

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
za okres od 1 stycznia 2023 r. do dnia 30 kwietnia 2024 r.

I. Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle, zwana dalej *Radą Nadzorczą JSM* lub *Radą Nadzorczą*, działa na podstawie przepisów ustaw: z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze* (Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późniejszymi zmianami) oraz z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. z 2023 r. poz. 438), postanowień Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 141 Statutu JSM Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza JSM składa się z **9** Członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie Członków JSM w 2022 roku. Zgodnie z postanowieniami § 143 ust. 15 Statutu JSM członkami Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na kadencję 2022-2025 zostali wybrani niżej wymienieni członkowie Spółdzielni, którzy na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej ukonstytuowali się w następujący sposób:

1. Leszek Woźniacki	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Rafał Gomuła	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
3. Bogusława Wójcik	Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Aneta Kowalkowska	Przewodniczący Komisji GZM Rady Nadzorczej
5. Krzysztof Buba	Członek Rady Nadzorczej
6. Marek Myśliwiec	Członek Rady Nadzorczej
7. Jerzy Okarma	Członek Rady Nadzorczej
8. Wiesław Stój	Członek Rady Nadzorczej
9. Danuta Ziola	Członek Rady Nadzorczej

Komisje Rady Nadzorczej działały w następującym składzie:

Komisja Rewizyjna:

1. Rafał Gomuła	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Bogusława Wójcik	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
3. Wiesław Stój	Członek Komisji Rewizyjnej
4. Danuta Ziola	Członek Komisji Rewizyjnej

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

1. Aneta Kowalkowska	Przewodniczący Komisji GZM
2. Krzysztof Buba	Członek Komisji GZM
3. Marek Myśliwiec	Członek Komisji GZM
4. Jerzy Okarma	Członek Komisji GZM

II. Zakres i przedmiot działania

Zakres działania Rady Nadzorczej obejmował nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności do zakresu działania Rady Nadzorczej w minionym okresie należało m.in.

1. Uchwalanie i modyfikacja (zmiana) planów gospodarczych Spółdzielni, programu (indywidualnych zadań) inwestycyjnych z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury towarzyszącej i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Badanie rocznego sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego przedmiotowe badanie za 2023 r.
3. Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich.
4. Przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd JSM wniosków organów Spółdzielni i jej członków. Odwołania i skargi członków Spółdzielni związane z działalnością Zarządu JSM w zakresie gospodarki mieszkaniowej były kierowane do Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi celem zaopiniowania wniosku, a następnie rozpatrywane przez Radę Nadzorczą JSM.
5. Zatwierdzenie na wniosek Zarządu JSM struktury organizacyjnej Spółdzielni jako zakładu pracy.
6. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorca podjęła, zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie JSM, **44** uchwały regulujące działalność Spółdzielni, w tym 34 uchwały w 2023 r. oraz 10 uchwał do końca marca 2024 roku. Do najważniejszych spraw, które uregulowała Rada w okresie sprawozdawczym należy zaliczyć:
 - Uchwała nr 1/2023 z dnia 20.01.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego działalności społecznej, oświatowej kulturalnej realizowanej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w 2023 r.
 - Uchwała nr 5/2023 z dnia 27.02.2023 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego - LAWENDA, Segment A i B z parkingiem podziemnym przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle”.
 - Uchwała nr 6/2023 z dnia 27.02.2023 w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle na 2023 rok.
 - Uchwała nr 7/2023 z dnia 27.02.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń inwestycyjnych i remontowych mienia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023 r.
 - Uchwała nr 8/2023 z dnia 27.02.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń inwestycyjnych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023 r.
 - Uchwała nr 10/2023 z dnia 27.02.2023 r. w sprawie zasad zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2023 r.
 - Uchwała nr 12/2023 z dnia 27.02.2023 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu wydawania zaświadczeń, udzielania informacji komornikom sądowym, osobom posiadającym uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, wydawania świadectw charakterystyki energetycznej.

- Uchwała nr 13/2023 z dnia 27.02.2023 r. w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej JSM na 2023 r.
- Uchwała nr 16/2023 z dnia 28.04.2023 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z badania i oceny sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022, sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i z działalności Zarządu jako organu Spółdzielni w roku obrotowym 2022 oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2022.
- Uchwała nr 17/2023 z dnia 28.04.2023 r. w sprawie przyjęcia sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Uchwała nr 21/2023 z dnia 28.08.2023 r. w sprawie powołania biegłego rewidenta, który przeprowadzi badanie sprawozdań finansowych Spółdzielni za 2023 r.
- Uchwała nr 28/2023 z dnia 27.11.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń remontowych zasobów mieszkaniowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok.
- Uchwała nr 29/2023 z dnia 27.11.2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr 32/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania ciepła dostarczanego do mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Uchwała nr 30/2023 z dnia 27.11.2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr 33/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu korzystania z usługi Internetowego Biura Obsługi Klienta Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (IBOK).
- Uchwała nr 32/2023 z dnia 18.12.2023 r. w sprawie ustalenia wysokości miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i wysokości bonifikaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego wyposażonego w ciemną kuchnię.
- Uchwała nr 33/2023 z dnia 18.12.2023 r. w sprawie zatwierdzenia wysokości odpisów na fundusz remontowy Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 roku.
- Uchwała nr 34/2023 z dnia 18.12.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowanej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w 2024 r.
- Uchwała nr 1/2024 z dnia 29.01.2024 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 32/2023 Rady Nadzorczej JSM z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia wysokości miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i wysokości bonifikaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego wyposażonego w ciemną kuchnię.
- Uchwała nr 4/2024 z dnia 26.02.2024 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle na 2024 rok.
- Uchwała nr 6/2024 z dnia 26.02.2024 r. w sprawie zatwierdzenia planu prac inwestycyjnych i remontowych mienia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 r.
- Uchwała nr 7/2024 z dnia 26.02.2024 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń inwestycyjnych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 r.
- Uchwała nr 8/2024 z dnia 26.02.2024 r. w sprawie zasad zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2024 r.
- Uchwała nr 9/2024 z dnia 26.02.2024 r. w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej JSM na 2024 r.
- Uchwała nr 10/2024 z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji pn. „Budowa trzech budynków mieszkalnych

wielorodzinnych: *Margerytka i Niezapominajka z parkingami podziemnymi oraz Rumianek przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle*”

7. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 10/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. ustaliła zasady zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2023 roku. Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z regulacjami Statutu odbyło się w trzech częściach. Pierwsza część WZCz odbyła się w dniu 31 maja 2023 r. w sali kinowej w Bieczu, pozostałe dwie części WZCz odbyły się w dniach 1 oraz 2 czerwca 2023 r. w świetlicy Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle. W trakcie odbytych w 2023 r. trzech częściach Walnego Zgromadzenia, Członkowie Spółdzielni nie zgłaszali zastrzeżeń do trybu pracy Rady Nadzorczej.
8. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 8/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. ustaliła zasady zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwołał w 2023 roku, a w dniu 29 kwietnia 2024 r. Rada dokonała oceny i badania przedłożonych przez Zarząd sprawozdań z działalności Spółdzielni w 2023 roku oraz przyjęła sprawozdanie z działalności Rady za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 kwietnia 2024 r.
9. W roku 2023 kontynuowany był „**Program ograniczający zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania**” polegający na wykonaniu remontów ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wraz z ich dociepleniem i wzmocnieniem, izolowaniu stropów piwnicznych oraz uzupełnianiu izolacji stropodachów. Spółdzielnia kontynuowała także wymianę stolarki okiennej. Program ten w dalszym ciągu cieszy się dużym uznaniem i zainteresowaniem Członków JSM.
10. W roku 2023 kontynuowany był program „**Bezpieczne mieszkanie**”. W ramach tego programu przeprowadzane są prace remontowe i modernizacyjne zwiększające bezpieczeństwo mieszkańców, do których zalicza się prace związane z:
 - a) zmianą systemu dostarczania ciepłej wody użytkowej i energii cieplnej w budynkach wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowaniem ciepłej wody użytkowej – w wyniku pozytywnej konsultacji przeprowadzonej na wniosek mieszkańców,
 - b) remontem ciągów przewodów spalinowych i wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych,
 - c) wymianą oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na LED.
11. W 2023 roku realizowane były zadania inwestycyjne zaakceptowane przez Radę Nadzorczą w latach poprzednich obejmujące:
 - a) zadanie inwestycyjne pn. „**Budowa Budynku Mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączem wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, przyłączem ciepłym – przebudowa budynku wymiennikowni w Bieczu**”. Zadanie zostało ukończone i oddane do eksploatacji w 2022 roku, a w lutym 2023 r. doszło do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność sześciu wybudowanych lokali mieszkalnych na nowych Właścicieli.
 - b) zadanie inwestycyjne 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**”. Zarząd w dniu 16 listopada 2022 roku rozpoczął procedurę przetargową mającą na celu wyłonienie Wykonawcy który zrealizuje w/w zadanie inwestycyjne. Po

otrzymaniu oferty od firmy „AL.-MAR” Zarząd Spółdzielni niezwłocznie rozpoczął negocjacje mające na celu ustalenie akceptowalnej ceny, która pozwoliłaby na sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych. Udane negocjacje doprowadziły do tego, że Wykonawcą inwestycji została podobnie jak w przypadku „Jaskra” firma „AL-MAR” z Krosna, a głównym podwykonawcą KPB Budownictwo sp. z o.o. w Krośnie. Biuro projektowe „EMA STUDIO sp. z o.o.” złożyło do Starostwa Powiatowego w Jaśle pełną dokumentację, dzięki czemu w dniu 26 stycznia 2023 r. Starosta Jasielski zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pozwolenia na budowę. Dzięki temu na przełomie I-II kwartału 2023 r. rozpoczęły się prace budowlane kolejnej inwestycji mieszkaniowej Spółdzielni, mianowicie budynku wielorodzinnego pn. „Lawenda”, który będzie zlokalizowany na nowym osiedlu „Zielona Kotlina”, zaprojektowany w technologii tradycyjnej (ściany murowane). 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 budowę lokalnych węzłów cieplnych. Łącznie w budynku zaprojektowano 42 mieszkania z 37 miejscami postojowymi w garażu podziemnym. Mieszkania zostały zaprojektowane o powierzchni od 33,00 m² do 67,50 m². Planowany koniec procesu budowlanego wraz z przekazaniem użytkownika mieszkań nowym Właścicielom nastąpi jeszcze w IV kwartale 2024 r.

- c) prace projektowe związane z ***budową garaży oraz miejsc parkingowych w Jaśle ul. Mickiewicza (na działkach o nr ew. 12/5 i 12/6)***. W 2023 roku Zarząd umową z dnia 20 lutego 2023 r. zlecił p. Tomaszowi Blecharzowi realizację *„operatu wodno-prawnego na legalizację istniejących urządzeń wodnych, tj. wylotów kanalizacji deszczowej W1-W5 na lewym brzegu rzeki Wisłoki wraz z usługami wodnymi, polegającymi na odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych pochodzących z obiektów mieszkalnych wielorodzinnych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych osiedla „Gamrat” przy ul. Mickiewicza należących lub zarządzanych przez Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle do wód powierzchniowych płynących – rzeki Wisłoki w miejscowości Jasło.”* Doprowadziło to po wielu latach starania do uzyskania przez Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie prawa do odprowadzania wód opadowych z terenu całego os. Gamrat Mickiewicza do rzeki Wisłoki, co było jednym z warunków koniecznych do realizacji przed rozpoczęciem inwestycji dotyczącej likwidacji komórek lokatorskich i powstania w ich miejscu nowych garaży na os. Gamrat. Ponadto zakończenie prac projektowych zaowocowało w dniu 20 grudnia 2023 r. kiedy to uprawomocniła się decyzja z dnia 17 listopada 2023 r. dotycząca uzyskania pozwolenia na budowę kompleksów garażowych i miejsc postojowych na działkach o nr ew. 12/5 i 12/6. Wobec powyższego, Zarząd rozpoczął procedurę wypowiedzania umów dotychczasowym najemcom terenu pod komórkami lokatorskimi i jednocześnie rozpoczął nabór osób chętnych do najmu nowych garaży, z tym że w pierwszej kolejności uczestnictwo w budowie garaży mają aktualni dzierżawcy działek - komórek. W dniu 21 lutego 2024 r. Zarząd rozpoczął procedurę przetargową mającą na celu wyłonienie Wykonawcy w/w inwestycji. Inwestycja w zakresie budowy garaży zostanie zrealizowana ze środków własnych mieszkańców którzy wyrażą zgodę na ich budowę,

natomiast w zakresie budowy miejsc parkingowych ze środków własnych Spółdzielni.

Realizacja tego przedsięwzięcia planowana jest w II kwartale 2024 r. po przeprowadzeniu spotkań konsultacyjnych z dotychczasowymi użytkownikami garaży przenośnych i komórek gospodarczych,

- d) zadanie inwestycyjne dotyczące **modernizowania węzłów ciepłowniczych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych na terenie os. Gamrat – Mickiewicza**. Zarząd po przeprowadzeniu modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach zlokalizowanych na os. Gamrat Mickiewicza, która polegała na wymianie zaworów termostatycznych wraz z regulacją wewnętrznej instalacji c.o. oraz wymianą pomp w wymiennikowni w 2020 r. zawarł porozumienie z dostawcą energii cieplnej na os. Gamrat tj. spółką „Veolia”. Spółdzielnia uzyskała zapewnienie zwiększonej dostawy energii cieplnej dla potrzeb przygotowania ciepłej wody oraz warunki techniczne umożliwiające zwiększone dostawy energii cieplnej dla nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Mickiewicza 112 Mickiewicza 114, Mickiewicza 116 oraz Mickiewicza 118 co było i jest warunkiem koniecznym do rozpoczęcia kolejnych etapów wdrożeniowych, w tym rozpoczęcia prac projektowych na kolejnych nieruchomościach. W roku 2021 Spółdzielnia przeprowadziła pierwszą rundę konsultacji w sprawie zmiany systemu dostarczania ciepłej wody użytkowej we wszystkich nieruchomościach tego osiedla. Konsultacje zakończyły się wynikiem pozytywnym w budynkach przy ul. Mickiewicza 112, 114, 116, 118, 120 i 128. W 2022 roku Spółdzielnia rozpoczęła proces budowy nowych kompaktowych węzłów c.o. i c.c.w.u. we wszystkich budynkach osiedla. Zgodnie z założeniami Spółdzielnia w 2023 r. przeprowadziła ponowne konsultacje z mieszkańcami części w/w budynków tj. Mickiewicza 112, 114, 116 i 118, które dotyczyły II etapu przygotowywanej inwestycji. Konsultacje ponownie zakończyły się wynikiem pozytywnym dla budynków przy ul. Mickiewicza 112, 114 i 116, co pozwoliło Zarządowi na rozpoczęcie przygotowań do procedury przetargowej mającej na celu wyłonienie Wykonawcy prac tj. likwidacji term gazowych i zmianę systemu dostarczania ciepłej wody użytkowej do mieszkań zlokalizowanych w tej nieruchomości. Prace te będą realizowane w 2024 roku. Negatywny wynik konsultacji wśród Mieszkańców budynku Mickiewicza 118 spowodował wstrzymanie realizacji tej inwestycji. Po podłączeniu w/w nieruchomości do systemu doprowadzania centralnej ciepłej wody użytkowej przez spółkę „Veolia”, Zarząd będzie kontynuował prace na rzecz dalszej realizacji tej inwestycji i zmianie sposobu dostarczania ciepłej wody użytkowej dla kolejnych nieruchomości na tym osiedlu.
- e) rozpoczęcie zadania inwestycyjnego **„Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych: Margerytka i Niezapominajka z parkingami podziemnymi oraz Rumianek przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle”**. Zarząd rozpoczął od nowa prace projektowe związane z rozbudową osiedla „Zielona Kotlina”. Najpierw Spółdzielnia odstąpiła od kontynuowania realizacji inwestycji na osiedlu „Zielona Kotlina” w zakresie budowy czterech wolnostojących budynków jedno lub dwurodzinnych oznaczonych numerami inwestycyjnymi 1, 2, 3 i 4 zlokalizowanych na działkach o nr ew. 8/1, 8/2, 8/3, 8/4 i przystąpiła do ich adaptacji na 2 budynki wielorodzinne – pn. „Niezapominajka” (działki nr ew. 8/3 i 8/4; nr inwestycyjny 1/2) oraz „Rumianek” (działki nr ew. 8/1 i 8/2; nr inwestycyjny 3/4). Dotychczas poniesione nakłady związane z realizacją inwestycji w zakresie budowy stanu zerowego (fundamenty, ściany

piwnic, strop nad piwnicami wraz z robotami towarzyszącymi) czterech wolnostojących budynków jedno lub dwurodzinnych oznaczonych numerami inwestycyjnymi 1, 2, 3 i 4 zostają w całości zaliczone do nakładów inwestycyjnych nowej inwestycji pn. „Niezapominajka” oraz „Rumianek”. Łącznie w obu budynkach miało zostać zlokalizowanych 46-48 lokali mieszkalnych oraz po 4 garaże. Zarząd został zmuszony zakończyć współpracę z ówczesną pracownią projektową i zlecił wykonanie całkowicie nowej koncepcji projektowej tego terenu Biuru projektowemu „EMA STUDIO sp. z o.o.”. W niedługim czasie rozpoczęcie tej współpracy zaczęło przynosić pierwsze owoce w postaci koncepcyjnych projektów zagospodarowania terenu inwestycyjnego trzema jednoklatkowymi budynkami wielorodzinnymi. Dwa z nich pn. „Margerytka” i „Niezapominajka” to 22 lokalowe budynki wyposażone w windy oraz garaże podziemne. Trzeci z nich - „Rumianek” to 15 lokalowy, podpiwniczony budynek wielorodzinny.

Rozpoczęcie budowy Zarząd planuje na II kwartał 2024 r. z procesem inwestycyjnym zakończonym w IV kwartale 2025 r.

W 2023 roku Zarząd wstrzymał następujące tematy inwestycyjne:

- a) opracowanie koncepcji i projektu technicznego „**Centrum Edukacyjno-Kulturalne JSM w Jasle**”. Zarząd jest zainteresowany współpracą z samorządem gminnym i przyjęciem wspólnej strategii budowy na terenie będącym własnością GMJ. Wybór i wskazanie terenu pod budowę Centrum wymaga zgody Rady Miejskiej Jasła w zakresie przystąpieniu miasta Jasła do budowy takiego kompleksu na terenie osiedla Na Kotlinę,
- b) **budowę parkingu w Bieczu przy ul. Parkowej 4 i 6**. Zarząd wstrzymał wdrożenie tego zadania z uwagi na nowe propozycje samorządu związane ze zmianami MPZP i możliwą budową budynku wielorodzinnego na terenach będących własnością gminy Biecz, a co za tym idzie również zmianie musi ulec organizacja ruchu i skomunikowanie tej części osiedla z ewentualną nową inwestycją mieszkaniową. Do czasu uchwalenia zmian MPZP dla tej części miasta Biecza wszelkie prace planistyczne zostają zawieszane.

11. Niepokojącym sygnałem są utrzymujące się na wysokim poziomie zadłużenia czynszowe, które mogą ujemnie wpływać na działalność Spółdzielni. Na koniec 2023 r. nastąpił nieznaczny spadek zadłużenia lokali użytkowych oraz znaczny wzrost zadłużeń lokali mieszkalnych. Rada Nadzorcza stoi na stanowisku, że w dalszym ciągu należy podejmować działania zmierzające do zmniejszenia zadłużeń i należy wypracować skuteczniejsze metody egzekucji zaległych należności czynszowych.

L.p.	Zaległości opłat na dzień (w PLN)	31.12.2022 r. (w zł.)	31.12.2023 r. (w zł.)
1.	Lokale mieszkalne	1 355 547,13	1 409 996,93
2.	Lokale użytkowe	454 866,38	444 028,16
Razem zaległości		1 810 413,51	1 854 025,09

12. W okresie sprawozdawczym w 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń i podjęła 34 uchwały oraz rozpatrzyła i skierowała do bieżącej realizacji przez Zarząd JSM szereg wniosków. Na każdym posiedzeniu Zarząd JSM składał Radzie Nadzorczej sprawozdanie z bieżącej działalności Spółdzielni.

13. W okresie sprawozdawczym Prezydium Rady odbyło 2 protokołowane posiedzenia.
14. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub członkowie Rady odbywali dyżury w siedzibie Spółdzielni w pierwszy poniedziałek każdego miesiąca. Zainteresowanie Spółdzielców tą formą kontaktu z Radą Nadzorczą było umiarkowane, a wręcz znikome. Z tej formy kontaktów w listopadzie 2023 r. skorzystali mieszkańcy Osiedla „Gamrat” zgłaszając szereg uwag i propozycji.
15. W roku 2023 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej JSM odbyła 6 protokołowanych posiedzeń, które były poświęcone kolejno:
- opracowaniu planu pracy Komisji na rok 2023 r.
 - powołaniu zespołów kontrolnych i przydzieleniu zadań w celu zrealizowania planu pracy Komisji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą:

L.P.	Tematyka kontroli	Jednostka kontrolowana
1.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ccwu – <i>ustalenie kosztów zakupu energii za 2022 rok, wymiana pkc w 2022 i 2023 roku</i>	Zarząd JSM
2.	Realizacja uchwał i wniosków przyjętych przez WZCz JSM w 2022 r.	Zarząd JSM
3.	Działalność społeczno-kulturalna w latach 2020-2022, w tym funkcjonowanie placów zabaw	Zarząd JSM
4.	Bieżąca eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2022 roku – osiedle Szajnochy – pielęgnacja i utrzymanie terenów zielonych	Zarząd JSM

- przyjęciu sprawozdania z działalności Komisji Rewizyjnej za 2022 rok oraz przyjęcie protokołów z kontroli przeprowadzonych w 2022 roku.
16. W zakresie zrealizowanych kontroli Zespoły Kontrolne powołane przez Komisję Rewizyjną, na podstawie dokumentacji źródłowej ustaliły:
- nr 1 - wymiana podzielników kosztów ciepła (pkc) w latach 2022 – 2023 została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni uregulowaniami tj. „Regulaminem rozliczania ciepła dostarczanego do mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w JSM. Komisja Rewizyjna nie wydała zaleceń pokontrolnych,
 - nr 2 - po zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą wniosków, które nie zostały zrealizowane nie wnosi zastrzeżeń. Zespół uważa, że działania podjęte przez Zarząd w sprawie ich realizacji były prawidłowe i nie budzą wątpliwości. Komisja Rewizyjna nie wydała zaleceń pokontrolnych,
 - nr 3 - brak zastrzeżeń w temacie kontroli, nie mniej jednak Zespół Kontrolny proponuje rozważyć możliwość składania pisemnych sprawozdań przez wszystkie podmioty, które otrzymały dofinansowanie z funduszu społeczno – kulturalnego JSM w Jaśle niezwłocznie po jego zakończeniu wraz z dokumentacją finansową oraz multimedialną,
 - nr 4 - działania Zarządu JSM w zakresie bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pielęgnacji i utrzymania terenów zielonych na osiedlu Szajnochy w 2022 r. przebiegały prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi

w Spółdzielni uregulowaniami, co jest w interesie członków Spółdzielni. Komisja Rewizyjna nie wydała zaleceń pokontrolnych.

17. W roku 2024 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej JSM odbyła 1 protokołowane posiedzenie, które było poświęcone:

- a) opracowaniu planu pracy Komisji na rok 2024 r.
- b) powołaniu Zespołów Kontrolnych i przydzieleniu zadań w celu zrealizowania planu pracy Komisji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą:

L.P.	Tematyka kontroli	Jednostka kontrolowana
1.	Realizacja uchwał i wniosków przyjętych przez WZCz JSM w 2023 r.	Zarząd JSM
2.	Realizacja przeprowadzonych w 2023 r. na os. Gamrat Mickiewicza konsultacji – zmiana sposobu przygotowania ciepłej wody	Zarząd JSM
3.	Wydawanie zaświadczeń związanych z lokalem	Zarząd JSM
4.	Organizacja miejsc parkingowych i postojowych na terenie zasobów mieszkaniowych JSM	Zarząd JSM

- c) oraz przyjęciu protokołów z kontroli przeprowadzonych w 2023 roku.

18. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2023 roku odbyła dwa posiedzenia przedmiotem, których było:

- a) *przedstawienie informacji dotyczących przeprowadzonych z udziałem członków Rady Nadzorczej, administratorów oraz przedstawicielami mieszkańców przeglądów osiedli pod kątem remontów i utrzymania porządku – wnioski uwzględniono w planach rocznych remontów.*
- b) *rozpatrzenie wniosku w sprawie wydłużenia ważności dodatkowej karty parkingowej dla lokatorów lokalu mieszkalnego przy ul. Bednarskiej 7/1 w Jaśle.*

19. Natomiast w 2024 roku Komisja GZM odbyła również dwa posiedzenia przedmiotem, których było:

- a) *zaopiniowanie proporcji podziału kosztów zmiennych energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania rozliczanych proporcjonalnie do wskazań pkc i powierzchni użytkowej rozliczanych lokali.*
- b) *przeprowadzenie spotkania z osobami zadłużonymi.*

20. W dniu 29 kwietnia 2024 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym Rada wspólnie z Zarządem podsumowała 2023 rok i podjęła stosowne uchwały dotyczące:

- a) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 30 kwietnia 2024 r.
- b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z badania i oceny sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023, sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i z działalności Zarządu jako organu Spółdzielni w roku obrotowym 2023 oraz wnioski Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2023.

Podsumowanie

Rada Nadzorcza JSM zleciła przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych JSM za 2023 rok **Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie** w celu sprawdzenia prawidłowości i rzetelności prowadzonych ksiąg rachunkowych i wykonywanych na ich podstawie sprawozdań finansowych, prowadzenia działalności gospodarczej JSM zgodnie z przepisami prawa i Statutu JSM. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnowie dokonał badania sprawozdań finansowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok i w sprawozdaniu z ww. badania stwierdził, że:

- a) zbadane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Rada Nadzorcza w toku swoich prac nie wykryła i nie stwierdziła uchybień w działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i jej Zarządu.

Rada Nadzorcza przedkłada wniosek Walnemu Zgromadzeniu Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o udzielenie absolutorium Zarządowi Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działającemu w okresie od dnia 01 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. w składzie:

**Janusz Przetacznik
Grzegorz Mielech
Bogumiła Kraus**

**Prezes Zarządu
Zastępca Prezesa Zarządu
Członek Zarządu.**

Sekretarz
Rady Nadzorczej JSM

Przewodniczący
Rady Nadzorczej JSM

Bogusława Wójcik

Leszek Woźniacki