

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 2025 r. i kontynuowanie w kolejnych latach następujących inwestycji mieszkaniowych realizowanych w Jaśle – Osiedle „Zielona Kotlina”*, w tym:

- realizacja zadania inwestycyjnego pn. *„Budowa trzech budynków wielorodzinnych: Margerytka i Niezapominajka z parkingami podziemnymi oraz Rumianek przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle”*. Budynki będą ogrzewane z miejskiego systemu ciepłowniczego. Zasilanie tych budynków w energię ciepłą systemowym umożliwiła kompleksowa przebudowa systemu zasilania budynków wielorodzinnych osiedla „Na Kotlinę” i budowa lokalnych węzłów cieplnych. Łącznie w trzech budynkach zaprojektowano 59 mieszkań z 18 miejscami postojowymi w dwóch garażach podziemnych. Mieszkania zostały zaprojektowane o powierzchni od 27,00 m² do 71,20 m². Ponadto, Zarząd zaplanował pomiędzy budynkami budowę zewnętrznego parkingu, który pomieści 40 miejsc postojowych.
- kontynuacja prac planistycznych w zakresie uaktualnienia planu realizacyjnego osiedla „Zielona Kotlina”, w tym realizacja kolejnych projektów technicznych budynków wielorodzinnych 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 II kwartale 2026 r.

Po wielu latach, tymi nowymi inwestycjami mieszkaniowymi, Zarząd zamierzał 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. Aktualnie ww. inwestycja jest realizowana w formie tradycyjnej i aktualnie obowiązującej tj. z przeniesieniem własności zrealizowanych lokali na rzecz Członków i Ich rodzin z możliwością uzupełnienia wkładu budowlanego w ratach. Spółdzielnia czyni starania, aby uruchomić nowy 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 2025 roku winien:

- kontynuować zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych, których najem nie przynosi Spółdzielni pożądaných 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 przeznaczonego na wynajem.

Niezależnie od inwestycji mieszkaniowych Zarząd w 2025 roku winien koncentrować się na realizacji n/w kierunków jak:

- ***poprawa warunków zamieszkiwania*** poprzez:
 - a) ***kontynuację 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 2025, 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 tlenku 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 2025 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 ciepłej.

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. Ducala 20, ul. Sikorskiego 12, Baczyńskiego 27 i 25 W. Pola 2, 4 i 10, Krasińskiego 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 ciepłej w Jaśle będzie w dalszym ciągu kontynuowany. Całkowicie nowym wyzwaniem, począwszy od 2022 roku, jest osiedle „Gamrat”, dla którego została przygotowana kompleksowa modernizacja węzłów ciepłych 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 ciepłe we wszystkich budynkach w latach 2022-2024 zostały poddane kompleksowej modernizacji, a stare urządzenia zostały 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. 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 ciepłej 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 wspomaganego ciepłem wytwarzanym w wyniku spalania gazu ziemnego.

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 ciepłą. Aktualnie Spółdzielnia posiada alternatywny projekt zasilania budynków 154, 152 i 150 w energię, ale projekt ten wymaga jeszcze dalszych analiz, gdyż uzależnia ewentualne wdrożenie zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej w pozostałych budynkach.

W ramach prac związanych z minimalizowaniem skutków podwyżek zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej oraz energii elektrycznej w 2025 r. będzie kontynuowana realizacja **„Programu ograniczającego zużycie energii cieplnej 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 cieplnej dla potrzeb c.c.w.u. i c.o. jest efektywne i konsekwentne kontynuowanie **„Programu oszczędzania energii cieplnej 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 cieplnej 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 cieplnej dostarczanej dla potrzeb c.o.” i w których zostaną przeprowadzone prace remontowe, należy obniżyć moc zamówioną energii cieplnej dla tych nieruchomości oraz wysokość zaliczek wnoszonych przez mieszkańców tych nieruchomości na poczet pokrycia kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Kierunki i formy prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej w roku 2025 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.

Sekretarz WZ JSM

Przewodniczący WZ JSM

Część I Piotr Matys

Grzegorz Nosal

Część II Danuta Ziola

Leszek Woźniacki

Część III Łukasz Książkiewicz

Aneta Kowalkowska

Część IV Adam Czyżowicz

Marek Myśliwiec

Część V Małgorzata Buba

Krzysztof Buba

Część VI Piotr Śliwa

Rafał Gomula

Część VII Mariola Mazur

Bogusława Wójcik