnowy i zwycięstwa dobra. Niech ten czas będzie dla nas wszystkich inspiracją do budowania wspólnoty opartej na szacunku, solidarności i wzajemnej pomocy.

Życzę, aby najbliższy czas przyniósł Państwu nowe siły, optymizm oraz pomyślność w życiu osobistym i zawodowym.

Życzę Państwu spokojnych, rodzinnych i pełnych nadziei Świąt Wielkanocnych.

Jerzy Łuźniak
Prezydent Jeleniej Góry





Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa

eBOK JSM

opłaty pod kontrolą

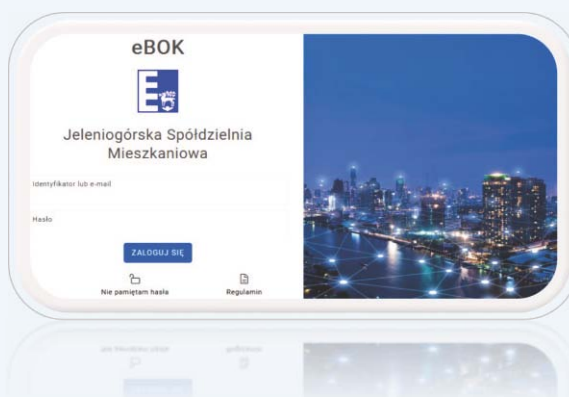
wszystko w jednym miejscu

Załącz konto eBOK i loguj się za pomocą przeglądarki internetowej lub **Aplikacji mobilnej mBOK** ze swojego smartfona lub tabletu

- uzyskaj dostęp do informacji o stanie swoich rozliczeń z tytułu użytkowania lokalu
- wysyłaj do nas wiadomości drogą mailową bezpośrednio z aplikacji
- **zgłaszaj awarie**
- odbieraj wiadomości i ważne komunikaty wysyłane do Mieszkańców przez Spółdzielnię

**szczegóły w zakładce eBOK
na naszej stronie**

www.jsmjg.pl



WYDARZYŁO SIĘ W GRUDNIU...

Wigilia Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – wspólne świętowanie i bliskość

18 grudnia 2025 roku w restauracji „Euforia” odbyło się tradycyjne świąteczne spotkanie zorganizowane przez Jeleniogórską Spółdzielnię Mieszkaniową, znane mieszkańcom, jako „Wigilia dla samotnych”. Spotkanie było okazją do integracji seniorów oraz wspólnego spędzenia przedświątecznego czasu w atmosferze życzliwości, rozmowy i wzajemnej obecności.

Wigilia dla samotnych, organizowana przez JSM, od lat cieszy się dużym zainteresowaniem mieszkańców. Tak było również w tym roku – liczba zgłoszeń znacznie przekroczyła możliwości lokalowe restauracji, dlatego lista uczestników została zamknięta na długo przed terminem wydarzenia.



W spotkaniu aktywnie uczestniczyli zaproszeni goście, którzy rozmawiali z mieszkańcami, składali życzenia i wspólnie kolędownali. Gospodarzem uroczystości był prezes Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Mirosław Garbowski. Wśród gości znaleźli się także prezydent Miasta Jeleniej Góry Jerzy Łuzniak, zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej JSM Henryk Chocimski, przedstawicielka Miejskiej Rady Seniorów Elżbieta Wojtyła oraz Danuta Wójcik – przedstawicielka Rady Miasta Jeleniej Góry i Rady Nadzorczej JSM, która przekazała uczestnikom słodkie, świąteczne upominki.

Szczególnym i bardzo ciepło przyjętym punktem programu był występ dzieci z przedszkola Akademia Happy Kids, przygotowany pod opieką nauczycielek wychowania przedszkolnego. Mali artyści wprowadzili wszystkich w radosny, bożonarodzeniowy nastrój.

Świąteczny obiad sprzyjał rozmowom i nawiązywaniu relacji, a wspólne kolędownie, prowa-

dzone przez Martę Defińską oraz Karolinę Majewską Sarne z Przedszkola Akademia Happy Kids, stało się jednym z najbardziej poruszających momentów spotkania.

Podczas Wigilii Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przekazano również symbol nadziei, pokoju i jedności - Betlejemskie Światło Pokoju, подарowane przez 4. Jeleniogórski Szczep Harcerski „Enigma” im. Szarych Szeregów.

Podczas uroczystości odbyło się losowanie, w którym uczestnicy otrzymali bombki zgłoszone do konkursu JSM „Magiczna Bombka”, a także ozdoby przekazane przez lokalne placówki oświatowe i instytucje. W tym roku każdy uczestnik Wigilii dla samotnych otrzymał własną, dedykowaną bombkę.

Wyjątkowym gestem były również świąteczne paczki przygotowane przez Szkołę Podstawową nr 11 w Jeleniej Górze. Dzięki zaangażowaniu uczniów, ich rodziców i nauczycieli wszyscy uczestnicy otrzymali piękne, świąteczne upominki.

Wigilia Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej po raz kolejny pokazała, że najważniejsze są rozmowa, obecność i drobne gesty, które budują poczucie wspólnoty i sprawiają, że nikt nie czuje się samotny – zwłaszcza w czasie świąt.

Pamiętając o tych, którzy są sami – świąteczna inicjatywa JSM

Tuż przed świętami Bożego Narodzenia pracownicy Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyruszyli z wyjątkowymi paczkami, aby dotrzeć do kilkunastu mieszkańców – głównie samotnych seniorów oraz osób chorych, o których, szczególnie w tym świątecznym czasie, nie można zapominać.

Mieszkańcy, którzy z powodu niepełnosprawności lub stanu zdrowia nie mogli uczestniczyć w corocznej Wigilii dla Samotnych, organizowanej przez JSM dla ponad stu osób, otrzymali zestawy z tradycyjnymi potrawami wigilijnymi oraz ciastem. Odwiedzili również osoby obłożnie chore, które często nie mają już możliwości opuszczenia swoich mieszkań. Spotkaniom towarzyszyły wzruszenie, ciepłe rozmowy i uśmiechy.

Listę osób potrzebujących przygotowaliśmy we współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, dzięki czemu pomoc trafiła do tych, którzy najbardziej jej potrzebowali.



Fot. Redakcja gazety

Świąteczne paczki z gotowymi do podgrzania potrawami - co przy ograniczonych siłach ma ogromne znaczenie - przygotował Resto Bar Euforia z Jeleniej Góry. W zestawach znalazły się również herbata, ciepłe skarpety oraz piękne zielone stroiki wykonane przez nauczycielki i dzieci z Przedszkola Akademia Happy Kids. Nie zabrakło też słodkości przekazanych przez Cukiernię Mrugała z Jeleniej Góry.

Była to już druga, lecz z pewnością nie ostatnia, tego typu akcja i okazja do spotkań z mieszkańcami, poznania ich potrzeb i otwarcia serc na drugiego człowieka. Serdecznie dziękujemy Resto Barowi Euforia, Przedszkolu Akademia Happy Kids oraz Cukierni Mrugała za serce, życzliwość i zaangażowanie oraz za tak dobre rozumienie idei społecznej odpowiedzialności biznesu.

Magiczna Bombka

Kolejny raz zorganizowaliśmy konkurs Magiczna Bombka, który cieszy się dużym zainteresowaniem.

W kategorii Dzieci zwyciężyły prace:

- I miejsce - Kaja Patyjewicz
- II miejsce - ex aequo Michalina Ludwiczak i Wiktorja Jasiuk
- Wyróżnienie – Oliwia Janicka

W kategorii Dorosłych:

- I miejsce - Katarzyna Stachecka
- II miejsce – Maria Żurawik
- III miejsce – Teresa Różycka



Bardzo dziękujemy za wszystkie bombki oraz liczny udział w konkursie.

W organizacji Magicznej Bombki wspierali nas fundatorzy nagród – Uczniowski Klub Tańca portowego Karkonosze, Ufoludek – Mobilne Planetarium, Fiore Ogrody Karkonoszy Rodziny Wiącek.





Było przestępstwo – jest kara

Z pewnością pamiętacie Państwo jak informowaliśmy co jakiś czas na łamach naszego kwartalnika i za pośrednictwem portalu społecznościowego, o kolejnych aktach wandalizmu, których ofiarą padła lodówka społeczna znajdująca się przy siedzibie Spółdzielni na ulicy Różyckiego 19. Rostała w nas frustracja i poczucie bezsilności. Przekonaliśmy się też, że to nie tylko nasza sprawa, że również Państwo jesteście oburzeni, nie dajecie na to przyzwolenia i nie pozostajecie obojętni na kolejne akty dewastacji naszego wspólnego mienia. Przekonaliśmy się, że podzielacie Państwo opinię, że na naszych osiedlach nie ma miejsca dla wandalii, chuliganów i patologicznych zachowań.

Każdy taki przypadek zgłaszaliśmy oczywiście Policji. Wyrażaliśmy zawsze nadzieję, że działania organów ścigania, Państwa i nasze zaangażowanie przyniosą efekty i sprawcy poniosą zasłużoną, dotkliwą karę.

I oto w lutym tego roku otrzymaliśmy odpis prawomocnego orzeczenia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze II Wydział Karny.

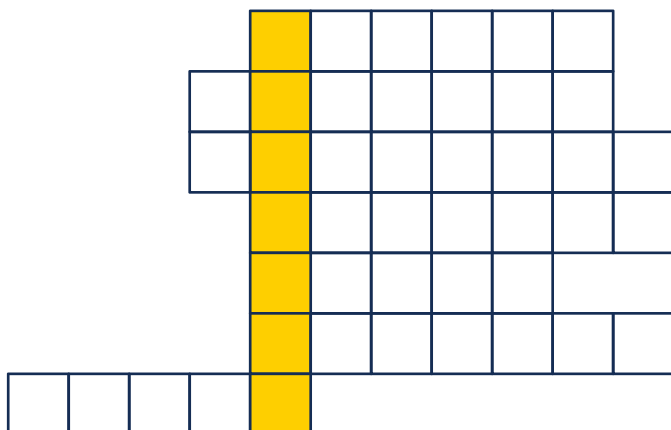
Czytamy w nim, że uznano osobę oskarżoną o to, że działając publicznie, bez powodu, okazując przez to rażące lekceważenie porządku prawnego, w sposób umyślny dokonała uszkodzenie lodówki społecznej, powodując straty na szkodę Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej tj. o czyn z art. 288 § 1 kodeksu karnego w związku z art. 57a § 1 kodeksu karnego, za winną popełnienia wskazanego czynu.

Winnemu wymierzono w związku z tym karę sześciu miesięcy pozbawienia wolności i obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę kwoty 1000 zł na rzecz Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Nie ukrywamy, że czujemy satysfakcję. Nasza i Państwa niezgoda na bezmyślne zachowania wandalii, na niszczenie naszego wspólnego dobra i samej idei niesienia pomocy, głośny sprzeciw wobec panoszącej się patologii i występkom chuligańskim, determinacja w działaniu poparta działaniami organów ścigania przyniosły oczekiwane społecznie rezultaty. Było przestępstwo musi być kara - nieuchronna.

KRZYŻÓWKA

Zapraszamy dzieci ze szkół podstawowych do zabawy przy rozwiązywaniu krzyżówki przygotowanej we współpracy z Kinem Helios. Wśród zgłoszeń wylosujemy 5 zwycięzców, którzy otrzymają voucher na seans filmowy. Krzyżówka dotyczy tematyki kinowej.



1. Reklama filmu wisząca w kinie
2. Gatunek filmu; sprawia, że się śmiejemy
3. Osoba, która trzyma kamerę podczas nagrywania
4. Inaczej przesłuchanie do ról filmowych
5. Najbardziej znana nagroda filmowa
6. Osoba odpowiedzialna za powstanie filmu
7. Wyświetlane są na nim filmy w kinie

PODSUMOWANIE POPRZEDNIEJ KRZYŻÓWKI:

W poprzednim numerze „Za Bobrem” opublikowaliśmy krzyżówkę we współpracy z Gigantami Programowania. Jej rozwiązaniem było hasło „GIGANCI”. Wśród zgłoszeń wylosowaliśmy 5 zwycięzców, którzy otrzymali vouchery na kurs programowania. Dziękujemy za wspólną zabawę!

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa

KONKURS

WIELKANOCNE DEKORACJE

Dla dzieci od 6 roku życia i dorosłych mieszkańców JSM

Regulamin i karta zgłoszeniowa: jsmjg.pl

Sponsorzy

MK (Miejski Klub Kultury)

FUN PARK (rodzinne centrum rozrywki)

AD REM

KREATYWNA NIKA

Na rozwiązania czekamy do 30 kwietnia 2026 roku pod adresem: konkurs@jsmjg.pl. W tytule e-maila prosimy o podanie tytułu: krzyżówka – marzec, a w treści e-maila o rozwiązanie krzyżówki, imię, nazwisko i wiek dziecka oraz telefon kontaktowy do opiekuna. Uczestnikami konkursu mogą być tylko członkowie JSM, nie będący pracownikami i członkami Rady Nadzorczej JSM. Życzymy powodzenia!



★ RESTAURACJA ★ GOSTAR

Twoje ważne chwile w wyjątkowym miejscu

Restauracja przy Stajni Gostar to połączenie przytulnej przestrzeni z niepowtarzalnym klimatem stadniny koni.

Organizujemy:

- Urodziny (dla dzieci, młodzieży i dorosłych)
- Przyjęcia komunijne
- Rocznice i jubileusze
- Kameralne przyjęcia rodzinne
- Spotkania okolicznościowe i tematyczne

To, co wyróżnia nasze przyjęcia, to możliwość zorganizowania wyjątkowej niespodzianki dla solenizanta i gości:

W ramach wydarzenia oferujemy:

- Zwiedzanie stajni
- Spotkanie z końmi
- Jazdę konną pod okiem instruktora

Dla dzieci to prawdziwa przygoda, a dla dorosłych – niecodzienne doświadczenie i piękny akcent każdej uroczystości.

Zapraszamy
codziennie
od 13.00

Zapraszamy do restauracji Gostar na klasyczne dania *kuchni polskiej*. Serwujemy między innymi aromatyczny rosół, tradycyjny żurek, ręcznie lepione pierogi, chrupiące placki ziemniaczane, soczystą pieczeń i klasycznego schabowego.



Stajnia Gostar
Jelenia Góra, Goduszyńska 61
stajniagostar.pl



**15 minut
galopem
z centrum**

