

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
za okres od 1 stycznia 2024 r. do dnia 30 kwietnia 2025 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 2024 r. poz. 593) oraz z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. z 2024 r. poz. 558), 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 2024 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 Nadzorcza podjęła, zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie JSM, **43** uchwały regulujące działalność Spółdzielni, w tym 33 uchwały w 2024 r. oraz 10 uchwał do końca marca 2025 roku. Do najważniejszych spraw, które uregulowała Rada w okresie sprawozdawczym należy zaliczyć:
 - Uchwała nr 1/2024 z dnia 29 stycznia 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 lutego 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 lutego 2024 r. w sprawie zatwierdzenia planu prac inwestycyjnych i remontowych mienia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok.
 - Uchwała nr 7/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń inwestycyjnych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok.
 - Uchwała nr 8/2024 z dnia 26 lutego 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 lutego 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 rozliczenia kosztów inwestycji pn. *"Budowa trzech budynków mieszkalnych*

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

- Uchwała nr 12/2024 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
- Uchwała nr 13/2024 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z badania i oceny sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023, sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym 2023 oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2023.
- Uchwała nr 14/2024 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jako organu JSM.
- Uchwała nr 16/2024 z dnia 29 kwietnia 2024 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 20/2024 z dnia 26 sierpnia 2024 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 21/2024 z dnia 30 września 2024 r. w sprawie powołania biegłego rewidenta, który przeprowadzi badanie sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2024 i 2025.
- Uchwała nr 25/2024 z dnia 28 października 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 15/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego.
- Uchwała nr 27/2024 z dnia 28 października 2024 r. w sprawie zmiany Regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji pn. "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego "Lawenda" segment A i segment B z parkingiem podziemnym przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle".
- Uchwała nr 29/2024 z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń remontowych zasobów mieszkaniowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok.
- Uchwała nr 30/2024 z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie zatwierdzenia wysokości odpisów na fundusz remontowy Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 roku.
- Uchwała nr 31/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i wysokości bonifikaty z tytułu lokalu mieszkalnego wyposażonego w ciemną kuchnię.
- Uchwała nr 32/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo - finansowego działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, realizowanej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w 2025 r.
- Uchwała nr 1/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej JSM na 2025 r.
- Uchwała nr 2/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie zasad zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2025 r.

- Uchwała nr 5/2025 z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle na 2025 rok.
 - Uchwała nr 6/2025 z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu prac inwestycyjnych i remontowych mienia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok.
 - Uchwała nr 7/2025 z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń inwestycyjnych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok.
 - Uchwała nr 8/2025 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie zmiany Regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji pn. „Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych: Margerytka i Niezapominajka z parkingami podziemnymi oraz Rumianek przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle”
 - Uchwała nr 10/2025 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr 32/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania ciepła dostarczonego do mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. 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 zwoła w 2024 roku. Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z regulacjami Statutu odbyło się w trzech częściach. Pierwsza część WZCz odbyła się w dniu 22 maja 2024 r. w sali kinowej w Bieczu, pozostałe dwie części WZCz odbyły się w dniach 23 oraz 24 maja 2024 r. w świetlicy Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle. W trakcie odbytych w 2024 r. trzech częściach Walnego Zgromadzenia, Członkowie Spółdzielni nie zgłaszali zastrzeżeń do trybu pracy Rady Nadzorczej.
 8. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 2/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. ustaliła zasady zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2025 roku, a w dniu 28 kwietnia 2025 r. Rada dokonała oceny i badania przedłożonych przez Zarząd sprawozdań z działalności Spółdzielni w 2024 roku oraz przyjęła sprawozdanie z działalności Rady za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 kwietnia 2025 r.
 9. W roku 2024 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 2024 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 2024 roku realizowane były zadania inwestycyjne zaakceptowane przez Radę Nadzorczą w latach poprzednich obejmujące:

- a) 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 pozwolenie 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 jest zlokalizowany na nowym osiedlu „Zielona Kotlina”, zaprojektowany w technologii tradycyjnej (ściany murowane). Budynek jest ogrzewany z miejskiego systemu ciepłowniczego. Zasilanie tego budynku w energię ciepłem systemowym umożliwiła kompleksowa przebudowa systemu zasilania budynków wielorodzinnych osiedla „Na Kotlinę” i budowę lokalnych węzłów cieplnych. Łącznie w budynku powstało 43 mieszkania z 37 miejscami postojowymi w garażu podziemnym. Mieszkania zostały zaprojektowane o powierzchni od 33,00 m² do 67,50 m² i wszystkie z nich znalazły swoich nowych Właścicieli. Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa w dniu 16 grudnia 2024 r. otrzymała z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Jaśle decyzję odnośnie pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków przy ul. Polnych Kwiatów 1 oraz 3 co pozwoliło Zarządowi na rozliczenie inwestycji i ustalenie wysokości wkładu budowlanego każdego lokalu oraz sukcesywne przekazywanie nowych lokali mieszkalnych ich Właścicielom.
- b) zadanie dotyczące **modernizowania węzłów ciepłowniczych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych na terenie os. Gamrat**. Zarząd po przeprowadzeniu modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach zlokalizowanych na os. Gamrat, 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.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 tych nieruchomościach. W 2024 r. Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, kontynuując prace związane z możliwością udziału nieruchomości położonych w Jaśle na osiedlu „Gamrat” w programie „Bezpieczne mieszkanie” w zakresie prac związanych z likwidacją term gazowych (piecyków, podgrzewaczy) i budową wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z wykonaniem przyłączy ciepłej wody użytkowej do poszczególnych mieszkań, zbudował nowe węzły ciepłownicze w budynkach przy ul. Mickiewicza 126, 130 i 132, czym zakończył kompleksową modernizację wszystkich węzłów ciepłowniczych na terenie osiedla Gamrat. Zarząd po wielomiesięcznych negocjacjach, poinformował Mieszkańców os. Gamrat, iż w dniu 09.09.2024 r. pismem znak VWSD/ZJ/1-11866/202 spółka Veolia Wschód Sp. z o.o., będąca dostawcą energii cieplnej dla całego osiedla, może zapewnić całoroczną dostawę ciepła dla potrzeb centralnej ciepłej wody użytkowej dla budynków zlokalizowanych na terenie osiedla Gamrat Mickiewicza. Warunkiem niezbędnym do tego, aby Spółka mogła rozpocząć i następnie kontynuować nieprzerwanie przez cały rok kalendarzowy dostawy ciepła dla potrzeb ciepłej wody użytkowej było włączenie do systemu ciepłowniczego Veolii budynków, których łączne zapotrzebowanie na ciepło dla potrzeb c.c.w.u. będzie na poziomie nie niższym niż 330 kW. Niestety wynik III etapu konsultacji przeprowadzonych wśród Mieszkańców osiedla okazał się zbyt niski aby zapewnić Spółce Veolia Wschód odbiór co najmniej 50% zapotrzebowania na ciepło związanego z przygotowaniem ciepłej wody dla całego osiedla. Tym samym Zarząd zmuszony był wstrzymać realizację tego programu na os. Gamrat, jednakże Zarząd będzie kontynuował prace na rzecz dalszej realizacji tej inwestycji i zmianie sposobu dostarczania ciepłej wody użytkowej dla kolejnych nieruchomości na tym osiedlu, gdyż z sukcesem zakończył się okres testowania przygotowania ciepłej wody z wykorzystaniem ciepła systemowego wspomagane ciepłem wytwarzanym w wyniku spalania gazu ziemnego.

- c) prace projektowe i budowlane 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 do Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle lub zarządzanych przez Nią do wód powierzchniowych płynących – rzeki Wisłoki w miejscowości Jasło.” Doprowadziło to po wielu latach starania do uzyskania przez Spółdzielnię od

Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie prawa do odprowadzania wód opadowych z terenu całego osiedla Gamrat 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 nastąpiło w dniu 20 grudnia 2023 r. gdy uprawomocniła się decyzja z dnia 17 listopada 2023 r. dotycząca uzyskania pozwolenia na budowę kompleksu garaży 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 pod komórki. W dniu 21 lutego 2024 r. Zarząd rozpoczął procedurę przetargową mającą na celu wyłonienie Wykonawcy w/w inwestycji, którym została firma „KPB-Budownictwo” sp. z o.o. w Krośnie. Kolejne, już ostatnie spotkanie informacyjne odbyło się w dniu 22 lipca 2024 r. podczas którego Zarząd szczegółowo nakreślił obraz rozpoczynającej się inwestycji. Zarząd, w wykonaniu postanowień ww. spotkania w dniu 25 lipca 2024 r. przesłał wszystkim osobom chętnym do najmu lub zakupu garażu na terenie nowej inwestycji pismo informacyjne dotyczące rozpoczęcia I etapu tej inwestycji, w ramach którego ma powstać 14 garaży. Etap II zostanie rozpoczęty po zakończeniu prac budowlanych etapu I tj. w 2025 roku. Aktualnie trwa proces uzyskania pozwolenia na użytkowanie 14 garaży (I etap) oraz aktualizacja dokumentacji projektowej umożliwiającej uruchomienie II i III etapu tej inwestycji.

- d) zadanie dotyczące **„Budowy trzech budynków wielorodzinnych: Margerytka i Niezapominajka z parkingami podziemnymi oraz Rumianek przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle”**. Zarząd w 2023 r. 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, stropy 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 48-46 lokali mieszkalnych oraz po 4 garaże. Niestety 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. W dniu 14 czerwca 2024

roku Zarząd otrzymał od Starosty Jasielskiego pisemną decyzję dotyczącą zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę obejmującego budowę trzech budynków wielorodzinnych tj. Margerytki, Niezapominajki oraz Rumianku. Zarząd planuje zakończenie procesu inwestycyjnego i oddanie budynków do użytkowania w IV kwartale 2025 r.

- e) zadanie dotyczące podziału i **zmiany przeznaczenia części lokalu użytkowego przy ul. Bednarskiej 11/38**, który z uwagi na swoją dużą powierzchnię przez dłuższy czas nie mógł znaleźć najemcy, na lokal mieszkalny. W wyniku skutecznych działań Zarządu z lokalu użytkowego o powierzchni 103,50 m² powstał mniejszy lokal użytkowy o powierzchni 60,30 m² oraz lokal mieszkalny o powierzchni 43,20 m². Po zakończeniu inwestycji nowy, mniejszy lokal użytkowy został wynajęty, a lokal mieszkalny sprzedany.

W 2024 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 Kotlinie,
- 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 zawieszone.

11. Niepokojącym sygnałem są utrzymujące się na wysokim poziomie zadłużenia czynszowe, które mogą ujemnie wpływać na działalność Spółdzielni. Na koniec 2024 r. nastąpił spadek zadłużenia lokali użytkowych oraz lekki 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)	31.12.2023 r. (w zł.)	31.12.2024 r. (w zł.)
1.	Lokale mieszkalne	1 409 996,93	1 471 773,52
2.	Lokale użytkowe	444 028,16	413 076,32
Razem zaległości		1 810 413,51	1 884 849,84

12. W okresie sprawozdawczym w 2024 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń i podjęła 33 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. 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 2024 r. korzystał mieszkaniac Osiedla „Szkolna – Szopena - Krasińskiego” zgłaszając szereg uwag i propozycji.

14. W roku 2024 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej JSM odbyła 6 protokołowanych posiedzeń, które były poświęcone kolejno:

- 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.	Wyszczególnienie - 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) przyjęciu sprawozdania z działalności Komisji Rewizyjnej za 2023 rok oraz przyjęcie protokołów z kontroli przeprowadzonych w 2023 roku.

15. W zakresie zrealizowanych kontroli Zespoły Kontrolne powołane przez Komisję Rewizyjną, na podstawie dokumentacji źródłowej ustaliły:

- a) nr 1 - Komisja Rewizyjna RN JSM po zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą wniosków zrealizowanych oraz tych, które dotychczas nie zostały jeszcze 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.
- b) nr 2 - Komisja Rewizyjna RN JSM po zapoznaniu się z protokołem z kontroli i ustaleniami Zespołu Kontrolnego nie stwierdziła nieprawidłowości w realizacji konsultacji z Mieszkańcami os. Gamrat Mickiewicza w związku z tym nie wydała zaleceń pokontrolnych.
- c) nr 3 - Komisja Rewizyjna RN JSM po zapoznaniu się z protokołem z kontroli i ustaleniami Zespołu Kontrolnego nie stwierdziła nieprawidłowości i nie wniosła zastrzeżeń dotyczących wydawania zaświadczeń związanych z lokalami mieszkalnymi w związku z tym nie wydała zaleceń pokontrolnych.
- d) nr 4 - Komisja Rewizyjna RN JSM po zapoznaniu się z protokołem z kontroli i ustaleniami Zespołu Kontrolnego stwierdza, iż działania Zarządu JSM w zakresie organizacji miejsc parkingowych i postojowych na terenie zasobów mieszkaniowych JSM były odpowiednie, prowadzone poprawnie i w interesie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, aczkolwiek, aby usprawnić organizację i zacieśnić kontrolę nad miejscami postojowymi Komisja wniosła o ujednolicenie zasad obowiązujących na wszystkich zamkniętych parkingach na terenie Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez wprowadzenie na nich zasad tożsamyh z tymi wprowadzonymi w 2024 r. na terenie zamkniętego parkingu przy ul. Kołłątaja 2 poprzez przygotowanie

wspólnego dla wszystkich terenów Spółdzielni Regulaminu organizacji ruchu i parkowania pojazdów na osiedlach oraz w zamkniętych strefach postojowych zlokalizowanych w zasobach Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

16. W roku 2025 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej JSM odbyła 2 protokołowane posiedzenia, które były poświęcone:

- a) opracowaniu planu pracy Komisji na rok 2025 r.
- b) powołaniu Zespołów Kontrolnych i przydzieleniu zadań w celu zrealizowania planu pracy Komisji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą:

L.P.	Wyszczególnienie - tematyka kontroli	Jednostka kontrolowana
1.	Realizacja zaleceń i wniosków polustracyjnych	Zarząd JSM
2.	Ustalanie kosztów i rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody użytkowej za lata 2022 i 2023 dla budynków: Bednarska 5 i 5a, Bednarska 7, 9 i 11.	Zarząd JSM
3.	Ustalanie kosztów i rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali z wykorzystaniem indywidualnych ciepłomierzy za 2024 rok	Zarząd JSM
4.	Prowadzenie ewidencji członkowskiej w 2024 r., ustalanie osób uprawnionych do udziału w WZCz JSM w 2024 i 2025 roku	Zarząd JSM
5.	Realizacja uchwał i wniosków przyjętych przez WZCz JSM w 2024 r.	Zarząd JSM
6.	Ustalanie kosztów i rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali za 2024 rok	Zarząd JSM

- c) oraz przyjęciu protokołów z kontroli przeprowadzonych w 2024 roku.

17. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2024 roku odbyła pięć posiedzeń przedmiotem, których było:

- a) *zaopiniowanie proporcji podziału kosztów zmiennych energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania rozliczanych proporcjonalnie do wskazań pkc i powierzchni użytkowej rozliczanych lokali.*
- b) *przeprowadzenie spotkania z osobami zadłużonymi.*
- c) *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.*
- d) *zapoznanie się ze sprawą konfliktu sąsiedzkiego powstałego w budynku przy ul. Bednarskiej 7 – klatka I w Jaśle oraz przeprowadzenie spotkania z osobami zainteresowanymi sprawą.*

18. Natomiast w 2025 roku Komisja GZM odbyła również dwa posiedzenia przedmiotem, których było:

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

19. W dniu 28 kwietnia 2025 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym Rada wspólnie z Zarządem podsumowała 2024 rok i podjęła stosowne uchwały dotyczące:
- a) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 30 kwietnia 2025 r.
 - b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z badania i oceny sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024, sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i z działalności Zarządu jako organu Spółdzielni w roku obrotowym 2024 oraz wnioski Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024.

Podsumowanie

Rada Nadzorcza JSM zleciła przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych JSM za 2024 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 2024 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 2024 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. w składzie:

**Janusz Przetacznik
Grzegorz Mielech
Bogumiła Kraus**

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

Sekretarz
Rady Nadzorczej JSM

Bogusława Wójcik

Przewodniczący
Rady Nadzorczej JSM

Leszek Woźniacki