

## KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### I. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Kierunki dalszego rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni w zakresie działalności inwestycyjnej, remontowej i termomodernizacji określone w uchwale WZCz JSM nr 9/2010 w sprawie kierunków działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nadal są aktualne i winny być kontynuowane.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom swoich członków i ich rodzin od 2008 roku Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej konsekwentnie prowadzi działalność inwestycyjną Spółdzielni, której głównymi celami jest *dostarczenie członkom Spółdzielni i innym osobom potrzebującym samodzielnych lokali mieszkalnych poprzez realizację w 2023 r. i kontynuowanie w kolejnych latach następujących inwestycji mieszkaniowych realizowanych w Jaśle – Osiedle „Zielona Kotlina”*, w tym:

- realizacja zadania inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „LAWENDA” segment A i segment B z garażem podziemnym w Jaśle przy ul. Polnych Kwiatów na działce nr ewidencyjnej 1/195; 8/8 i 8/3”*. Budynek będzie ogrzewany z miejskiego systemu ciepłowniczego. Zasilanie tego budynku w energię ciepłą systemową umożliwiła kompleksowa przebudowa systemu zasilania budynków wielorodzinnych osiedla „Na Kotlinę” i budowa lokalnych węzłów cieplnych. Łącznie w budynku zaprojektowano 42 mieszkania z 37 miejscami postojowymi w garażu podziemnym. Mieszkania zostały zaprojektowane o powierzchni od 33,00 m<sup>2</sup> do 67,50 m<sup>2</sup>,
- kontynuacja prac planistycznych w zakresie uaktualnienia planu realizacyjnego osiedla „Zielona Kotlina”, w tym realizacja kolejnych projektów technicznych budynków wielorodzinnych „Margaretka”, „Niezapominajka” i „Rumianek” w powiązaniu z koncepcją przebiegu dróg wewnętrznych, gminnych, których realizacja następować będzie przy współpracy z Urzędem Miasta w Jaśle pod kątem możliwości realizacji osiedla „Zielona Kotlina” w latach następnych. Uruchamianie nowych inwestycji mieszkaniowych uzależnione będzie od potencjalnych nabywców i przewidziane jest w IV kwartale 2023 r.

*Po wielu latach, tymi nowymi inwestycjami mieszkaniowymi, Zarząd zamierza powrócić do tradycyjnej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków poprzez możliwość ubiegania się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy założeniu, że członek Spółdzielni wpłaca przed zasiedleniem wkład mieszkaniowy w wysokości od 10% wartości lokalu, a pozostałą część spłaca w miesięcznych ratach przez okres co najmniej 30 lat. Spółdzielnia czyni starania, aby uruchomić program budowy spółdzielczych mieszkań lokatorskich w oparciu o kredyt długoterminowy oraz pomoc publiczną (warunek konieczny spółdzielczych mieszkań lokatorskich). Najrealniejsza w tym zakresie jest pomoc lokalnych samorządów.*

Ponadto, podobnie jak w latach ubiegłych roku, Zarząd w 2023 roku winien:

- kontynuować zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych, których najem nie przynosi Spółdzielni pożądanych efektów ekonomicznych lub nie spełnia zapotrzebowania społecznego w danym regionie miasta i adaptację tych lokali użytkowych na cele mieszkaniowe (zmiana sposobu użytkowania),
- podejmować próby zakupu od gmin oraz osób fizycznych gruntów lub nieruchomości przeznaczonych do remontu, które umożliwiają realizację budownictwa wielo lub jednorodzinne, w tym przeznaczonych na wynajem.

Niezależnie od inwestycji mieszkaniowych Zarząd w 2023 roku winien koncentrować się na realizacji n/w kierunków jak:

- **poprawa warunków zamieszkiwania** poprzez:
  - a) zmianę zagospodarowania terenów na osiedlu „Gamrat” i rozpoczęcie budowy garaży oraz miejsc parkingowych,
  - b) udział Spółdzielni w ogłoszonych przetargach na zakup gruntów umożliwiających rozpoczęcie procesu inwestycyjnego związanego z budową garaży albo płatnych lub bezpłatnych miejsc parkingowych,
  - c) zakup od osób fizycznych gruntów lub nieruchomości przeznaczonych do remontu, które umożliwiają realizację działalności gospodarczej, w tym lokali przeznaczonych na wynajem,
  - d) poszukiwanie możliwości technicznych i finansowych oraz wdrażanie wszystkich dostępnych działań zmierzających do obniżenia przychodów Spółdzielni z tytułu:
    - 1) dostarczania energii cieplnej dla potrzeb c.c.w.u. i c.o. jak:
      - kontynuowanie „**Programu oszczędzania energii cieplnej dostarczanej dla potrzeb c.o.**” adresowanego do wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni,
      - montaż kolektorów słonecznych wspomagających system podgrzewania c.c.w.u.,
      - zmianę systemu zasilania budynków mieszkalnych w energię ciepłą dla potrzeb c.o. i c.c.w.u,
      - kontynuacja modernizowania węzłów ciepłowniczych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych na terenie os. Gamrat, w tym zmiana sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej i likwidację lokalnych piecyków (term) gazowych,
    - 2) energii elektrycznej z wykorzystaniem OZE (montaż ogniw fotowoltaicznych wspomagających system zakupu energii elektrycznej),
- **kontynuowanie procesu zmiany zagospodarowania wolnych terenów** będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub części niewykorzystanej powierzchni zlokalizowanej w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni poprzez:
  - a) budowę pawilonów usługowo-handlowych,
  - b) adaptację niewykorzystanych pomieszczeń lub powierzchni użytkowych na działalność gospodarczą, w tym zmianę ich sposobu użytkowania,
  - c) budowę płatnych i bezpłatnych miejsc parkingowych,
  - d) budowę nowoczesnych placów zabaw.
- **kontynuowanie procesu informatyzacji Spółdzielni,**
- **kontynuowanie prac planistycznych i przygotowawczych związanych z budową garaży, parkingów i miejsc postojowych,**
- **kontynuowanie prac związanych z przebudową kompleksu handlowo-usługowego w Jaśle ul. Baczyńskiego 15,15 A.**

## II. DZIAŁALNOŚĆ MODERNIZACYJNO-REMONTOWA

Priorytetem w roku 2023, podobnie jak w latach minionych, będzie przeprowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych zwiększających bezpieczeństwo mieszkańców w ramach zapoczątkowanego w 2009 r. programu „**Bezpieczne mieszkanie**”, do których zalicza się prace związane z:

- a) dostawą, montażem i wymianą **detektorów tlenu węgla i metanu** w lokalach mieszkalnych wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowywaniem ciepłej wody użytkowej,
- b) dostawą i montażem **nawiewników okiennych ciśnieniowych** w istniejących oknach budynków mieszkalnych,
- c) **remontem ciągów przewodów spalinowych i wentylacyjnych** w lokalach mieszkalnych wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowaniem ciepłej wody użytkowej w przypadkach zaleceń pokontrolnych wydanych przez nadzór kominiarski,
- d) **zmianą sposobu ogrzewania mieszkań oraz zmianą sposobu przygotowywania ciepłej wody użytkowej** poprzez włączenie tych nieruchomości do miejskiego lub spółdzielczego systemu ciepłowniczego i likwidacją lokalnych źródeł ciepła.

W roku 2023 kontynuowane będzie kolejne bardzo ważne zadanie, które należy uznać jako uzupełnienie programu „**Bezpieczne mieszkanie**”, do którego należy zaliczyć prace związane z **likwidacją pieców lub term gazowych** związanych z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowywaniem ciepłej wody użytkowej poprzez włączenie tych nieruchomości do miejskiego lub innego systemu ciepłowniczego. Prace będą prowadzone tylko w tych nieruchomościach, w których mieszkańcy wyrażą zgodę na zmianę sposobu ogrzewania swoich mieszkań lub przygotowania ciepłej wody użytkowej i będą istniały warunki i możliwości techniczne dostarczenia do nieruchomości energii cieplnej.

W latach 2013 - 2021 powyższe zadanie z powodzeniem zostało wdrożone i zrealizowane w budynkach w Jaśle przy ul. Kopernika 9, 12, 14, 5, 2, 4 i 6, 3-go Maja 31, 33, 34, 36, 38 i 42, ul. Ducała 20, ul. Sikorskiego 12, Baczyńskiego 27 i 25 W. Pola 2, 4 i 10, Krasieńskiego 14, Szopena 13 i 15, ul. Ujejskiego 28 i 30, Mickiewicza 5 i 5a, Rejtana 27, Kołłątaja 2, ul. Szajnochy 43 C i F. Osoby uprawnione posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w nieruchomościach Kopernika 5a i Na Kotlinę 21 nie wyraziły zgody na zmianę sposobu ogrzewania mieszkań i przygotowania ciepłej wody. Proces ten, w miarę kolejnych zgłoszeń zainteresowanych mieszkańców i wspólnych uzgodnień z MPGK sp. z o.o. oraz VEOLIA Zachód sp. z o.o. jako dostawcami energii cieplnej w Jaśle będzie w dalszym ciągu kontynuowany. Całkowicie nowym wyzwaniem, począwszy od 2022 roku, jest osiedle „Gamrat”, dla którego została przygotowana kompleksowa modernizacja węzłów cieplnych z możliwością zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody. Wdrożenie tego programu poprzedzone zostało przeprowadzeniem konsultacji, w których wzięło udział **82,79%** wszystkich lokali uprawnionych do udziału w konsultacjach. Węzły cieplne we wszystkich budynkach w latach 2022-2024 zostaną poddane kompleksowej modernizacji, a stare urządzenia zostaną wymienione na nowe. W miarę możliwości organizacyjnych i finansowych, po przeprowadzeniu modernizacji węzłów Zarząd rozpocznie procedurę przetargową dotyczącą likwidacji piecyków gazowych z budową instalacji ciepłej wody użytkowej co umożliwi jej dostawę do mieszkań.

Dodatkowo Zarząd przygotowuje koncepcje projektowe związane z wykorzystaniem OZE przy eksploatacji naszych zasobów oraz w dalszym ciągu poszukuje alternatywnego zasilania budynków Osiedla „Gamrat” w energię cieplną.

W ramach prac związanych z minimalizowaniem skutków podwyżek zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej oraz energii elektrycznej w 2023 r. będzie kontynuowana realizacja „**Programu ograniczającego zużycie**”

**energii ciepłej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni**” i „**Programu ograniczającego zużycie energii elektrycznej**”, który obejmuje prace związane z montażem:

- a) lamp z czujnikami ruchu przed wejściami do klatek schodowych,
- b) wyłączników czasowych oświetlenia piwnic,
- c) wyłączników czasowych oświetlenia klatek schodowych, ze szczególnym uwzględnieniem parterów budynków,
- d) czujników ruchu i wymianą oświetlenia wewnętrznego na LED na klatkach schodowych,
- e) montażem ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła.

Możliwymi i efektywnymi zadaniami zmierzającymi do obniżenia przychodów Spółdzielni z tytułu dostarczania energii ciepłej dla potrzeb c.c.w.u. i c.o. jest efektywne i konsekwentne kontynuowanie „**Programu oszczędzania energii ciepłej dostarczanej dla potrzeb c.o.**” i „**Programu ograniczający zużycie energii elektrycznej**” adresowanego do wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.

Podobnie jak w latach minionych należy kontynuować zasadę, że Zarząd, przed przystąpieniem do przygotowania i przeprowadzenia prac remontowych, których szacowana wartość znacznie będzie przekraczała wysokość rocznych naliczeń na fundusz remontowy, jest zobowiązany przeprowadzić konsultacje wśród mieszkańców tej nieruchomości na temat tych zamierzeń oraz sposobu ich sfinansowania.

Źródłem pokrycia wydatków związanych z realizacją w/w programów oraz innych zadań remontowych są:

- 1) środki finansowe gromadzone na funduszu remontowym Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (odpis na fundusz remontowy Spółdzielni) wnoszone w ramach opłat czynszowych,
- 2) dodatkowe indywidualne comiesięczne lub jednorazowe wpłaty na fundusz remontowy w części przypadającej na pokrycie kosztów prac remontowych, w tym również z tytułu uzyskanych oszczędności po rozliczeniu kosztów dostawy energii ciepłej po wykonaniu remontu elewacji,
- 3) kredyt bankowy,
- 4) środki finansowe pochodzące z podziału nadwyżki bilansowej przeznaczone uchwałą WZCz JSM w części dotyczącej obsługi kredytu bankowego,
- 5) inne środki pomocowe uzyskane poza Spółdzielnią.

W budynkach, które przystąpią do „**Programu oszczędzania energii ciepłej dostarczanej dla potrzeb c.o.**” i w których zostaną przeprowadzone prace remontowe, należy obniżyć moc zamówioną energii ciepłej dla tych nieruchomości oraz wysokość zaliczek wnoszonych przez mieszkańców tych nieruchomości na poczet pokrycia kosztów dostawy energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania.

Po raz pierwszy w opracowywanych projektach Regionalnych Programach Operacyjnych na lata 2014-2020 w województwach: małopolskim i podkarpackim pojawiła się realna możliwość samodzielnego ubiegania się Spółdzielni o środki pomocowe w różnych dziedzinach gospodarki regionalnej (w trzech), a nie tylko w ramach jednego programu związanego z rewitalizacją miast i w znacznej mierze uzależnionej od decyzji samorządów gminnych.

Z możliwych do osiągnięcia zakładanych w RPO oszczędnościach zużycia energii (co najmniej 25%) należy stwierdzić, że na 122 budynki wielorodzinne tylko 4 nieruchomości w zasobach naszej Spółdzielni mogły sprostać tym wymogom. W 2016 r. Zarząd przygotował projekt ich kompleksowej modernizacji, które zakończyły się w 2018 roku. Znalezienie kompromisu wśród mieszkańców budynków wielorodzinnych to warunek skutecznego wdrożenia prac remontowych związanych z kompleksową termomodernizacją budynków czy zmianą sposobu ogrzewania mieszkań czy przygotowania ciepłej wody albo OZE. Takie współdziałanie mieszkańców i przykłady skutecznych, już zrealizowanych, rozwiązań powinny w przyszłości umożliwić składanie takich właśnie projektów i aplikowanie o środki pomocowe, nie

tylko w ramach projektów RPO ale również z innych źródeł np. Wojewódzki czy Narodowy FOŚiGW.

### **III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA i KULTURALNA**

Kierunki i formy prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej w roku 2023 i w latach następnych zostały nakreślone przez WZCz JSM w uchwale nr 11/2009 w sprawie kierunków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowanej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w Jaśle.

Działalność społeczną, oświatową i kulturalną, mającą na celu upowszechnianie oświaty, sportu, turystyki i rekreacji, rozbudzanie zainteresowań artystycznych oraz organizowanie czasu wolnego dla członków Spółdzielni i ich rodzin oraz osób niebędących członkami Spółdzielni i ich rodzin, którym przysługuje własność lokali do czasu powołania „Spółdzielczego Centrum Edukacyjno – Kulturalnego w Jaśle” prowadzona jest przez:

- 1) organy Spółdzielni – poprzez inicjowanie okazjonalnych imprez sportowych i rekreacyjnych o charakterze otwartym,
- 2) jednostki pomocnicze i opiniodawcze,
- 3) Klub „Seniora”.

Podstawą prowadzenia i finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni jest roczny „Plan rzeczowo-finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni” zatwierdzany przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

Członek Zarządu  
*Bogumiła Kraus*

Z-ca Prezesa Zarządu  
*Grzegorz Mielech*

Prezes Zarządu  
*Janusz Przetacznik*