

# **SPRAWOZDANIE**

**ZARZĄDU JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 ROK**

**Jasło, dnia 10 kwietnia 2026 r.**

Zgodnie z § 151 pkt.2 Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle oraz uchwałą Nr 50/08 z dnia 19 czerwca 2008 r. Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle w sprawie uchwalenia Regulaminu Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle, Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle zwany dalej Zarządem, składa Walnemu Zgromadzeniu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej zamiennie JSM lub Spółdzielnią, niniejsze sprawozdanie ze swojej działalności za 2025 rok.

## **Część I OGÓLNA**

Przez okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Zarząd JSM działał w składzie wybranym przez Radę Nadzorczą JSM w dniu 31 maja 2019 r.:

Prezes Zarządu	Janusz Przetacznik
Z-ca Prezesa Zarządu	Grzegorz Mielech
Członek Zarządu	Bogumiła Kraus

Działalność JSM oparta jest na zasadzie pełnego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego w następującym układzie:

- działalność inwestycyjna,
- eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym:
  - a) lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu stanowiących odrębną własność członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni,
  - b) lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni, do których osobom użytkującym te lokale przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu albo najem,
  - c) lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni, do których wygasł tytuł prawny do lokalu, w szczególności wygasło spółdzielcze prawo do lokalu albo została rozwiązana umowa najmu,
- usługi w zakresie wytworzenia i dostarczenia energii cieplnej (własnej i obcej),
- usługi niematerialne związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych,
- usługi remontowo-budowlane wewnętrzne i zewnętrzne,
- usługi transportowe.

W Spółdzielni obowiązuje system finansowy wynikający z przepisów ustaw: z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556), z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558, z 2025 r. poz. 1077, z 2026 r. poz. 39), z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295, 1598, z 2024 r. poz. 619, 1685, 1863, z 2025 r. poz. 1218), ogólnie obowiązujących przepisów finansowych oraz Statutu Spółdzielni i regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył **43** posiedzenia plenarne i podjął **83** uchwały, w tym **15** uchwał w przedmiocie określenia warunków przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Przedmiotem posiedzeń Zarządu były między innymi tematy:

- a) sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym:
  - potwierdzanie nabycia członkostwa w JSM,
  - przyjmowanie rezygnacji i skreślanie z rejestru członków JSM,
  - podejmowanie decyzji potwierdzających objęcie lokalu mieszkalnego i użytkowego (garaże) – rynek wtórny,
  - zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali,
  - podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - podejmowanie uchwał w sprawie określenia warunków przeniesienia własności lokali mieszkalnych,
  - zatwierdzenie wyników przetargów w przedmiocie przyjęcia oferty i ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- b) analiza kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- c) gospodarka lokalami użytkowymi i terenami,

- d) realizacja wniosków zgłaszanych w trakcie roku obrachunkowego,
- e) inwestycje - zakończone, kontynuowane i planowane przez JSM,
- f) zatrudnienie - fundusz płac, zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- g) wykorzystanie funduszu remontowego i społeczno-kulturalnego,
- h) przeprowadzania przetargów oraz zatwierdzanie ich wyników,
- i) zatwierdzanie planów remontów zasobów mieszkaniowych, kotłowni, wymiennikowni oraz lokali użytkowych,
- j) rozliczanie mediów energetycznych,
- k) analiza i ocena wyników okolicznościowych (tematycznych) zebrań i konsultacji przeprowadzanych wśród mieszkańców,
- l) zmiany w organizacji i zarządzaniu JSM, w tym w pionie administracyjno-technicznym,
- m) podejmowanie decyzji w sprawach zaległości czynszowych,
- n) wdrażanie zaleceń i wniosków polustracyjnych,
- o) opracowanie projektów uchwał, które miały być przedmiotem obrad WZCz JSM.

Ponadto Zarząd Spółdzielni przygotowywał projekty uchwał i wniosków, opracowywał analizy i sprawozdania oraz przygotowywał wszelkie informacje na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej komisji.

Uchwały i decyzje Zarządu w sprawach zastrzeżonych w Statucie do kolegialnych rozstrzygnięć podejmowane były przez Zarząd większością głosów.

## **Część II**

### **CZŁONKOWIE, PRZYDZIAŁY, ZAMIANY MIESZKAŃ**

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. w JSM zrzeszonych było **4995** członków w tym:

- 166 osób nabyło członkostwo w JSM od 01.01.2025 r. do 31.12. 2025 r.
- 212 osobom ustało członkostwo w JSM od 01.01.2025 r. do 31.12. 2025 r.

JSM wynajmuje 112 rodzinom lokale mieszkalne (w tym 7 mieszkań bez tytułu prawnego). Liczba ta nie obejmuje wynajmu komercyjnego mieszkań zlokalizowanych w budynku Mickiewicza 150.

Zarząd na bieżąco potwierdzał objęcie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa na podstawie aktów notarialnych – umów sprzedaży i darowizny lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, postanowień sądu, wynikających z postanowień art.: 14 i 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd przygotowując zasoby mieszkaniowe Spółdzielni do wyodrębnienia wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu działając zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 558 z późniejszymi zmianami) podjął łącznie 172 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym 4 uchwały w roku 2001, 28 uchwał w roku 2002, 87 uchwał w roku 2003, 53 uchwały do końca grudnia 2004 r. oraz 4 uchwały w 2005 r. Po uprawomocnieniu się w/w uchwał do dnia **31 grudnia 2006 r.** Zarząd zawarł **60** umów notarialnych przedmiotem, których było przeniesienie własności lokali ze Spółdzielni na osoby uprawnione.

Po wejściu w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr. 125 poz.873), ilość wniosków do Spółdzielni o przeniesienie własności zajmowanych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu wzrosła lawinowo. Z wnioskami występowały osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanych lokali (spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu) oraz najemcy spółdzielczych lokali mieszkalnych o ustanowienie odrębnej własności do lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umów najmu. Z uwagi na orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. sygn. akt P 16/08 w przedmiocie stwierdzenia niezgodności niektórych przepisów w/w nowelizacji osobami uprawnionymi do żądania przeniesienia własności zajmowanych lokali na warunkach określonych w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. byli:

- a) członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (art. 12 ust. 1 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) – do dnia 30 grudnia 2009 r.,
- b) członkowie Spółdzielni lub osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17<sup>14</sup> ust. 1 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) – do dnia 30 grudnia 2009 r.,
- c) najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, które przed przejściem przez Spółdzielnię było mieszkaniem Zakładów Tworzyw Sztucznych „GAMRAT” w Jaśle S.A. (art. 48 ust. 3 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) – do dnia 15 lipca 2009 r. lub osoby bliskie, o których mowa w/w ustawie.

Poza przypadkami, o których mowa wyżej, za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków JSM wyrażoną w uchwale nr **24/2022** w sprawie określenia kierunków dysponowania mieniem Spółdzielni, w tym przenoszenia własności spółdzielczych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców oraz określenie zasad ustalania wysokości wkładu budowlanego przypadającego na te lokale mieszkalne, Zarząd może przenosić własność spółdzielczych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.

Do dnia **31 grudnia 2025 r.** Spółdzielnia zawarła **2 111** aktów notarialnych przedmiotem, których było ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.

Zbiorcze zestawienie ilości ustanowionych odrębnych własności lokali w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

<b>Rok</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>Lokale użytkowe - członkowie</b>	<b>Lokale użytkowe – JSM</b>	<b>Garaże</b>
2001	1	1	--	--
2002	2	--	--	--
2003	7	--	8	1
2004	23	--	--	3
2005*	8	2	--	4
2006**	8	--	--	--
2007	573	--	--	--
2008	397	--	--	7
2009	471	2	--	8
2010*	94	2	70	<b>- 3</b>
2011***	34	--	--	--
2012	23	1	--	--
2013****	37	--	--	4
2014	22	--	--	1
2015	18	--	--	--
2016	14	--	--	--
2017	11	--	--	--
2018	29	-	-	1
2019***	29	-	-	-
2020	14	-	-	-
2021*****	<b>40</b>	-	<b>- 5</b>	-
2022	<b>63</b>	-	-	-
2023	<b>26</b>	-	-	-
2024	<b>8</b>	-	-	-
2025	<b>53</b>	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>2.005*****</b>	<b>8*</b>	<b>73</b>	<b>26*</b>

*\*liczba ta uwzględnia wyodrębnienie 2 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku*

3-go Maja 31a, które zostały wyodrębnione wraz z 2 lokalami użytkowymi z majątku Spółdzielni w 2005 r. po sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu związanego z tym budynkiem oraz 6 garaży przekazanych w 2010 r. Gminie miejskiej Jasło

\*\* liczba ta uwzględnia wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku Sikorskiego 12, które następnie zostały połączone w jeden lokal

\*\*\* liczba ta uwzględnia wyodrębnienie jednego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku Floriańska 17A, które następnie zmieniło sposób użytkowania na lokal użytkowy, 2 segmentów mieszkalnych przy ul. Floriańskiej 17C i 17B wyodrębnionych z majątku Spółdzielni w 2011 r i 2019 r po sprzedaży gruntu związanego z budynkiem

\*\*\*\* liczba ta uwzględnia ustanowienie odrębnej własności garażu przy ulicy Krasińskiego 71 na rzecz JSM, ustanowienie współwłasności garażu przez właścicieli lokali mieszkalnych Krasińskiego 71/12, ustanowienia w 2025 r. współwłasności garażu przez właścicieli lokali mieszkalnych: Krasińskiego 71/6, Krasińskiego 71/11

\*\*\*\*\* liczba ta uwzględnia 1 segment mieszkalny przy ul. Floriańskiej 17A/2 wyodrębniony z majątku Spółdzielni w 2021 r. po sprzedaży gruntu związanego z budynkiem oraz zmianę przeznaczenia lokali użytkowych

\*\*\*\*\* liczba ta uwzględnia: 12 mieszkań Krasińskiego 71 stanowiącą obecnie wspólnotę mieszkaniową oraz zmianę przeznaczenia 4 lokali użytkowych na 6 lokali mieszkalnych; oraz 6 mieszkań Parkowa 18A stanowiącą na koniec 2024 r. wspólnotę mieszkaniową; oraz 47 mieszkań Na Kotlinę 27 stanowiącą na koniec 2025 r. wspólnotę mieszkaniową. Liczba ta nie obejmuje 3 lokali mieszkalnych powstałych z podziału 3 lokali mieszkalnych w budynki przy ul. Polnych Kwiatów 3.

Zbiorcze zestawienie powierzchni gruntów będących w użytkowaniu Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

L.P	Miejscowość	Będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni	Będących w użytkowaniu lub współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni
1.	<b>Biecz</b>	15 010,65 m <sup>2</sup>	0,00
2.	<b>Jasło</b>	175 033,45 m <sup>2</sup>	58 034,75 m <sup>2</sup>
3.	<b>Skołyszyn</b>	1 586,82 m <sup>2</sup>	0,00

Tereny inwestycyjne – Zielona Kotlina

4.	<b>Jasło</b>	13 249,00 m <sup>2</sup> *	0,00
----	--------------	----------------------------	------

\* w 2021 r. z terenów inwestycyjnych JSM, w związku z zakończeniem i przekazaniem do eksploatacji budynku „JASKIER” zostały wydzielone dwie działki o nr 8/7 i 8/9 o łącznej powierzchni 0,3187 ha, a w 2023 r. została od Miasta Jasła zakupiona działka nr 1/195 o pow. 0,0943 ha - 943 m<sup>2</sup>; Ponadto w 2024 r. z terenów inwestycyjnych JSM, w związku z zakończeniem i przekazaniem do eksploatacji budynku „LAWENDA” zostały wydzielone dwie działki o nr 8/11 i 1/212 o łącznej powierzchni 0,3088 ha – 3 088 m<sup>2</sup>.

### Część III

#### DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Kierunki i formy prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej w roku 2025 nie uległy istotnym zmianom w stosunku do lat poprzednich. W okresie sprawozdawczym merytoryczna działalność obejmowała:

- Klub Seniora prowadzony przez jego uczestników,
- Ognisko Muzyczne działające przy Spółdzielni prowadzone przez odrębny od Spółdzielni podmiot gospodarczy,
- imprezy okazjonalne organizowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą, pomocnicze jednostki samorządowe jako jednostki doradcze Rady Nadzorczej lub przy ich udziale.

Spółdzielnia nie zatrudniała pracowników do prowadzenia merytorycznej działalności społeczno-kulturalnej, a obsługę organizacyjną w zakresie funkcjonowania Ogniska Muzycznego Zarząd powierzył, w wymiarze 1/4 etatu pracownikowi, zatrudnionemu w charakterze administratora.

Bazę materialną działalności społeczno-kulturalnej stanowiły:

- świetlica przy ul. 3 Maja 40 wraz z wyposażeniem (instrumenty i akcesoria muzyczne, stół do tenisa, meble), będąca miejscem zajęć Ogniska Muzycznego,
- lokal Klubu Seniora zlokalizowany w pawilonie przy ul. Baczyńskiego 15 wraz z wyposażeniem klubowym.

Zasady prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni zostały unormowane w Regulaminie szczegółowych zasad prowadzenia i finansowania w JSM działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 28 lutego 2008 z późniejszymi zmianami. W świetle tych uregulowań działalność ta jest finansowana głównie z części nadwyżki bilansowej.

W ramach zgromadzonych środków funduszu dofinansowano imprezy organizowane przez pomocnicze jednostki samorządowe jako jednostki opiniodawczo-doradcze Rady Nadzorczej oraz Zarząd:

**Organizowanie nieobozowych akcji letnich i zimowych, wycieczek, imprez sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych:**

- organizacja warsztatów kreatywno-edukacyjnych dla dzieci z Osiedla Kopernika,
- organizację pikniku osiedlowego dla dzieci z osiedla Kopernika - Baczyńskiego,
- organizacja „Mikołajek: dla dzieci do lat 18 członków JSM z osiedla Na Kotlinę

Również starsi mieszkańcy zasobów spółdzielczych w ramach działającego Klubu Seniora mieli możliwość, poza cotygodniowymi wspólnymi spotkaniami oraz wycieczką do Zakopanego i Ziemi Bieckiej, realizować przyjęty program działania na 2025 rok obejmujący organizację następujących imprez: „Dzień Babci i Dziadka”, „spotkanie z Radą Seniorów przy Burmistrzu Miasta”, „Wieczór Kolęd”, „Zabawy Karnawałowe”, „spotkanie z okazji Walentynek”, „Dzień Kobiet i Mężczyzn”, „Świąteczne Jajeczko”, „Dzień Seniora”, „Pożegnanie Lata”, „Opłatek Wigilijny”.

W 2025 r. Klub Seniora zorganizował również:

- 1) dwa spotkania autorskie,
- 2) spotkanie z psychologiem, fizjoterapeutką kobiet, przewodnikiem beskidzkim oraz przedstawicielem Zarządu Osiedla Kopernika,
- 3) prelekcje i pogadanki o tematyce:
  - historycznej,
  - zdrowotnej,
  - kulturalnej - turystycznej,
- 4) uczestnictwo w Projekcie Aktywności Lokalnej dla seniorów ogłoszonym przez Urząd Miasta w Jaśle,

Ponadto Klub Seniora prowadzi:

- sekcję pszczelarską,
- sekcję „Asterki – rękodzieło artystyczne”,
- szkolenia komputerowe dla początkujących,
- Kronikę Klubu,
- gazetki okolicznościowe,
- kurs fotograficzny

Koszty działalności społeczno-kulturalnej w 2025 r., bez kosztów osobowych pracownika zatrudnionego w wymiarze ¼ etatu odpowiedzialnego za obsługę organizacyjną funkcjonowania Ogniska Muzycznego, wyniosły **38 271,94 zł**. W ramach tej kwoty wydatkowano środki finansowe na:

L.P.	Wyszczególnienie podejmowanych działań	Wydatki
1.	Prowadzenie „Społecznego Ogniska Muzycznego przy JSM"	5 240,00 zł
2.	Remontów, konserwacji i eksploatacji pomieszczeń użytkowanych przez klub „Seniora” oraz świetlic zlokalizowanych w siedzibie Spółdzielni	24 748,25 zł
3.	Zakupu sprzętu audiowizualnego, krzeseł oraz sprzętu sportowego do prowadzenia zajęć programowo-wychowawczych.	0,00 zł

4.	Organizowania nieobozowej akcji letniej i zimowej, wycieczek, konkursów, zawodów, imprez: sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych oraz ich obsługa,	6 826,69 zł
5.	Zakupu nagród za udział w konkursach i zawodach organizowanych przez Spółdzielnię.	460,00 zł
6.	Wydawnictwa okolicznościowe	1 000,00 zł.
	Ogółem koszty działalności S-K	<b>38 274,94 zł</b>

#### Część IV

### CAŁOKSZTAŁT DZIAŁALNOŚCI FINANSOWO-GOSPODARCZEJ

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd.

Zgodnie z zasadą ciągłości bilansowej podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych 2025 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2025 zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności na wymaganych wzorach określonych załącznikami do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w/w ustawą.

Według sporządzonego bilansu wartość majątku Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2025 roku równa się wartości kapitałów (funduszy) i zamyka się kwotą **94 191 072,70 zł**, która jest niższa o 5,11 % od stanu wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2024 roku tj. o kwotę 5 071 352,48 zł.

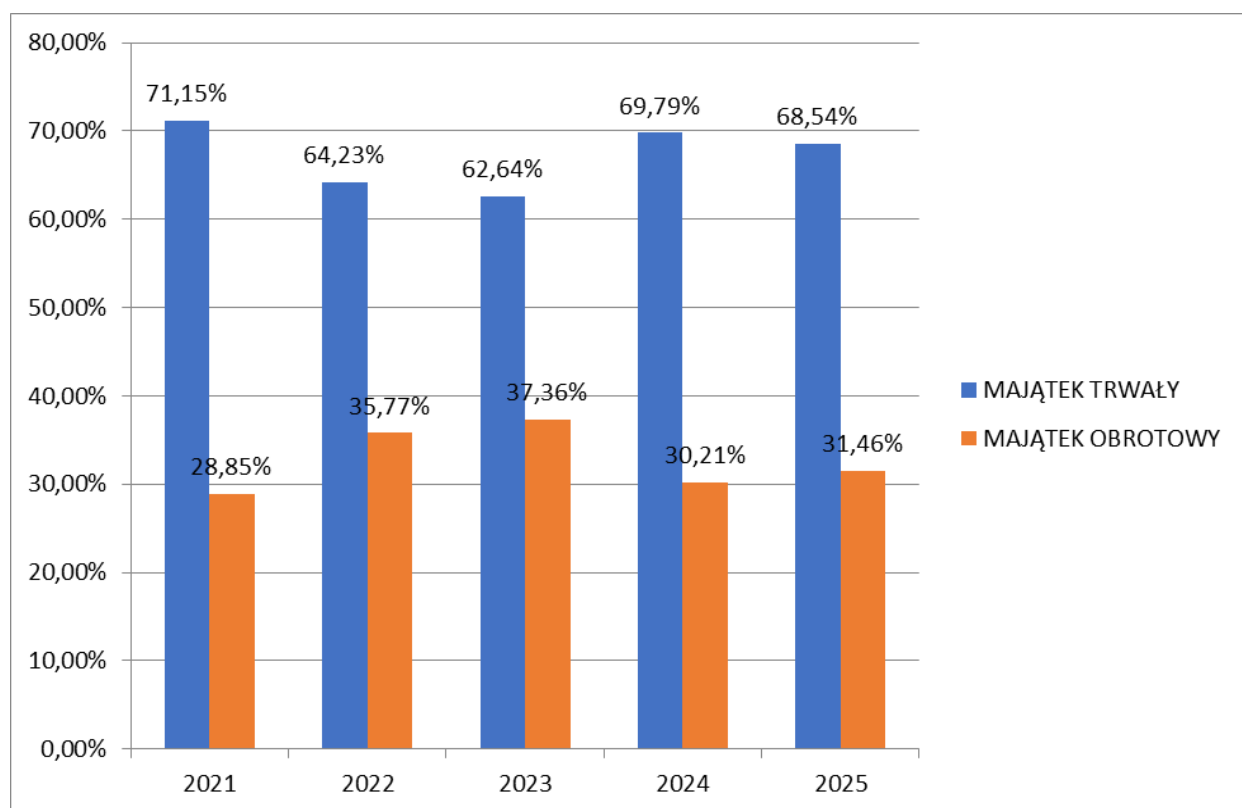
Majątek (**aktywa**) JSM obejmował:

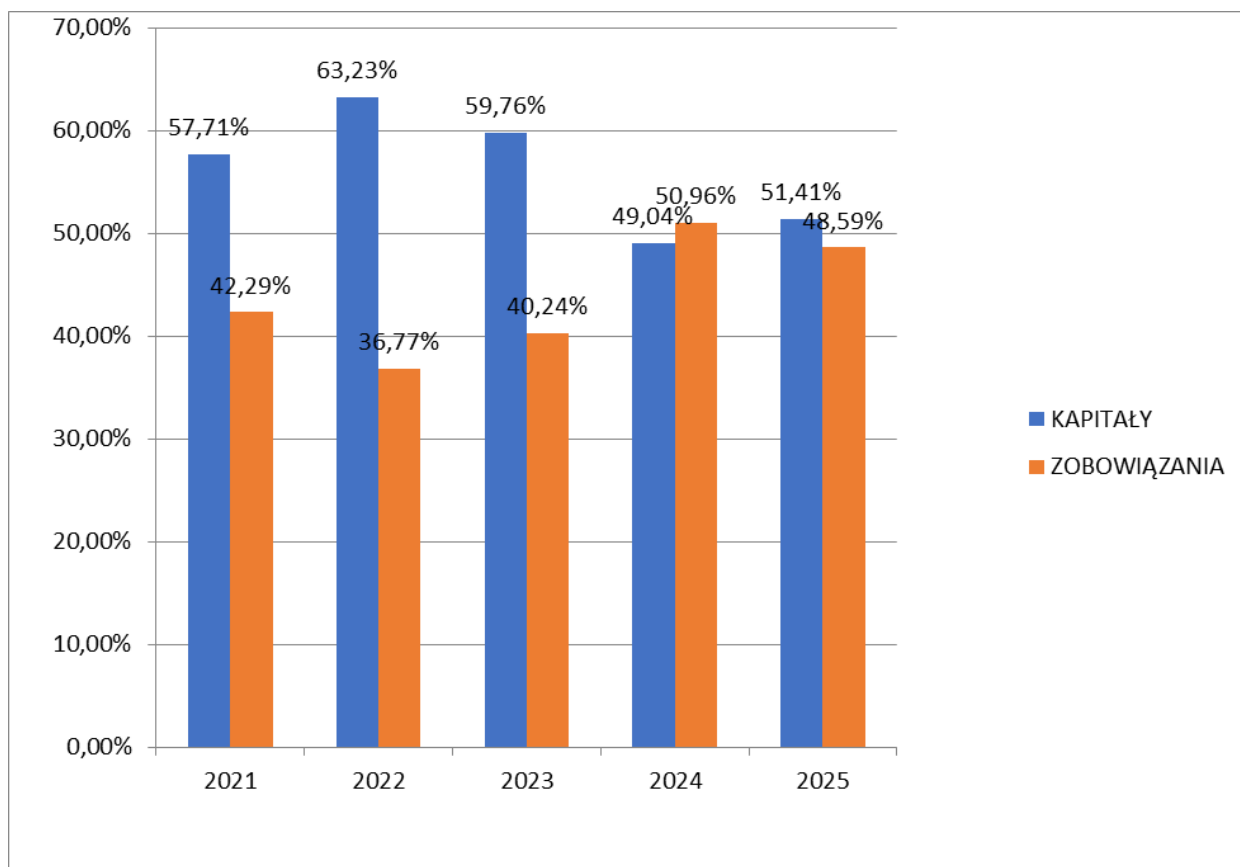
L.P.	Wyszczególnienie	Wartość w zł	% w majątku
<b>I</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>64 557 500,94</b>	<b>68,54%</b>
1	Wartości niematerialne i prawne (wartość netto)	8 970,05	
2	Rzeczowe aktywa trwałe (wartość po uwzględnieniu zużycia)	58 655 235,44	
	a) środki trwałe (wartość po uwzględnieniu zużycia):	37 622 590,76	
	- grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania	386 292,17	
	- budynki i budowle	36 330 789,37	
	- urządzenia techniczne	702 410,16	
	- środki transportu	0,00	
	- inne środki trwałe	203 099,06	
	b) środki trwałe w budowie	21 032 644,68	
	c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	
3	Należności długoterminowe	5 140 264,33	
4	Inwestycje długoterminowe	725 938 ,48	
5	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 092,74	
<b>II</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>29 633 571,76</b>	<b>31,46%</b>
1	Zapasy	12 020,63	
2	Należności krótkoterminowe	4 260 465,05	
3	Inwestycje krótkoterminowe	19 765 240,38	
4	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 595 845,70	
	<b>OGÓŁEM AKTYWA</b>	<b>94 191 072,70</b>	<b>100,00%</b>

Źródłami finansowania (**pasywa**) majątku były:

L.P.	Wyszczególnienie	Wartość w zł	% w kapitałach
<b>I</b>	<b>KAPITAŁY</b>	<b>48 425 190,79</b>	<b>51,41%</b>
<b>II</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>45 765 881,91</b>	<b>48,59%</b>
1.	rezerwy na zobowiązania	42 288,79	
2.	zobowiązania długoterminowe	711 635,77	
3.	zobowiązania krótkoterminowe, w tym :	37 251 914,35	
	<i>fundusze specjalne</i>	18 846 708,16	
4.	rozliczenia międzyokresowe	7 760 043,00	
	<b>OGÓŁEM PASYWA</b>	<b>94 191 072,70</b>	<b>100,00%</b>

Dynamikę zmian w strukturze majątku oraz źródeł jego finansowania w latach 2021-2025 przedstawiono graficznie:





## Wyniki działalności JSM za rok 2025

Spółdzielnia gospodaruje własnymi lub powierzonymi jej z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. 2.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia zarządzała:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe (bez garaży)	Garaże	Tereny (komórki)*
<b>Stanowiące własne zasoby JSM</b>				
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	124 110,18	5 737,02	2 701,63	322,00
Liczba lokali	<b>2 460</b>	<b>69</b>	<b>197</b>	
<b>Stanowiące odrębną własność</b>				
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	102 185,22	5 181,30	392,75	
Liczba lokali	<b>1 969</b>	<b>73</b>	<b>25</b>	

\* w 2025 r. został oddany I etap zespołów garażowych wybudowanych na terenach komórek

W poniższej tabeli zostały zestawione zbiorcze zestawienia ilości lokali mieszkalnych i ich powierzchni użytkowych na poszczególnych osiedlach mieszkaniowych oraz ilość i powierzchnię wyodrębnionych lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Spółdzielni.

Stan lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2025 r. uwzględnia dokonane zmiany przeznaczenia lokali użytkowych na lokale mieszkalne i ich sukcesywnego wyodrębniania.

**ZASOBY MIESZKANIOWE**  
**Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

L.p.	Nazwa osiedla	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość OW	Powierzchnia OW
1	Kopernika - Baczyńskiego	48 163,08	1088	375	16 804,53
2	Śródmieście I	12 988,55	280	111	5 412,25
3	Śródmieście II	15 436,90	301	129	6 695,20
4	Szkolna – Sikorskiego	37 012,70	675	369	20 198,62
5	Szkolna – Szopena	21 845,16	411	240	12 720,98
6	Na Kotlinę	16 653,78	316	183	7 443,36
7	Gamrat – ul. Mickiewicza	23 443,86	466	205	10 837,15
8	Szajnochy	35 849,46	645	282	15 940,85
9	Biecz i Skołyszyn 322	11 189,91	213	79	4 420,48
	<b>Razem zasoby JSM</b>	<b>222 583,40</b>	<b>4 395</b>	<b>1 969</b>	<b>100 473,22</b>

Zbiorcze zestawienie ilości wyodrębnionych lokali mieszkalnych i ich powierzchnię użytkową na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2025 r. zawiera załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni usytuowane są na gruntach o łącznej powierzchni wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. wynoszącej 262 914,67 m<sup>2</sup>, w tym:

- prawo własności gruntów 204 879,92 m<sup>2</sup>
- grunty w wieczystym użytkowaniu 58 034,75 m<sup>2</sup>.

Terytorialne rozmieszczenie gruntów przedstawia poniższe zestawienie:

L.p.	Lokalizacja	Grunty w m <sup>2</sup>		
		Własność	Użytkowanie wieczyste	Razem
1.	Jasło	188 282,45	58 034,75	246 317,20
2.	Biecz	15 010,65	0,00	15 010,65
3.	Skołyszyn	1 586,82	0,00	1 586,82
	<b>OGÓLEM</b>	<b>204 879,92</b>	<b>58 034,75</b>	<b>262 914,67</b>

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych to podstawowa działalność Spółdzielni, której w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i Zarząd poświęcały szczególnie dużo uwagi. Do głównych celów realizacyjnych w tym zakresie w 2025 r. należy zaliczyć:

- a) konsekwentne wdrażanie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw w zakresie ewidencji przychodów i wydatków na poszczególnych nieruchomościach, zminimalizowanie skutków związanych ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (ograniczenie do niezbędnego minimum podwyżek składników opłat czynszowych),
- b) zwiększenie udziału mieszkańców przy podejmowaniu decyzji dotyczących danych nieruchomości, w tym zaciąganiu zobowiązań przypadających na tę nieruchomość (wprowadzenie obowiązkowych konsultacji),
- c) zmniejszenie przychodów Spółdzielni związanych z pokryciem kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, z tytułu:
  - 1) wdrożenia programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb c.o.,
  - 2) zmniejszenia opłat stałych (abonamentowych) z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków komunalnych,
- d) zmianę sposobu rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami.

Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako sumy kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości stosownie do postanowień § 98 ust. 1 Statutu przedstawiają poniższe tabele.

**Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2025** osiągnęły następujące wielkości:

Wyszczególnienie	Koszty za rok 2025	% udział w kosztach ogółem
<b><i>Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych ogółem</i></b>	<b>23 639 522,76 zł</b>	100%
<i>z tego:</i>		
<b>1. lokale mieszkalne</b>	<b>21 297 682,78 zł</b>	90,09%
i obejmowały:		
- wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	1 071 447,94 zł	
- zużycie materiałów i paliwa	167 834,66 zł	
- ciepłomierze	41 286,67 zł	
- amortyzacja	297 441,23 zł	
- energia	486 235,85 zł	
- woda i odprowadzenie ścieków	3 723 538,80 zł	
- wymiana i konserwacja wodomierzy	252 238,13 zł	
- podatek śmieciowy	3 138 138,02 zł	
- przeglądy i konserwacje	1 360 428,91 zł	
- AZART	52 158,50 zł	
- ATC	11 395,98 zł	
- remont mienia Spółdzielni	135 840,00 zł	
- utrzymanie czystości i zieleni	2 775 767,53 zł	
- naliczenia na fundusze*	5 056 793,43 zł	
- pozostałe usługi obce	60 609,99 zł	
- koszty rozliczenia c.o.	133 836,58 zł	
- pozostałe koszty	2 532 690,56 zł	
w tym:		
- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	256 560,90 zł	
- koszty zarządzania	1 757 331,53 zł	
- ubezpieczenia majątku	173 731,29 zł	
- koszty Walnego Zgromadzenia	737,74 zł	
- koszty nieruchomości wspólnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania – współwłasność hipoteczna	3 261,12 zł	
- koszty utrzymania nieruchomości i części nieruchomości będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni:	169 894,40 zł	
a) zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,		
b) zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,		
c) niezabudowane,		
- koszty wydziałowe	25 092,18 zł	
- koszty obsługi konserwatorów	1 735,12 zł	
- koszty transportu	39 052,65 zł	
<b>2. lokale użytkowe</b>	<b>1 885 924,23 zł</b>	7,98%
<b>3. garaże i tereny</b>	<b>432 763,30 zł</b>	1,83%

- \* wysokość naliczeń na fundusz remontowy uwzględnia również wpływy od lokali mieszkalnych w części przeznaczonych na finansowanie przedsięwzięć remontowych zajmowanych na podstawie umowy najmu lub co do których wygasł tytuł prawny (+ 106 708,26 zł)

Koszty działalności eksploatacyjnej za rok 2025 wyniosły **23 639 522,76 zł** i były wyższe w stosunku do wykonania roku 2024 ogółem o 4,37 % w tym:

w lokalach mieszkalnych	o 4,27 %
w lokalach użytkowych	o 10,20 %
w garażach, komórkach, dzierżawie	o 4,42 %

Wzrost kosztów działalności Spółdzielni w 2025 roku związany z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży wynikał:

- ze wzrostu cen dostaw wody zimnej i odbioru ścieków komunalnych, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, gazu dla potrzeb wytwarzania energii cieplnej, energii elektrycznej na potrzeby ogrzewania klatek schodowych oraz oświetlenia nieruchomości wspólnych, podatków i opłat lokalnych oraz wzrostem kosztów usług obcych związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
- z realizacji prac remontowych wykonanych w nieruchomościach, w których zlokalizowane są lokale użytkowe, głównie związane z ograniczeniem zużycia energii cieplnej.

Na utrzymanie na stosunkowo niskim poziomie i sukcesywne obniżanie kosztów działalności Spółdzielni w 2025 roku związany z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, wynikał z:

- kontynuowania programu ograniczającego koszty : m.in. zużycie energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, a tym samym minimalizowanie skutków wprowadzenia podwyżek zakupu energii cieplnej oraz nośników energetycznych i centralnej ciepłej wody użytkowej, energii elektrycznej na potrzeby ogrzewania klatek schodowych oraz oświetlenia nieruchomości wspólnych.
- kontynuowania programu w ramach działań remontowych prowadzonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni „**Ograniczającego zużycie energii elektrycznej**”, który obejmował prace związane z wymianą oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na LED oraz montażem:
  - lamp z czujnikami ruchu przed wejściami do klatek schodowych,
  - wyłączników czasowych oświetlenia piwnic,
  - wyłączników czasowych oświetlenia klatek schodowych, ze szczególnym uwzględnieniem parterów budynków.
  - z wynegocjowania przez Zarząd obniżenia składki z tytułu ubezpieczenia rzeczowego majątku Spółdzielni,

**Przychody z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych za rok 2025**  
osiągnęły następujące wielkości:

Wyszczególnienie	Przychody za rok 2025	% udział w przychodach ogółem
<b>Eksploatacja i utrzymanie zasobów ogółem</b>	<b>29 663 345,78 zł</b>	100,00 %
z tego:		
<b>1. lokale mieszkalne</b>	<b>26 564 942,26 zł</b>	89,55 %
z tytułu opłat:		
- eksploatacyjnej	10 884 806,06 zł	
- najem mieszkań	374 629,81 zł	
- energia elektryczne nieruchomości wspólnych	993 695,41 zł	
- podatek od nieruchomości	237 609,79 zł	
- wodę i odprowadzenie ścieków	5 483 885,76 zł	

- wywóz nieczystości stałych - podatek śmieciowy	3 138 138,02 zł	
- AZART (antena)	52 158,50 zł	
- ATC	11 395,98 zł	
- wpłaty na fundusz remontowy	5 056 793,43 zł	
- rozliczenie c .o.	133 836,58 zł	
- pożyczki n.w.	164 313,22 zł	
<b>2. lokale użytkowe</b>	<b>2 481 672,54 zł</b>	8,37 %
<b>3. garaże i tereny</b>	<b>548 067,98 zł</b>	1,85 %
<b>4. zarządzanie na zlecenie</b>	<b>68 663,00 zł</b>	0,23 %

Przychody z działalności eksploatacyjnej za rok 2025 wyniosły **29 663 345,78 zł** i były wyższe w stosunku do wykonania roku 2024 ogółem o 6,36%, w tym:

na lokalach mieszkalnych	o 6,44 %
na lokalach użytkowych	o 7,07 %
na garażach, komórkach, dzierżawie niższe	o 2,10 %.

### ***Dostawa energii ciepłej***

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych JSM związana jest z koniecznością świadczenia na rzecz mieszkańców i najemców lokali usług w zakresie dostarczania energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej.

Koszty zakupu energii ciepłej oraz wytworzenia energii we własnych kotłowniach w 2025 r. wyniosły **16 643 090,27 zł**, w tym dla potrzeb poszczególnych lokali kształtowały się w wysokości:

- dla lokali mieszkalnych	15 948 806,05 zł
- dla lokali użytkowych	669 124,50 zł
- dla lokali użytkowych poza zasobami Spółdzielni	25 159,72 zł.

Tytułem zaliczki na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia pobierała w ciągu roku opłaty za c.o. i c.c.w. Zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody rozliczono wg odczytów wodomierzy wskazujących zużycie ciepłej wody użytkowej na 2 razy w ciągu roku kalendarzowego (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia). Zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych w sprawozdaniu korygowane są do poziomu poniesionych kosztów za rok sprawozdawczy i podlegają rozliczeniu wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy, podzielników kosztów c.o. lub ryczałtowo wg powierzchni użytkowej lokali.

Przychody ze sprzedaży energii ciepłej za rok 2025 po uwzględnieniu podlegającej zwrotowi nadwyżki wniesionych zaliczek ponad poniesione koszty wyniosły **16 679 886,00 zł**, w tym:

- dla lokali mieszkalnych	15 948 806,05 zł
- dla lokali użytkowych	705 920,23 zł
- dla lokali użytkowych poza zasobami Spółdzielni	25 159,72 zł.

### ***Eksploatacja lokali użytkowych, garaży i terenów.***

W wyniku zawartych umów o najem lokali użytkowych, najem i przydział na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu oraz dzierżawę gruntu JSM uzyskała w 2025 roku przychody o wartości **3 599 579,85 zł**, w tym z tytułu najmu:

- lokali użytkowych	3 051 511,87 zł
- garaży, dzierżawy gruntów	548 067,98 zł

Koszty eksploatacji lokali użytkowych, garaży i terenów w 2025 r. wyniosły **2 375 805,26 zł**, w tym w części przypadającej na:

- lokale użytkowe	1 943 041,96 zł
- garaże i grunty	432 763,30 zł

**Wynik działalności GZM JSM za rok 2025**

L.p.	Wyszczególnienie	2025 rok		wynik
		Przychody	koszty	
<b>I. Lokale mieszkalne :</b>				
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	8 069 411,77	8 129 026,67	- 59 614,90
2.	Energia elektryczna nieruchomości wspólnych	466 370,44	446 130,62	20 239,82
3.	Podatek od nieruchomości	237 609,79	237 609,79	0,00
4.	Fundusz remontowy*	5 056 793,43	5 056 793,43	0,00
5.	AZART	52 158,50	52 158,50	0,00
6.	ATC	11 395,98	11 395,98	0,00
7.	Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	3 138 138,02	3 138 138,02	0,00
8.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	4 074 318,34	3 847 906,43	226 411,91
9.	Rozliczenie centralnego ogrzewania	133 836,58	133 836,58	0,00
10.	Centralne ogrzewanie	11 593 192,64	11 593 192,64	0,00
11.	Centralna ciepła woda	4 355 613,41	4 355 613,41	0,00
12.	Pożytki nieruchomości wspólnej	164 313,22	0,00	164 313,22
13.	Wynik poprzedniego roku	5 160 596,19	244 686,76	4 915 909,43
<b>Razem lokale mieszkalne</b>		<b>42 513 748,31</b>	<b>37 246 488,83</b>	<b>5 267 259,48</b>
<b>II. Garaże</b>				
1.	Eksploatacja i utrzymanie garaży zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub stanowiących odrębną własność	38 191,01	45 573,87	-7 382,86
2.	Najem garaży dla członków Spółdzielni	268 985,06	271 866,99	-2 881,93
3.	Wynik poprzedniego roku	146 745,09	17 278,66	129 466,43
<b>Razem garaże</b>		<b>453 921,16</b>	<b>334 719,52</b>	<b>119 201,64</b>
<b>III. Lokale użytkowe</b>				
1.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	43 366,73	43 888,74	-522,01
2.	Centralne ogrzewanie	17 750,59	17 750,59	0,00
3.	Centralna ciepła woda	4.332,94	4 332,94	0,00
4.	Wynik poprzedniego roku	1 781,62	120,36	1 661,26
<b>Razem lokale użytkowe</b>		<b>67 231,88</b>	<b>66 092,63</b>	<b>1 139,25</b>
<b>OGÓLEM</b>		<b>439 034 901,35</b>	<b>37 647 300,98</b>	<b>5 387 600,37</b>

\* wysokość naliczeń na fundusz remontowy uwzględnia również wpływy od lokali mieszkalnych w części przeznaczonej na finansowanie przedsięwzięć remontowych zajmowanych na podstawie umowy najmu lub co do których wygasł tytuł prawny (+ 106 708,26 zł)

W roku 2023 r. Rada Nadzorcza Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 32/2023 z dnia 18 grudnia 2023 r. zmieniła wysokość opłat w 2024 roku i oraz od stycznia do marca 2025 r., uchwałą nr 31/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. zmieniła wysokość opłat w pozostałych miesiącach 2025 r. na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych pobieranych od członków Spółdzielni. Na wysokość osiągniętych przychodów w 2025 roku z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do 2024 roku, poza przychodami z opłat, o których mowa wyżej miały wpływ m. innymi: nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2024 r. w kwocie 4 688 979,14 zł związanych z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości w 2024 roku oraz nadwyżka bilansowa z wypracowanego zysku Spółdzielni za 2024 r. w kwocie 471 617,05 zł.

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2025 (nadwyżka przychodów nad kosztami - zysk) wyniosła **5 387 600,37 zł**, została zaksięgowana na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2026 roku w wysokości 5 619 934,76 zł na 114 nieruchomościach, a koszty tej gospodarki na koncie „Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zwiększając koszty tej gospodarki w roku następnym tj. w 2026 roku w wysokości 232 334,39 zł na 9 nieruchomościach.

Zachowano zgodność z zapisem art. 6 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która określa że przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększają odpowiednio przychody tej gospodarki w roku następnym, a koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększają odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym.

### **Wynik z pozostałej działalności JSM za rok 2025**

L.p.	Wyszczególnienie	2025 rok w zł		
		przychody	koszty	WYNIK
1	Eksploatacja po uwzględnieniu zmiany stanu produktów	3 248 981,81	2 884 322,28	364 659,53
2	Eksploatacja c.o. i c.c.w.	708 996,42	687 079,70	21 916,72
3.	Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostała działalność operacyjna	1 941 909,85	581 070,35	1 360 839,50
5.	Działalność finansowa	1 420 492,65	26 667,33	1 393 825,32
<b>OGÓLEM</b>		<b>7 320 380,73</b>	<b>4 179 139,66</b>	<b>3 141 241,07</b>

Zysk brutto Spółdzielni za 2025 r. z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości **3.141.241,07 zł** po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 494.983,00 zł i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku wynikające z odrębnych przepisów ustawowych (stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 2 863,29 zł) stanowi nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka bilansowa za 2025 r. w wysokości **2.643. 394,78 zł.** podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

### **Uwagi końcowe.**

Zadłużenie opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i tereny w kwotach wymagalnych (bez uwzględnienia odpisów aktualizujących) kształtowały się następująco:

L.p.	Zaległości opłat na dzień	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.
1.	Zaległość w złotych – lokale mieszkalne	1 471 773,52	1 285 584,97
2.	% w stosunku do rocznych naliczeń	4,20 %	4,84 %
3.	Zaległość w złotych – lokale użytkowe	413 076,32	323 303,16
4.	% w stosunku do rocznych naliczeń	12,04 %	8,98 %
<b>OGÓLEM ZALEGŁOŚCI</b>		<b>1 884 849,84</b>	<b>1 608 888,13</b>

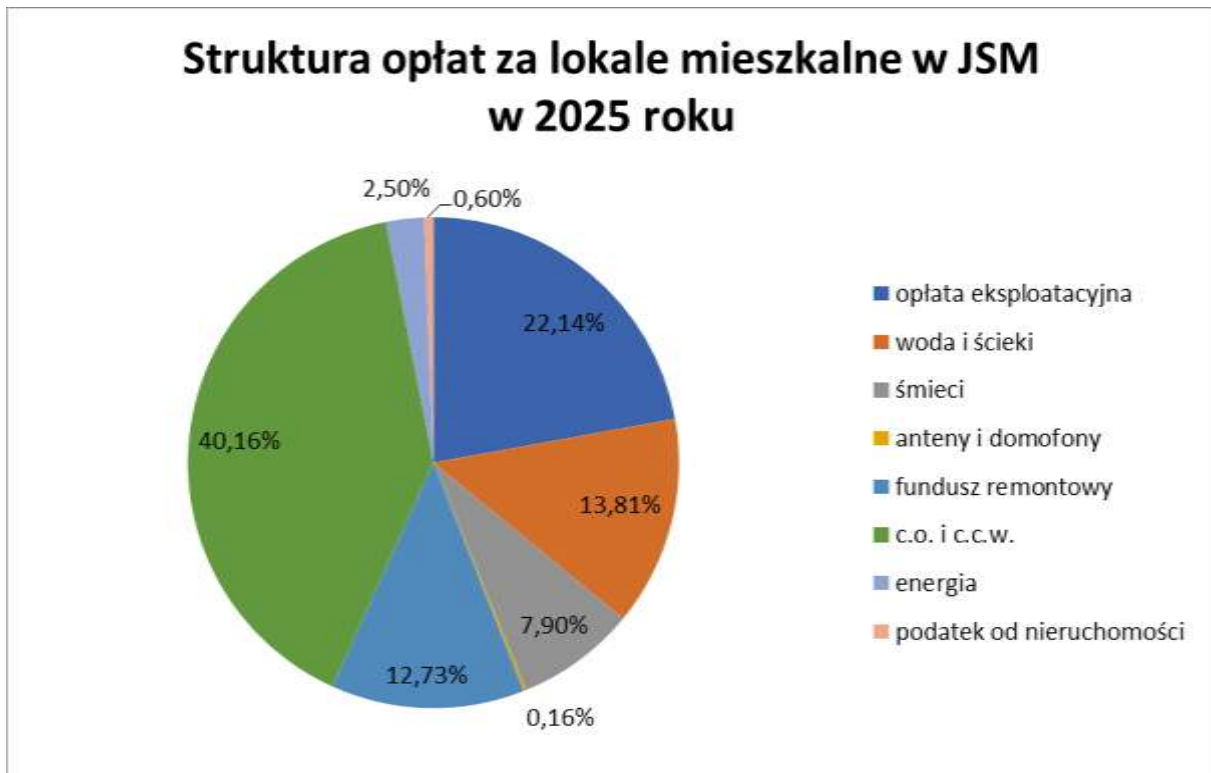
Na koniec 2025 r. nastąpił spadek zadłużenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, jednakże w dalszym ciągu istnieje poważne zagrożenie ich spłaty. W związku z powyższym w roku 2025 rozwiązano część odpisów aktualizujących należności.

Stan odpisów na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi:

- należności z tytułu opłat lokali mieszkalnych 295 689,80 zł
- należności z tytułu opłat lokali użytkowych 60 730,89 zł
- razem stan odpisów aktualizujących należności **356 420,69 zł**

i zmniejszył się w stosunku do roku 2024 ogółem o 36,98 %, w tym z tytułu:

- należności opłat za lokale mieszkalne, zmniejszenie – o 15,43 %
- należności opłat za lokale użytkowe, zmniejszenie – o 71,87 %.



**Syntetyczne dane i wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące gospodarkę i sytuację  
finansową Spółdzielni w latach 2023-2025**

L.p.	Treść	J.m.				Dynamika %	
			2023	2024	2025	2025/2023	2025/2024
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	Suma bilansowa	zł	83 064 689,78	99 262 425,18	<b>94 191 072,70</b>	113,39	<b>94,89</b>
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	zł	38 192 025,00	39 812 303,48	<b>43 034 901,35</b>	112,68	<b>108,10</b>
3	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	zł	34 615 405,89	35 149 637,56	<b>37 647 300,98</b>	108,76	<b>107,11</b>
4	Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi <i>Nadwyżka</i>	zł	3 576 619,11	4 662 665,92	<b>5 387 600,37</b>	150,63	<b>115,55</b>
5	Przychody gospodarki pozostałymi zasobami	zł	6 365 386,03	6 318 595,01	<b>7 320 380,73</b>	115,00	<b>115,86</b>
6	Koszty gospodarki pozostałymi zasobami	zł	3 512 461,18	3 799 399,44	<b>4 179 139,66</b>	118,98	<b>109,99</b>
7	Wynik brutto na gospodarce zasobami <i>Nadwyżka (5-6)</i> <i>Niedobór (6-5)</i>		2 852 924,85	2 519 195,57	<b>3 141 241,07</b>	110,11	<b>124,69</b>
8	Wskaźnik płynności I	X	2,69	3,52	<b>4,04</b>	150,19	<b>114,77</b>
	Wskaźnik płynności II	X	2,19	3,13	<b>3,28</b>	149,77	<b>104,79</b>
	Wskaźnik płynności III	X	1,77	2,67	<b>2,70</b>	152,54	<b>101,12</b>

9	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	%	95,40	70,27	<b>75,01</b>	78,63	<b>106,75</b>
10	Trwałość struktury finansowania	%	60,63	53,31	<b>52,15</b>	86,01	<b>97,82</b>
11	Stopień pokrycia całości kosztów uzyskanymi przychodami ogółem	%	181,22	166,30	<b>175,17</b>	96,66	<b>105,33</b>
12	Wydatki remontowe	zł	2 881 950,55	3 918 228,28	<b>5 090 923,11</b>	176,65	<b>129,93</b>
13	Zaległości od lokali mieszkalnych	zł	1 409 996,93	1 471 773,52	<b>1 285 584,97</b>	91,18	<b>87,35</b>
14	Wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych	%	4,09	4,20	<b>4,84</b>	118,34	<b>115,24</b>
15	Aktualizacja należności	zł	537 908,67	565 591,80	<b>356 420,69</b>	66,26	<b>63,02</b>
16	Zaległości od lokali użytkowych	zł	444 028,16	413 076,32	<b>323 303,16</b>	72,81	<b>78,27</b>
17	Wskaźnik udziału kapitału własnego	%	59,76	52,54	<b>51,41</b>	86,03	<b>97,83</b>
18	Wskaźnik udziału kapitału obcego	%	40,24	47,46	<b>48,59</b>	120,75	<b>102,38</b>
19	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	%	67,33	90,34	<b>94,51</b>	140,37	<b>104,62</b>
20	Wskaźnik udziału majątku własnego	%	95,40	74,76	<b>68,54</b>	71,85	<b>91,68</b>
21	Wskaźnik udziału majątku obrotowego	%	37,36	25,24	<b>31,46</b>	84,21	<b>124,64</b>

Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni na podstawie zaprezentowanych w/w wskaźników jest następująca:

1. Poniesione w 2025 roku koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wzrosły w stosunku do roku 2024 o **7,11 %** przy wzroście przychodów o **8,10 %**. W dalszym ciągu, pomimo podejmowanych przez Spółdzielnię różnych działań oszczędnościowych, obserwuje się ciągły wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezależnych od Spółdzielni z tytułu:
  - a) energii elektrycznej ogółem o ok. **5,30 %**,
  - b) ciepłej dla potrzeb c.c.w. i c.o. ogółem również o ok. **10,00 %** (9,95%) w skali roku w związku ze wzrostem kosztów zakupu i wytworzenia energii ciepłej (wzrost wynikający głównie ze zwiększonej o ok. 11,0% ilości zakupionej energii ciepłej) pomimo obniżenia mocy zamówionej po termomodernizacji budynków, co powoduje również wzrost przychodów dla zachowania zasady samowystarczalności finansowej tj. koszty zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali, w tym z tytułu tzw. opłaty eksploatacyjnej.
2. Stopień pokrycia kosztów uzyskanymi przychodami w pozostałej działalności JSM wyniósł **175,17 %**, co ma odbicie na osiągniętym dodatnim wyniku brutto z całokształtu działalności Spółdzielni w wysokości **3.141.241,07 zł**.
3. Wskaźniki płynności finansowej wykazują tendencję wzrostową, należy stwierdzić, że w najbliższym czasie nie ma zagrożenia utraty płynności finansowej.
4. Wysoki udział funduszy własnych w finansowaniu majątku trwałego wynoszący na koniec 2025 roku **75,01 %** świadczy o prawidłowej i stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.
5. Udział kapitału własnego w strukturze kapitału ogółem wykazuje spadek, a tym samym nastąpił wzrost udziału kapitału obcego w finansowaniu majątku Spółdzielni, co jest wynikiem sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
6. Wskaźnik zadłużenia kapitału wykazuje tendencję rosnącą – stopień zaangażowania kapitału obcego do kapitału własnego wynosi **94,51 %** i jest wynikiem wyodrębniania się lokali mieszkalnych.

7. Udział majątku własnego (trwałego) do majątku ogółem wykazuje wzrost przy spadku udziału majątku obrotowego. Mimo sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu nastąpił wzrost wartości majątku trwałego.
8. Zaległości od lokali mieszkalnych zmalały w stosunku do 2024 roku o **12,65 %**, a od lokali użytkowych o **21,73 %**.
9. Tendencję malejącą ogółem o **36,98 %** wykazują również odpisy aktualizujące należności, w tym: odpisy lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 15,43 %, odpisy aktualizujące dla lokali użytkowych o 71,87% w stosunku do osiągniętych wielkości w 2024 r. Mimo spadku odpisów aktualizujących należności Spółdzielnia ma coraz większe trudności w egzekwowaniu należności niezależnie od podejmowania przez Zarząd możliwych i dozwolonych prawem działań zmierzających do ograniczenia wzrostu zadłużeń, ponoszenia dodatkowych kosztów sądowych, komorniczych i podejmowania procedur eksmisyjnych. W dalszym ciągu skuteczność windykacji zadłużeń jest ograniczona z powodu braku majątku dłużników, który podlegałby zajęciu przez komornika, co powoduje w wielu przypadkach nieskuteczność egzekucji.

## Część V

### ZATRUDNIENIE, FUNDUSZ PŁAC, BHP

#### I. Dane ogólne

Plan zatrudnienia na 2025 r. przewidywał **37,46** etatów. W roku sprawozdawczym wykorzystano **34,49** osób co stanowi **92,07 %** planu.

Zaplanowany fundusz płac na 2025 r. wraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne płatne przez pracownika oraz bez zastępstw adwokackich wynosił **3 158 024,00** złotych. Wysokość wynagrodzeń z tytułu zastępstw adwokackich uzależniona jest od ilości spraw, w których zachodziła konieczność reprezentowania Spółdzielni. Wysokość tego wynagrodzenia każdorazowo określał organ sądowy w swoich orzeczeniach, zaś wypłata następowała po uregulowaniu kosztów sądowych przez stronę przeciwną (stronę zobowiązaną).

W 2025 roku wykorzystano bez zastępstw adwokackich **2 932 796,97** złotych, co stanowi **92,86 %** planu, w tym:

a) wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	2 864 880,12 zł
b) nagrody jubileuszowe	0,00 zł
c) wynagrodzenie za czas choroby	14 276,60 zł
d) odprawy emerytalne + ekwiwalent za urlop	53 640,25 zł

(zasiłki chorobowe płatne z ZUS w kwocie 109 541,52)

W 2025 roku, w związku ze zmianą przepisów dotyczących ZUS, Spółdzielnia zaoszczędziła z tytułu nieodprowadzonej części pochodnych od wynagrodzeń tj. składek na Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w łącznej wysokości:

**32 871,76** w tym z tytułu zatrudnienia:

- osoby zatrudnionej na niepełny etat i zarabiające mniej niż minimalne wynag.	<b>441,74 zł</b>
- kobiet po ukończeniu 55 roku życia	<b>13 394,70 zł</b>
- mężczyzn po ukończeniu 60 roku życia	<b>19 035,32 zł</b>

W 2025 r. z powodu obniżenia składki wypadkowej najpierw z **1,20 %** na **0,84 %**, a obecnie z **0,84 %** na **0,67 %** Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaoszczędziła kwotę **14 533,41 zł**. W 2025 roku nie zdarzył się wypadek w pracy.

Z tytułu wypłaty wynagrodzenia chorobowego osób po 50- tym roku życia (14 dni wynagrodzenia zamiast 33 dni) zaoszczędzono **5 695,06** złotych, które wypłacił ZUS.

W 2025 r. podobnie jak w latach poprzednich osoby uprawnione korzystały ze świadczeń z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych takich jak: pożyczki, dofinansowanie do wczasów niezorganizowanych i zorganizowanych, bonów towarowych, bilety na koncerty, bilety do kina i teatru, a ich realizacja była zgodna z Regulaminem Gospodarowania Środkami Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Corocznie Zarząd w formie uchwały zatwierdza:

- a) wykorzystanie środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych za rok poprzedni 2025
- b) preliminarz planów i wydatków Funduszu na rok bieżący 2026 rok.

## II. Szkolenia

W roku 2025 r. podobnie jak w roku poprzednim, udział pracowników w szkoleniach odbywał się wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą w Regulaminie w sprawie podnoszenia kwalifikacji zawodowych przez pracowników i członków Zarządu JSM w Jaśle (uchwała nr 26/2009 z dnia 25 marca 2009 r.). Zasady określone w powyższym regulaminie zapewniają stały rozwój zawodowy pracowników i członków Zarządu Spółdzielni oraz umożliwiają im podnoszenie swoich kwalifikacji zawodowych.

Obowiązkowe (wstępne, stanowiskowe i okresowe) szkolenie BHP obecnie są zlecane firmom zewnętrznym po odejściu pracownika na emeryturę i z tego tytułu Spółdzielnia ponosi dodatkowe koszty szkolenia. Pracownicy Spółdzielni ponadto brali udział w szkoleniach, kursach, seminariach związanych tematycznie z działalnością Spółdzielni jak:

- a) zagadnień finansowych, w tym sporządzania sprawozdań finansowych – bilans 2025 – 1 osoba,
- b) zagadnień dotyczących naliczania i odprowadzania podatku VAT – 2 osoby,
- c) JPK- środki trwałe – 1 osoba
- d) ZPK do JPK i FK i CIT - 1 osoba
- e) zagadnienia w zakresie podatku dochodowego od nieruchomości – 1 osoba
- f) podatku dochodowego od osób prawnych – 1 osoba
- g) windykacja w praktyce – 1 osoba
- h) wierzyciel w postępowaniu spadkowym – 1 osoba
- i) prelekcja – trudny klient – 5 osób
- j) Krajowy System Ewidencji Faktur – 2 osoby
- k) zagadnienia – planowanie i realizacja inwestycji i obiektów budowlanych po nowelizacji prawa budowlanego dla Zarządców i właścicieli nieruchomości udział wzięła 1 osoba,
- l) jak prowadzić cyfrową książkę obiektu budowlanego - 9 osób,
- m) Ustawa schronowa – 1 osoba
- n) warunki techniczne oraz termomodernizacja obiektów gminnych - 1 osoba
- o) zmiany w prawie pracy – na bieżąco 1 osoba,
- p) wdrożenie e-doręczeń w SM – 2 osoby
- q) Szkolenia okresowe BHP i p.poż zdobyło 2 osoby
- r) Świadectwa kwalifikacji- szkolenie, egzamin w zakresie obsługa i konserwacja i dozór urzędzeń- 6 osób

Ponadto pracownica Spółdzielni uczestniczyła w bezpłatnym seminarium z zakresu Funduszy Esaliens - PPE – podsumowanie 2024 roku w zakresie oszczędzania na emeryturę oraz dalsze perspektywy.

Ogółem koszt szkoleń etatowych pracowników Spółdzielni, bez kosztów osobowych oraz zwrotu kosztów podróży w 2025 r. wyniósł **16 821,00** zł. Udział pracowników w podnoszeniu kwalifikacji zawodowych jest ewidencjonowany w prowadzonym rejestrze szkoleń.

Ponadto Spółdzielnia zgodnie z przepisami BHP wydaje administracji środki czystości, a brygadzie konserwatorów oraz sprzątacze odzież roboczą, środki czystości i napoje.

W okresie letnim wszyscy pracownicy JSM otrzymują napoje.

## III. Zatrudnienie

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółdzielnia zatrudniała na podstawie umowy o pracę 34 osoby, w tym:

- a) pracownicy etatowi zatrudnieni w pełnym wymiarze godzin 33 osoby
- b) pracownicy etatowi zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin 1 osoba

W 2025 roku Spółdzielnia w związku z uzyskaniem praw emerytalnych przez 2 osoby uzupełniła stan osobowy o 1 pracownika.

W 2025 roku podpisano również umowę o zorganizowanie stażu z Powiatowym Urzędem Pracy w Jaśle na zorganizowanie stażu dla 1 osoby w wyniku której zatrudniono 1 osobę bezrobotną na czas określony 3 miesiące wypełniając warunki umowy.

Na dzień 31 marca 2025 r Spółdzielnia zatrudniała 35 osób w tym:

- a) pracownicy etatowi zatrudnieni w pełnym wymiarze godzin 34 osoby  
 b) pracownicy etatowi zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin 1 osoba

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto wynosiło w 2025 roku tj. wraz włączonym od 1.01.1995 r. zakładowym funduszem nagród do płacy zasadniczej, podatkiem dochodowym od osób fizycznych oraz składkami na ubezpieczenie społeczne 6 194,77 zł. bez członków Zarządu i Głównej Księgowej oraz 6.922,00 zł. z uwzględnieniem wynagrodzenia członków Zarządu i Głównej Księgowej.

Wynagrodzenie Zarządu i Głównej Księgowej za 2025 rok wyniosło 524 000,00 zł, zryczałtowane roczne wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wyniosło 144 412,70 zł, a wynagrodzenie nietatowego członka Zarządu za rok 2025 wyniosło 14 557,92 zł

### **Strukturę zatrudnienia w Spółdzielni przedstawiają poniższe tabele:**

#### a) ZATRUDNIENIE W POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁACH I JEDNOSTKACH ORGANIZACYJNYCH SPÓŁDZIELNI:

L.P.	Nazwa działu, komórki organizacyjnej Spółdzielni	Stan na 1.01.25 r.	Stan na 31.12.25 r.	Średnie Zatrudnienie	Stan na 31.03.2026 r.
1.	Zarząd Spółdzielni i samodzielne stanowiska pracy bezpośrednio podległe Prezesowi	7	7	<b>7,00</b>	7
2.	Księgowość	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10,45</b>	<b>10</b>
3.	Inwestycje	<b>1</b>	1	<b>1,00</b>	1
4.	Dział Techniczny, w tym:	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1,00</b>	<b>1</b>
	a) administracja, DT	1	1	1,00	1
	b) magazyn + obsługa działalności społeczno- wychowawczej	0	0	0,00	0
	c) transport	0	0	0,00	0
5.	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi, Lokalami użytkowymi, garażami, terenami, w tym:	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>15,04</b>	<b>16</b>
	a) administratorzy + ciepłownik + BHP	11,0	9,00	9,55	10
	b) konserwatorzy kotłowni i węzłów cieplnych	5	5	4,99	5
	c) sprzątaczk *	1	1	0,50	1
<b>RAZEM</b>		<b>36</b>	<b>34</b>	<b>34,49</b>	<b>35</b>

\* oznacza, że w tych pozycjach zatrudnienie występuje w niepełnym wymiarze godzin tj. 1/2 etatu

#### b) WYKSZTAŁCENIE I KWALIFIKACJE ZAWODOWE PRACOWNIKÓW SPÓŁDZIELNI STAN NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2026 R.

L.P.	Nazwa działu, komórki organizacyjnej Spółdzielni	Wyższe	Średnie		Zawodowe	Podstawowe
			Zawod.	Ogólne		
1.	Zarząd Spółdzielni i samodzielne stanowiska pracy bezpośrednio podległe Prezesowi	<b>6</b>	1			
2.	Księgowość	<b>8</b>	<b>2</b>			
3.	Inwestycje	<b>1</b>				
4.	Dział Techniczny, w tym:	<b>1</b>			<b>0</b>	

	a) administracja DT b) magazyn c) transport	1			0	
5.	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi, w tym:	4	6,0		5	
	a) administratorzy + ciepłownicy	4	5		5	
	b) konserwatorzy kotłowni i węzłów ciepłych		1			
	c) sprzątaczk					
<b>RAZEM</b>		<b>20</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

## Część VI GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### a) organizacja zarządzania nieruchomościami.

Przez cały okres sprawozdawczy Spółdzielnia zarządzała zasobami lokalowymi (mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu) stanowiącymi jej własność oraz własność ich użytkowników nabytą z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obejmującymi:

a) **124** budynki mieszkalne na terenie miast Jasło i Biecz oraz gminy Skołyszyn, w tym w:

- Jasle 111 budynków, w tym 1 budynek w całości przeznaczony do komercyjnego najmu,
- Bieczu 12 budynków,
- Skołyszynie 1 budynek.

b) **4 395** lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 222 583,40 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na terenie:

- Jasła 4 182 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej - 211 393,49 m<sup>2</sup>
- Biecza 195 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej - 10 332,31 m<sup>2</sup>
- Skołyszyna 18 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej - 857,60 m<sup>2</sup>

oraz 11 lokali mieszkalnych przeznaczonych do komercyjnego najmu o łącznej powierzchni użytkowej 380,80 m<sup>2</sup>.

Do dnia 31 grudnia 2025 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni doszło do powstania 3 wspólnot mieszkaniowych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali albo podjęcia uchwały, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały wyodrębnione z majątku Spółdzielni. W tym 14 maja 2018 r. utworzono Wspólnotę Mieszkaniową Krasieńskiego 71 (12 mieszkań), 28 kwietnia 2023 r. Wspólnotę Mieszkaniową Parkowa 18 (6 mieszkań), 7 lipca 2025 r. Wspólnotę Mieszkaniową Na Kotlinę 27 Jaskier (47 mieszkań).

Do dnia 31 grudnia 2015 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni doszło do powstania jednej wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali albo podjęcia uchwały, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zostało wyodrębnionych **1 935** lokali mieszkalnych nadal wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (liczba ta nie obejmuje 2 lokali wyodrębnionych z majątku Spółdzielni w 2005 r. – ul. 3 Maja 31a, 3 wyodrębnionych segmentów mieszkalnych w Jasle ul. Floriańska 17A/2, 17/B i 17C, wyodrębnionej z majątku Spółdzielni Wspólnoty Mieszkaniowej Jaskier, 1 lokalu połączonego z lokalem sąsiednim – Sikorskiego 12 oraz 1 lokalu mieszkalnego, który zmienił sposób użytkowania na lokal użytkowy – ul. Floriańska 17A/1, ) o łącznej powierzchni użytkowej 100 473,22 m<sup>2</sup>, w tym zlokalizowanych na terenie:

- Jasła 1 854 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej - 96 052,74 m<sup>2</sup>
- Biecza 69 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej - 3 842,68 m<sup>2</sup>
- Skołyszyna 12 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej - 577,80 m<sup>2</sup>

c) **142** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **10 918,32 m<sup>2</sup>**, w tym:

- 73 lokale z prawem odrębnej własności o łącznej powierzchni użytkowej **5 181,30 m<sup>2</sup>** (liczba ta nie obejmuje wyodrębnionego lokalu Na Kotlinę 1a)

- 69 lokale stanowiące własne zasoby Spółdzielni o łącznej powierzchni użytkowej **5.737,02 m<sup>2</sup>** liczba ta obejmuje 6 lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o łącznej powierzchni 207,65 m<sup>2</sup>).
- d) **198** garaży o łącznej powierzchni użytkowej **3 416,92 m<sup>2</sup>** trwale związanych z podłożem, w tym jeden garaż podziemny (osiem stanowisk) o łącznej powierzchni **322,54 m<sup>2</sup>** oraz 25 garaży stanowiących odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej **392,75 m<sup>2</sup>**. Powyższe dane nie obejmują garażu podziemnego z 37-ma stanowiskami postojowymi o łącznej powierzchni **1008,10 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w budynku przy ul. Polnych Kwiatów 1 i Polnych Kwiatów 3. Aktem notarialnym Rep. A. nr 6959/2010 przekazano w formie darowizny na rzecz Miasta Jasła prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Jasle, obejmującego działkę nr ewidencyjny 1/181 (powstałej z podziału geodezyjnego działki nr ewidencyjny 1/157) o powierzchni 0,0354 ha z prawem własności 6 garaży na zasadach współwłasności, w tym 5 garaży z odrębną własnością oraz 1 garaż, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo,
- e) **125** garaży blaszanych zlokalizowanych na terenie miasta **Jasła** o powierzchni **1 872,50 m<sup>2</sup>**,
- f) **9** garaży blaszanych zlokalizowanych na terenie gminy **Skołyszyn** o powierzchni **162,00 m<sup>2</sup>**,
- g) terenami dzierżawionymi o łącznej powierzchni **322,00 m<sup>2</sup>** przeznaczonymi:
- pod działalność gospodarczą na terenie **JSM** o powierzchni - **24,00 m<sup>2</sup>**,
  - pod garaże blaszane w **Jaśle** o powierzchni - **262,00 m<sup>2</sup>**,
  - pod komórki gospodarcze w **Jaśle** o łącznej powierzchni - **36,00 m<sup>2</sup>**.

Stan terenów dzierżawionych nie uwzględnia powierzchni terenu przeznaczonego na miejsca parkingowe:

- Szajnochy 47-49 – powierzchnia 261 m<sup>2</sup>
- Sikorskiego 8 – powierzchnia 267,85 m<sup>2</sup>
- Polnych Kwiatów 1 i 3 – powierzchnia 301,20 m<sup>2</sup>

Spółdzielnia samodzielnie eksploatuje 4 i utrzymuje w gotowości 2 zautomatyzowane kotłownie własne:

L.p.	Adres	Moc MW	Paliwo	stan
1	ul. Mickiewicza 154	0,15	gaz ziemny	czynna
2	ul. Mickiewicza 150	0,044	gaz ziemny	czynna
3	ul. Dworcowa 4	0,10	gaz ziemny	czynna
4	Skołyszyn 322*	0,056	gaz ziemny	czynna
5	ul. Ducala 20**	0,31	gaz ziemny	wyłączona
6	Biecz ***	0,92	gaz/olej	wyłączona

\* w 2018 r nastąpiła wymiana kotłowni na nową

\*\* eksploatacja do 30 września 2014 r. Aktualnie kotłownia wyłączona z ruchu.

\*\*\* eksploatacja do 30 listopada 2016 r. Aktualnie kotłownia wyłączona z ruchu, stanowi zapasowe źródło energii.

Każda z kotłowni wymienionych w pkt 1 – 5 obsługuje tylko budynek, w którym jest zainstalowana. W Bieczu (poz. 6) jest to kotłownia osiedlowa. Od 1 października 2014 r. do budynku przy ul. Ducala 20 w Jasle energia cieplna dla potrzeb centralnego ogrzewania jest dostarczana przez MPGK sp. z o.o. w Jasle po zainstalowaniu przez Spółkę wymiennikowni w tej nieruchomości. Spółdzielnia nie zlikwidowała w tym budynku lokalnej kotłowni, a w miesiącu sierpniu 2015 r. w tym budynku zakończone zostały prace modernizacyjne związane ze zmianą sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej. Kotłownia w Bieczu może obsługiwać zespół 13 budynków JSM. Od dnia 1 grudnia 2016 r. Spółdzielnia zaczęła kupować energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody od firmy „BIOFACTORY” w Bieczu S.A (tartak).

Po rocznej współpracy w zakresie dostawy energii cieplnej z firmy „BIOFACTORY” Spółdzielnia podjęła decyzję o rozwiązaniu umowy kompleksowej zawartej w dniu 27 października 2009 r. a dotyczącej dostawy gazu do lokalnej kotłowni w Bieczu przy ul. Parkowej 18 z dniem 30 listopada 2017 r. Tym samym istniejąca dotychczasowa lokalna kotłownia gazowa traktowana

jeszcze w 2017 roku jako zastępcze, awaryjne źródło zasilania osiedla, w 2018 r. została wyłączona z eksploatacji i pozostaje na stanie Spółdzielni. Ponowne jej uruchomienie wymaga wznowienia dostaw gazu.

W poniższej tabeli przedstawiamy dane dotyczące kosztów zakupu i zużycia energii cieplnej w latach 2024 – 2025. Dostawcami energii cieplnej na terenie miasta Jasła są:

#### MPGK sp. z o.o. w Jasle

Wyszczególnienie	2025 rok	2024 rok**
1	2	3
Ilość zużytej energii w GJ	76 943,00	69 146,00
Ilość zużytego czynnika ciepła w m3	30,00	33,00
Zapłacono za moc zamówioną	3 607 218,33 zł	3 378 191,17 zł
Zapłacono za zużyta energię ciepłą	11 748 116,42 zł	10 577 570,27 zł
<b>Razem koszt zakupu ciepła brutto</b>	<b>15 355 334,75 zł</b>	<b>13 955 761,45 zł</b>
<b>uśredniona wartość 1 GJ brutto</b>	<b>199,57 zł</b>	<b>201,83 zł</b>
Razem koszt zakupu ciepła netto	12 484 011,99 zł	11 346 147,52 zł
uśredniona wartość 1 GJ netto	162,25 zł	164,09 zł
przyrost kosztów zakupu ciepła brutto	1 399 573,30 zł	- 706 768,73 zł
przyrost kosztów zakupu ciepła netto	1 137 864,47 zł	- 574 608,72 zł

\*\* - podane wartości uwzględniają ceny ciepła po rekompensatach - ustawa z 23.05.2024 r.

#### VEOLIA Zachód sp. z o.o. Zamość O/Jasło

Wyszczególnienie	2025 rok	2024 rok**
1	2	3
Ilość zużytej energii w GJ	5 829,27	5 410,23
Ilość zużytego czynnika ciepła w m3	1,00	15,00
Zapłacono za moc zamówioną	186 064,09 zł	164 959,93 zł
Zapłacono za zużyta energię ciepłą	847 208,78 zł	665 447,61 zł
<b>Razem koszt zakupu ciepła brutto</b>	<b>1 033 272,87 zł</b>	<b>830 407,54 zł</b>
<b>uśredniona wartość 1 GJ brutto</b>	<b>177,26 zł</b>	<b>153,49 zł</b>
Razem koszt zakupu ciepła netto	840 059,24 zł	675 128,08 zł
uśredniona wartość 1 GJ netto	144,11 zł	124,79 zł
przyrost kosztów zakupu ciepła brutto	202 865,33 zł	- 141 925,16 zł
przyrost kosztów zakupu ciepła netto	164 931,16 zł	- 115 386,31 zł

\*\* - podane wartości uwzględniają ceny ciepła po rekompensatach - ustawa z 15.09.2022 rok i 23.05.2024 r.

Dla MPGK Jasło średnioroczna wartość brutto 1 GJ ciepła w 2025 roku wniosła **199,57 zł** i była niższa o 2,26 zł w stosunku do 2024 roku tj. o 1,12%. W przypadku kolejnego dostawcy ciepła tj VEOLII średnioroczna wartość brutto 1 GJ ciepła wyniosła **177,26 zł** i była wyższa o 23,77 zł w stosunku do 2024 roku tj. o 15,48%. Wpływ na taki wzrost opłat za dostarczone ciepło wynikał z braku rekompensat.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni został wyodrębniony Dział Techniczny i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (DTiGZM), który został podzielony na 3 sekcje funkcjonalne: administrację ogólną i 2 wydziały: utrzymania i eksploatacji systemów grzewczych oraz gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który kompleksowo odpowiedzialny jest za eksploatację i bieżące utrzymanie nieruchomości.

Dla celów zarządzania ogół nieruchomości JSM podzielony jest na 9 rejonów administracyjnych (osiedli):

1. Kopernika - Baczyńskiego,
2. Śródmieście I,
3. Śródmieście II,
4. Szkolna - Sikorskiego,
5. Szkolna - Szopena,
6. Na Kotlinę,
7. Gamrat,
8. Szajnochy,
9. Biecz i Skołyszyn.

Bezpośrednią obsługę mieszkańców i nieruchomości w zakresie bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych wykonują Administratorzy osiedli będący etatowymi pracownikami Spółdzielni. W szczególności prowadzą oni książki obiektów budowlanych, książki zgłoszeń służące do ewidencjonowania zgłaszanych awarii i usterek oraz zapisów dotyczących ich usunięcia.

Obsługę techniczną lokalnych kotłowni, 41 węzłów cieplnych należących do Spółdzielni oraz własnych sieci i instalacji cieplnych wykonują pracownicy Spółdzielni zatrudnieni w dziale utrzymania i eksploatacji systemów grzewczych, a wyznaczony do tego personel ma aktualne świadectwa kwalifikacyjne.

Sprzątanie terenów i części wspólnych nieruchomości, pielęgnację zieleni oraz bieżącą konserwację w zakresie instalacji elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych, ślusarki i stolarki drzwiowej i okiennej wykonują przedsiębiorcy działający na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

#### **b) usługi komunalne i media.**

Spółdzielnia w zarządzanych nieruchomościach na terenie miasta Jasła i Biecza gwarantowała dostawę do odbiorców indywidualnych wody wodociągowej i odbiór ścieków komunalnych od przedsiębiorstw gminnych posiadających koncesję na dostawę wody i odbiór ścieków oraz w całych zasobach dostawę energii elektrycznej i ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, dostęp do instalacji odbiorczych ATC i RTV, utrzymanie sprawności technicznej instalacji gazowej i elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości. W przypadku zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w Skołyszynie użytkownicy lokali tam zlokalizowanych mają zawarte umowy bezpośrednio z Gminą na dostawę wody i odbiór ścieków oraz odbiór i składowanie odpadów komunalnych. Użytkownicy lokali mieszkalnych 14 nieruchomości zlokalizowanych w Jaśle mają zawarte umowy na dostawę wody i odbiór ścieków bezpośrednio z MPGK sp. z o.o. w Jaśle.

Do 30 czerwca 2013 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wywóz nieczystości stałych zapewniały zakłady budżetowe działające w poszczególnych gminach. W przypadku gmin: Skołyszyn i Biecz mieszkańcy tych zasobów wnosili opłaty za usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych bezpośrednio do zakładu budżetowego lub gminy. W Jaśle wywóz i unieszkodliwianie odpadów komunalnych zapewniał Miejski Zakład Gospodarki Odpadami w Jaśle, a mieszkańcy z tego tytułu wnosili opłaty w wysokości ustalonej przez Burmistrza Miasta Jasła na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Jasła Nr XXXII/328/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. w sprawie ustalenia stawek i zasad rozliczania świadczonych usług usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

Od 1 lipca 2013 r. roku - w związku z nowelizacją ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519), Spółdzielnia jako współwłaściciel i zarządca budynków wielolokalowych zlokalizowanych w Jaśle i Bieczu składa comiesięczną deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz uiszcza na rzecz tych gmin obliczoną opłatę w zamian za wykonywanie przez nie obowiązków w postaci odbioru i zagospodarowania tych odpadów. W przypadku zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w Skołyszynie użytkownicy lokali mieszkalnych tam zlokalizowanych samodzielnie składają do gminy Skołyszyn deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i uiszczają opłaty z tego tytułu.

### c) **techniczna obsługa nieruchomości.**

Całokształt zadań w tym zakresie realizuje Dział Techniczny i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi jako bezpośredni wykonawca oraz organizator wykonawstwa obcego. Dla każdej nieruchomości prowadzona jest książka obiektu budowlanego, do której dołączony jest zbiór protokołów kontroli okresowych takich jak:

- 1) obowiązkowe przeglądy roczne i pięcioletnie instalacji elektrycznych, gazowych, odgromowych,
- 2) przeglądy techniczne budynków,
- 3) przeglądy przewodów wentylacyjnych (raz na rok) oraz przewodów spalinowych (przynajmniej raz w roku),
- 4) protokoły odbioru robót.

### d) **remonty**

#### 1) ustalanie potrzeb remontowych

Roczne ustalanie potrzeb remontowych odbywa się w podziale na poszczególne nieruchomości oraz rodzaje robót i jest określone na podstawie protokołów kontroli okresowych przy uwzględnieniu stanu technicznego i potrzeb eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zostały wybudowane w latach:

- do 1961                      6 budynków
- 1962 – 1970                12 budynków
- 1971 – 1980                32 budynki
- 1981 – 1990                44 budynki
- 1990 – 2001                24 budynki,
- 2011                          5 budynków
- 2013                          1 budynek.
- 2018                          1 budynek (przebudowa i nadbudowa)
- 2019                          2 budynki
- 2021                          1 budynek
- 2022                          1 budynek (przebudowa budynku kotłowni i nadbudowa).
- 2024                          2 budynki
- 2025                          3 budynki (pozwolenie na użytkowanie wydane w dniu 10.02.2026 r.)

#### 2) planowanie remontów

Roczny plan zamierzeń remontowych został sporządzony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w podziale na poszczególne nieruchomości i rodzaje robót. Plan ten uwzględniał stan funduszu remontowego każdej nieruchomości na początek 2025 roku, planowane roczne naliczenia, planowane wydatki i przewidywany stan funduszu na koniec 2025 roku oraz zgłaszane wnioski przez mieszkańców i poszczególnych członków Rady Nadzorczej. Propozycje planów zamierzeń remontowych poszczególnych nieruchomości zostały przekazane wszystkim członkom Rady Nadzorczej oraz od dnia 16 do 30 września 2025 r. zostały poddane społecznej konsultacji przez zainteresowanych mieszkańców poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych i stronach internetowych Spółdzielni. Wszystkie złożone pisemne wnioski i propozycje były przedmiotem analizy Zarządu, a Wnioskodawcom zostały udzielone odpowiedzi w zakresie złożonych propozycji.

Wzorem lat poprzednich, plan zamierzeń remontowych poszczególnych nieruchomości wraz z nieruchomościami wspólnymi i mieniem Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni wyszczególniono następujące kategorie prac remontowych:

- a) kategoria I - Prace związane z bezpieczeństwem obiektu, realizacją zaleceń wynikających z przeprowadzonych okresowych przeglądów,
- b) kategoria II - Prace związane z realizacją zadań określonych w uchwałach podejmowanych przez WZCz, Radę Nadzorczą,
- c) kategoria III - Prace związane z realizacją zgłoszonych przez mieszkańców, Radę Nadzorczą, samorządowe jednostki pomocnicze wniosków i propozycji,
- d) kategoria IV - Prace związane z poprawą estetyki obiektu i podniesieniem walorów użytkowych oraz prace związane z remontem nieruchomości wspólnych i mieniem Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Z planu zamierzeń remontowych zostały wyłączone prace remontowe dotyczące garaży, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub które stanowią odrębną własność, od których począwszy od 1 stycznia 2010 r., nie były pobierane zaliczki na poczet pokrycia wydatków związanych z realizacją planowanych prac remontowych (odpis na fundusz remontowy Spółdzielni), a zakres i sposób finansowania prac remontowych był każdorazowo uzgadniany z użytkownikami garaży. Wydatki na prace remontowe w części przypadającej na lokale użytkowe, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub które stanowią odrębną własność pokrywane były przez osoby uprawnione na podstawie wystawianych przez Spółdzielnię faktur.

W 2025 r. Zarząd kontynuował realizację programów:

- **„Bezpieczne mieszkanie”**, który obejmował prace związane z:
  - b) dostawą, montażem lub wymianą detektorów tlenu węgla i metanu w lokalach mieszkalnych i lokalach o innym przeznaczeniu 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) 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,
  - d) remontem ciągów przewodów spalinowych i wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych w przypadkach zgłoszeń przez mieszkańców remontu łazienek lub zaleceń pokontrolnych wydanych przez nadzór kominiarski,
  - e) modernizacją instalacji domofonowej na domofony nowszej generacji,
  - f) poszerzeniem, we współpracy z Burmistrzem Miasta Jasła i ze Strażą Miejską Jasła monitoringu wizyjnego obejmującego zasoby mieszkaniowe Spółdzielni,
  - g) montażem ramp wjazdowych.
- **„Ograniczającego zużycie energii elektrycznej”**, który obejmował prace związane z wymianą oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na LED oraz montażem:
  - lamp z czujnikami ruchu przed wejściami do klatek schodowych,
  - wyłączników czasowych oświetlenia piwnic,
  - wyłączników czasowych oświetlenia klatek schodowych, ze szczególnym uwzględnieniem parterów budynków (od 2020 r. są zamontowane już we wszystkich nieruchomościach – remontowane na bieżąco).

Powyższe prace, wykonywane były obowiązkowo w przypadku prowadzenia w danej nieruchomości prac remontowych związanych z przebudową instalacji elektrycznej stanowiącej nieruchomość wspólną oraz wymianą zabezpieczeń instalacji elektrycznej w mieszkaniach lub w których są malowane klatki schodowe.

Na pokrycie wydatków związanych z realizacją poszczególnych zadań remontowych, Spółdzielnia dysponowała środkami finansowymi:

- a) funduszu remontowego Spółdzielni gromadzonego w ramach comiesięcznego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni wnoszonego w ramach opłat czynszowych –

- z tych środków sfinansowano w pierwszej kolejności prace remontowe zaliczone do I i II kategorii,
- b) dodatkowych comiesięcznych lub jednorazowych wpłat uzupełniających na fundusz remontowy zaliczanych na pokrycie kosztów już wykonanych prac remontowych na danej nieruchomości,
  - c) dodatkowych jednorazowych wpłat uzupełniających na fundusz remontowy przeznaczonych na pokrycie kosztów już wykonanych prac remontowych z tytułu uzyskanych oszczędności po rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej,
  - d) dodatkowych wpłat na fundusz remontowy z tytułu opłat wnoszonych na domofon, bramy i rampy wjazdowe,
  - e) kredytu bankowego,
  - f) z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków JSM (ewidencja z lat ubiegłych).
- **„Programu oszczędnościowego ograniczającego zużycie czynnej energii cieplnej w budynkach mieszkalnych JSM”.** Zarząd biorąc pod uwagę wysokie opłaty związane z zakupem energii cieplnej oraz zwiększające ceny węgla i gazu, które mogą wpłynąć na dalszy wzrost opłat zaproponował wdrożenie programu ograniczającego zużycie czynnej energii cieplnej poprzez okresowe:
    - wyłączenie dostawy centralnej ciepłej wody np. od godziny 24-ej do 4-ej rano (4 godziny),
    - obniżanie tzw. krzywej grzewczej o 1-2 stopnie Celsjusza od godziny 23-ej do 4-ej.Na wniosek Mieszkańców budynków wielorodzinnych, Zarząd przeprowadza stosowne konsultacje. Po szeroko zakrojonych konsultacjach które odbyły się w 2022 roku do ww. programu zdecydowali się dołączyć Mieszkańcy aż **56** nieruchomości. Pod koniec 2023 roku wśród Mieszkańców budynków przy ul. Krasieńskiego 13, 15 i 17, na ich pisemny wniosek odbyły się konsultacje w sprawie dalszego uczestniczenia w programie oszczędnościowym które zakończyły się wynikiem pozytywnym i ww. nieruchomości pozostały w programie. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku w programie oszczędnościowym uczestniczy **56** nieruchomości, w tym w zakresie:
    - a) okresowego ograniczenia dostawy c.c.w.u. - 56 nieruchomości,
    - b) okresowego obniżenia krzywej grzewczej - 56 nieruchomości.W 2025 roku Zarząd nie przeprowadzał konsultacji w przedmiocie udziału kolejnych nieruchomości w „**Programie oszczędnościowym ograniczającym zużycie czynnej energii cieplnej w budynkach mieszkalnych JSM**”.

W trakcie okresu sprawozdawczego roczny plan zamierzeń remontowych i związana z tymi zmianami wysokość odpisu na fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach ulegały wielokrotnym zmianom wraz z występowaniem wniosków mieszkańców o dodanie kolejnych prac do planu remontów oraz związanych z tymi pracami wniosków o zindywidualizowanie stawek odpisu na fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach

### 3) realizacja remontów

Zarząd przed przystąpieniem do przygotowania i przeprowadzenia prac remontowych, których szacowana wartość znacznie przekracza wysokość rocznych naliczeń na fundusz remontowy, zobowiązany jest do przeprowadzenia konsultacji wśród mieszkańców na temat tych zamierzeń oraz sposobu ich sfinansowania.

Konsultacje dotyczyły:

- **przeprowadzenia remontów ścian wraz z ich ociepleniem.**

Konsultacje w tym zakresie na wniosek mieszkańców przeprowadzono w sześciu nieruchomościach zlokalizowanych w Jaśle przy ul. Chopina 20, Baczyńskiego 25, Kopernika 2, Kopernika 4, Kopernika 9 oraz Kopernika 12. Zarząd przeprowadził w ubiegłym roku konsultacje wśród mieszkańców w/w nieruchomości na temat zamierzeń remontowych

Spółdzielni w zakresie remontu ścian wraz z ich dociepleniem przekazując pisemne informacje wszystkim mieszkańcom na temat:

- szczegółowego zakresu planowanych prac remontowych,
- sposobu ich finansowania.

Konsultacja polegała na udzieleniu pozytywnej lub negatywnej odpowiedzi na postawione pytanie poprzez złożenie stosownych imiennych deklaracji. Na **457** lokali mieszkalnych uprawnionych do wzięcia udziału w konsultacji, wzięło udział **272** lokale, co stanowi **73,96 %** wszystkich lokali mieszkalnych uprawnionych. Na tak dużą frekwencję wpłynął fakt, że w konsultacjach uczestniczyła również Spółdzielnia oddając głos „za” przeprowadzeniem remontu wraz z dociepleniem ścian na nieruchomościach za osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokale mieszkalne użytkowane na podstawie umowy najmu, w przypadku odstąpienia od udziału w konsultacji tych osób. O udziale Spółdzielni w konsultacjach, każdorazowo informowani byli wszyscy mieszkańcy nieruchomości w których przeprowadzano konsultację.

Konsultacje zakończyły się wynikiem pozytywnym w nieruchomości przy ul. Kopernika 2 (w zakresie docieplenie ściany północnej budynku), aczkolwiek Mieszkańcy przekazali w terminie późniejszym pismo podpisane przez bezwzględną większość mieszkańców dotyczące braku wyrażenia zgody na remont w zakresie omówionym przez konsultację i w skutek tego ostatecznie Zarząd odstąpił od przeprowadzenia tego remontu.

Negatywny wynik konsultacji miał miejsce w następujących nieruchomościach: ul. Chopina 20, Baczyńskiego 25, Kopernika 4, Kopernika 9 oraz Kopernika 12 i w przypadku tych nieruchomości Zarząd odstępował od przeprowadzenia zaplanowanych (konsultowanych) prac ograniczając zakres prac remontowych do robót, które mogły być w całości lub bardzo znacznej części sfinansowane ze środków funduszu remontowego Spółdzielni w wysokości zaewidencjonowanej na danej nieruchomości, a niewydatkowane środki finansowe w 2025 r. zostały odniesione na poszczególne nieruchomości w bilansie otwarcia (BO) funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2026 r. W takich przypadkach stawki naliczeń na fundusz remontowy pozostały na niezmiennym poziomie – dotyczyło to wszystkich wskazanych wyżej nieruchomości.

- **w zakresie bezpieczeństwa użytkowania lokali**

W mieszkaniach wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowywaniem ciepłej wody użytkowej sukcesywnie była przeprowadzana kontrola funkcjonalności dotychczas zamontowanych detektorów tlenu węgla i w przypadku wadliwie działających detektorów była dokonywana ich wymiana (wymieniono **33** sztuk). W dalszym ciągu prowadzono montaż nawiewników okiennych (zamontowano **7** sztuk), który wraz z akcją informacyjną kontynuowany będzie w 2026 r. i latach następnych.

- **w zakresie gospodarki cieplnej**

Remonty, jak również konserwację sieci przesyłowych i urządzeń ciepłych wykonano, praktycznie w całości, siłami własnymi przez pracowników Działu TiGZM. Prace te obejmowały m.in.:

- wymianę sieci i przyłączy ciepłych,
- remonty i modernizacje węzłów ciepłych i instalacji,
- wymianę ciepłomierzy w węzłach ciepłych oraz w indywidualnych lokalach mieszkalnych lub użytkowych,
- obsługę i remonty urządzeń w kotłowniach własnych.

Działalność wykonawstwa własnego w zakresie energetyki cieplnej wyceniana jest i rozliczana bez-wynikowo tzn. bez żadnych kosztów pośrednich i kalkulowanej marży zysku. Udokumentowaniem tej działalności są comiesięczne zestawienia poniesionych kosztów w rozbiciu na robocizną (wycenianą wg roboczogodziny rozliczeniowej) i materiały w podziale na obiekty robót. Drobne roboty remontowe lub prace związane

z usuwaniem awarii Spółdzielnia zlecała firmom obsługującym poszczególne osiedla mieszkaniowe.

W ramach robót z zakresu gospodarki cieplnej w 2025 r. wykonano m. in. następujące zadania:

- **Przebudowa poziomów c. o. i c. c. w. w budynku przy ul. Krasińskiego 79,**
- **Dostosowanie cieplne i hydrauliczne instalacji c. o. w budynku przy ul. Sikorskiego 8,**
- **Dostosowanie cieplne i hydrauliczne instalacji c. o. w budynku przy ul. Sikorskiego 6,**
- **Przebudowa instalacji c. o. i c. c. w. w bud. przy ul. Krasińskiego 13 w związku z rozpoczętym zadaniem tj. likwidacją węzła grupowego w budynku przy ul. Krasińskiego 15,**
- **Przebudowanie instalacji centralnego ogrzewania w bud. przy ul. Baczyńskiego 15 w segmencie E tj. lokale Femina i Gemini,**
- **Podłączenie do instalacji c. c. w. lokalu nr 5 w budynku przy ul. Szajnochy 43f,**
- **Przebudowanie instalacji centralnego ogrzewania w bud. przy ul. Ujejskiego 28 A po węźle grupowym,**
- **Przebudowanie instalacji centralnego ogrzewania w bud. przy ul. Kołłątaja 2 w lokalu użytkowym nr 93 po sklepie obuwniczym,**

Wartość wyżej wskazanych prac związanych z modernizacją wewnętrznych inst. centralnego ogrzewania wyniosła **152 514,62 zł.**

Pozostałe remonty w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wykonywano siłami obcymi. Tryb wyboru wykonawców był określony przepisami Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane uchwalonym przez Radę Nadzorczą 29 stycznia 2008 r.

#### 4) wyniki

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 r. funduszu remontowego Spółdzielni ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynosił: **+ 681 238,71 zł**, w tym:

- a) **71 nieruchomości posiada dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę: + 3 911 938,22 zł,**
- b) **50 nieruchomości posiada ujemne saldo funduszu remontowego na łączną kwotę: - 3 230 699,51 zł.**

W 2025 roku naliczenia na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, do których użytkownicy posiadali tytuł prawny do lokalu tj. spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu oraz odrębną własność, ewidencjonowane na poszczególnych nieruchomościach stanowiły kwotę w wysokości **4 978 875,05 zł** i zostały skierowane w całości na fundusz remontowy ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Koszty wykonanych remontów nieruchomości wspólnych, mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników kilku nieruchomości lub osiedla, wymiany stolarki okiennej oraz innych indywidualnych wydatków w 2025 roku finansowanych z funduszu remontowego wyniosły łącznie **5 113 212,70 zł** (kwota ta obejmuje również wydatki przypadające na lokale użytkowe i lokale mieszkalne stanowiące przedmiot najmu zlokalizowane w tych nieruchomościach). W związku z całkowitą spłatą wszystkich zaciągniętych w latach ubiegłych kredytów celowych łączne koszty ich obsługi w 2025 r. wyniosły: **0,00 zł.**

Zbiorcze zestawienie przychodów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni w 2025 r. ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2025 r. zawiera załącznik nr 2 do niniejszego sprawozdania. W poniższej tabeli zostały zestawione zbiorcze naliczenia na fundusz remontowy i wydatki związane z wykonaniem remontów poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład osiedli mieszkaniowych tworzących zasób mieszkaniowy Spółdzielni:

**ŁĄCZNE ZESTWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO JSM  
W 2025 ROKU Z PODZIAŁEM NA OSIEDLA MIESZKANIOWE**

L.p.	Nazawa osiedla	Naliczenia łącznie	Wydatki, w tym:			Razem wydatki
			Nw	MJSM	I	
1	Kopernika - Baczyńskiego	1 122 890,05 zł	1 006 595,51 zł	51 777,00 zł	11 737,12 zł	1 070 109,63 zł
2	Śródmieście I	371 111,28 zł	145 911,53 zł	10 771,74 zł	1 166,63 zł	157 849,90 zł
3	Śródmieście II	429 187,34 zł	328 179,91 zł	16 746,90 zł	- zł	344 926,81 zł
4	Szkolna - Sikorskiego	618 831,81 zł	929 263,11 zł	25 305,90 zł	173 773,16 zł	1 128 342,17 zł
5	Szkolna - Szopena	461 969,61 zł	570 320,71 zł	38 943,83 zł	2 059,52 zł	611 324,06 zł
6	Na Kotłinę	551 470,02 zł	493 466,45 zł	6 685,02 zł	252 317,03 zł	752 468,50 zł
7	Biecz i Skołyszyn 322	230 900,14 zł	222 298,12 zł	21 700,44 zł	21 618,88 zł	265 617,44 zł
8	Szajnochy	717 110,08 zł	380 390,02 zł	23 926,02 zł	75 983,61 zł	480 299,65 zł
9	Gamrat	475 404,72 zł	146 710,94 zł	141 398,20 zł	14 165,40 zł	302 274,54 zł
<b>Razem zasoby JSM</b>		<b>4 978 875,05 zł</b>	<b>4 223 136,30 zł</b>	<b>337 255,05 zł</b>	<b>552 821,35 zł</b>	<b>5 113 212,70 zł</b>

gdzie:

*NW* – nieruchomość wspólna,

*MJSM* – mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania,

*I* – wydatki indywidualne, bezpośrednio zaliczone w ciężar kosztów utrzymania remontowanego lokalu

Ewidencję wydatków związanych z daną nieruchomością, a finansowanych z wpłat dokonywanych na fundusz remontowy Spółdzielni dokonano w odniesieniu do remontów:

- nieruchomości wspólnej (NW) – wydatek ten jest ewidencjonowany proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- mienia Spółdzielni (MJSM), które jest przeznaczone do wspólnego korzystania – proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu zlokalizowanych w budynku lub budynkach, które z tego mienia korzystają,
- indywidualnych – wydatek ten jest ewidencjonowany wprost w wysokości nominalnej na danym lokalu w tej nieruchomości (w większości dotyczący wymiany stolarki okiennej).

W przypadku istnienia w danej nieruchomości lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych, od których nie dokonywano odpisu na fundusz remontowy (najem lub wygaśnięcie tytułu prawnego) wydatki wykonanych remontów tej nieruchomości w części przypadającej na te lokale zostały w całości pokryte przez Spółdzielnię, a niewydatkowane środki finansowe funduszu w 2025 r. zostały odniesione na poszczególne nieruchomości w bilansie otwarcia (BO) funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2026 r.

Uwzględniając powyższe stan funduszu remontowego ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi w łącznej kwocie: **+ 579 156,17**, w tym:

- 78** nieruchomości posiada dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę: **+ 4 187 749,46 zł**,
- 44** nieruchomości posiada ujemne saldo funduszu remontowego na łączną kwotę: **- 3 608 593,29 zł**.

Zbiorcze zestawienie stanu środków funduszy remontowych ewidencjonowanych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2025 r. z uwzględnieniem przychodów i wydatków funduszu za 2025 r. zawiera załącznik nr 2a do niniejszego sprawozdania.

• **termomodernizacja**

W dniu 25 listopada 2024 r. Uchwałą nr 29/2024 Rada Nadzorcza zatwierdziła „Plan zamierzeń remontowych zasobów Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok”. W planie została ujęta między innymi kontynuacja **Programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania** polegająca na wykonaniu remontów ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wraz z ich dociepleniem i wzmocnieniem (w przypadku budynków zrealizowanych w systemie OWT-67).

Warunkiem przystąpienia danej nieruchomości do w/w programu ograniczającego zużycie energii cieplnej w części przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania było podobnie jak w roku poprzednim:

- a) zwiększenie odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni dla danej nieruchomości w wysokości umożliwiającej dokonanie spłaty należności za wykonany remont w okresie od 3 do 7 lat,
- b) przeprowadzenie konsultacji i uzyskanie pisemnej akceptacji bezwzględnej większości osób zamieszkujących w danej nieruchomości planów zamierzeń remontowych dla tej nieruchomości i sposobu ich finansowania. W konsultacjach mieli zagwarantowany udział właściciele, członkowie oraz osoby niebędące członkami uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości.

W ramach rocznych naliczeń na fundusz remontowy w roku 2025, Zarząd przystąpił do wykonania prac remontowych w zakresie remontu z dociepleniem elewacji budynku przy ul., Krasińskiego 53 oraz Krasińskiego 14.

Ponadto w ramach prac termomodernizacyjnych w 2025 r. dokonano:

- a) wymiany 3 sztuki drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- b) wymiany 7 szt. stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (wydatki indywidualne),
- c) wymiany 7 szt. stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnych,
- d) wymiany 33 sztuk czujników tlenu węgla,
- e) wymiany 3 sztuk lamp LED z czujnikami ruchu,
- f) zamontowania 7 sztuk nawiewników ciśnieniowych okiennych,
- g) docieplenia stropodachów w 14 budynkach w Jaśle przy ul. Kopernika 14, Krasińskiego 79, Krasińskiego 85, Sikorskiego 8, Szkolna 1, Szkolna 19, Krasińskiego 17, Krasińskiego 53 kl. I-II, Krasińskiego 55, Szkolna 30, Szkolna 34, Chopina 20, Szajnochy 59 i Krasińskiego 14.
- h) izolacji stropów piwnic w 13 budynkach w Jaśle przy ul. Kopernika 14, Krasińskiego 87, Sikorskiego 11, Sikorskiego 17, Sikorskiego 19, Sikorskiego 21, Szkolna 5 kl. I-II, Szkolna 17, Krasińskiego 15, Szkolna 14, Szkolna 16, Chopina 22, Chopina 24,

Realizacja w 2025 r. „Programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania” poprzez przeprowadzenie remontów elewacji wraz z dociepleniem ścian nieruchomości, stropów piwnic i stropodachów położonych w Jaśle i w Bieczu przy ul. Parkowej przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Nieruchomość	Nakłady na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w 2025 r.:			
		w części nieruchomości wspólnej	remont balkonów	wymiany stolarki okiennej	Razem
1	2	3	4	5	6
1.	Szkolna 1	24 278,54 zł			24 278,54 zł
2.	Szkolna 5	28 262,12 zł			28 262,12 zł
3.	Szkolna 14	35 224,07 zł			35 224,07 zł
4.	Szkolna 16	33 282,50 zł			33 282,50 zł
5.	Szkolna 17	46 642,64 zł			46 642,64 zł
6.	Szkolna 19	21 461,76 zł			21 461,76 zł
7.	Szkolna 30	18 392,83 zł			18 392,83 zł
8.	Szkolna 34	17 803,80 zł			17 803,80 zł
9.	Sikorskiego 8	35 942,40 zł			35 942,40 zł
10.	Sikorskiego 11	13 780,54 zł			13 780,54 zł
11.	Sikorskiego 17	12 844,98 zł			12 844,98 zł

12.	Sikorskiego 19	15 983,33 zł			15 983,33 zł
13.	Sikorskiego 21	19 407,20 zł			19 407,20 zł
14.	Krasińskiego 53	62 408,92 zł			62 408,92 zł
15.	Krasińskiego 55	39 483,94 zł			39 483,94 zł
16.	Krasińskiego 79	21 351,60 zł			21 351,60 zł
17.	Krasińskiego 85	21 870,00 zł			21 870,00 zł
18.	Krasińskiego 87	41 069,43 zł		8 416,23 zł	49 485,66 zł
19.	Krasińskiego 14	85 165,48 zł			85 165,48 zł
20.	Krasińskiego 15	43 246,48 zł			43 246,48 zł
21.	Krasińskiego 17	38 728,11 zł			38 728,11 zł
22.	Szopena 20	24 715,66 zł			24 715,66 zł
23.	Szopena 22	11 693,56 zł			11 693,56 zł
24.	Szopena 24	29 100,47 zł			29 100,47 zł
25.	Szajnochy 51			14 140,00 zł	14 140,00 zł
26.	Szajnochy 59	11 145,60 zł			11 145,60 zł
27.	Kopernika 14	147 754,67 zł			147 754,67 zł
28.	3 Maja 38	330 445,36 zł		8 863,27 zł	339 308,63 zł
29.	W. Pola 10	2 915,06 zł			2 915,06 zł
<b>RAZEM</b>		<b>1 234 401,05 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>31 419,50 zł</b>	<b>1 265 820,55 zł</b>

Finansowanie prac remontowych, w tym termomodernizacyjnych odbywało się ze środków funduszu remontowego Spółdzielni ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach wspomaganych środkami z rezerwy funduszu remontowego Spółdzielni.

W związku z wysokimi kosztami nowych kredytów celowych, Zarząd podjął ponowną decyzję aby również w 2025 r. nie zaciągać nowych kredytów w celu finansowania prac remontowych i termomodernizacyjnych.

Żadna z ww. 29 modernizowanych w 2025 r. nieruchomości nie korzystała z celowego kredytu bankowego. W 27 nieruchomościach koszty przeprowadzonych remontów zostały sfinansowane ze środków już wcześniej zgromadzonych w ramach funduszu remontowego w łącznej wysokości **863 682,81 zł**. Dwie z nich sfinansowało część wydatków także środkami z rezerwy funduszu remontowego w łącznej kwocie: **48 689,11 zł**. Natomiast w przypadku 2 nieruchomości całość wydatków została sfinansowana środkami z rezerwy funduszu remontowego Spółdzielni w łącznej wysokości: **353 448,63 zł** w formie zwrotnej pożyczki. Spłata udzielonych pożyczek następuje w drugiej kolejności tj. po spłaceniu przez kredytowaną nieruchomość bankowych rat kredytowych w wysokości co najmniej minimalnej (obowiązkowej) określonej w umowie kredytowej.

Spółdzielnia w dalszym ciągu posiada pełną zdolność kredytową i zachowuje dobrą płynność finansową. W 2026 r. i latach następnych jest możliwe dalsze kontynuowanie przedsięwzięć remontowych, w tym prac termomodernizacyjnych nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni aż do całkowitego jej zakończenia. Wykorzystanie kredytu w latach ubiegłych, wysokość dokonanych spłat oraz saldo kredytu na dzień 31 grudnia 20245 roku pozostającego do spłaty w latach następnych przedstawia poniższe zestawienie.

**WYSOKOŚĆ KREDYTU CELOWEGO PRZEZNACZONEGO NA FINANSOWANIE  
TERMOMODERNIZACJI I PRAC REMONTOWYCH POZOSTAJĄCEGO DO SPŁATY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.**

Lp.	Adres bloku	Zaciągnięty kredyt			Wysokość spłaconego kredytu na dzień 31.12.2025 r. , w tym:						Wysokość kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2025 r.
		2008 r. - 2020 r.	2021 r.	2022 r. - 2025 r.	spłata kosztów przypadających na lokal użytkowy	spłata kredytu w ramach opłat czynszowych	dotatkowa indywidualna spłata kredytu, w tym dofinansowanie z UE	dotatkowa spłata kredytu z funduszu z lat poprzednich	dotatkowa spłata kredytu z nadwyżki bilansowej	spłata kredytu z rezerwy funduszu (pożyczka)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Szkolna 1	72 566,66 zł				61 680,26 zł				10 886,40 zł	0,00 zł
2	Szkolna 3	117 576,48 zł				80 438,74 zł	462,78 zł	36 674,96 zł			- 0,00 zł
3	Szkolna 5	122 850,00 zł				74 495,94 zł	547,75 zł	47 806,31 zł			0,00 zł
4	Szkolna 7	480 046,42 zł				246 401,94 zł	54 350,24 zł	179 294,24 zł			- 0,00 zł
5	Szkolna 11	188 385,71 zł			2 600,01 zł	151 741,39 zł		34 044,30 zł			0,00 zł
6	Szkolna 17	263 305,52 zł				156 284,87 zł	1 974,75 zł	103 245,90 zł	1 800,00 zł		0,00 zł
7	Szkolna 19	305 930,23 zł				182 851,12 zł	3 726,07 zł	113 308,49 zł		6 044,55 zł	0,00 zł
8	Sikorskiego 6	351 815,19 zł				296 101,08 zł		55 714,11 zł			0,00 zł
9	Sikorskiego 7	137 955,22 zł			5 989,97 zł	101 961,69 zł	6 502,88 zł	23 500,68 zł			- 0,00 zł
10	Sikorskiego 8	441 383,62 zł				318 056,70 zł		123 326,92 zł			- 0,00 zł
11	Sikorskiego 9	145 231,14 zł			7 083,63 zł	122 544,15 zł	797,71 zł	14 805,65 zł			- 0,00 zł
12	Sikorskiego 11	47 643,86 zł			1 354,59 zł	36 120,68 zł		10 168,60 zł			- 0,00 zł
13	Sikorskiego 12	103 408,05 zł				63 112,56 zł	22 584,30 zł	14 108,94 zł		3 602,25 zł	0,00 zł
14	Sikorskiego 21	8 815,09 zł				8 815,09 zł					- zł
15	Krasińskiego 79	220 670,96 zł				146 765,33 zł	15 532,10 zł	50 573,53 zł	7 800,00 zł		- 0,00 zł
16	Krasińskiego 85	195 048,65 zł				183 855,08 zł	1 706,63 zł	9 486,94 zł			0,00 zł
17	Krasińskiego 87	340 417,66 zł				205 987,88 zł		134 429,78 zł			0,00 zł
<b>RAZEM OS. TGKr</b>		<b>3 543 050,46 zł</b>	<b>- zł</b>		<b>17 028,20 zł</b>	<b>2 437 214,50 zł</b>	<b>108 185,21 zł</b>	<b>950 489,35 zł</b>	<b>9 600,00 zł</b>	<b>20 533,20 zł</b>	<b>- 0,00 zł</b>
18	Szkolna 14	117 940,94 zł				63 512,41 zł		54 428,52 zł			0,00 zł
19	Szkolna 16	103 885,21 zł				92 403,77 zł		10 311,11 zł		1 170,34 zł	- 0,00 zł
20	Szkolna 26	213 619,48 zł				150 512,73 zł	961,35 zł	57 545,41 zł	4 600,00 zł		- 0,00 zł
21	Szkolna 30	58 575,69 zł				21 930,00 zł		36 645,69 zł			- zł
22	Krasińskiego 13	172 355,66 zł			3 991,93 zł	138 887,01 zł		29 476,71 zł			0,00 zł

23	Kraśińskiego 17	322 479,21 zł	32 184,00 zł		33 589,17 zł	209 010,91 zł		15 463,54 zł		96 599,60 zł	- 0,00 zł
24	Kraśińskiego 53	160 196,77 zł	50 000,00 zł			133 218,11 zł		20 678,42 zł		56 300,24 zł	0,00 zł
25	Kraśińskiego 55	226 391,86 zł	177 634,04 zł			213 361,22 zł		38 984,63 zł		151 680,05 zł	- zł
26	Chopina 20	254 982,04 zł				158 693,33 zł	3 426,96 zł	61 560,53 zł		31 301,22 zł	0,00 zł
27	Chopina 22	67 595,23 zł				46 728,29 zł		20 866,94 zł			0,00 zł
28	Chopina 24	21 978,93 zł				13 776,46 zł		8 202,47 zł			0,00 zł
<b>RAZEM OS. TGSK</b>		<b>1 720 001,02 zł</b>	<b>259 818,04 zł</b>		<b>37 581,10 zł</b>	<b>1 242 034,24 zł</b>	<b>4 388,31 zł</b>	<b>354 163,97 zł</b>	<b>4 600,00 zł</b>	<b>337 051,45 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
29	W. Pola 2	220 277,60 zł	88 936,95 zł			248 270,71 zł	278,16 zł	9 843,73 zł		50 821,95 zł	- zł
30	W. Pola 6	48 153,09 zł			5 191,03 zł	42 962,06 zł					- zł
31	W. Pola 10	180 000,00 zł	45 200,19 zł			197 524,39 zł		27 675,80 zł			- 0,00 zł
32	Ujejskiego 28	278 430,46 zł				189 717,98 zł	1 649,74 zł	87 062,74 zł			0,00 zł
33	Ujejskiego 30	200 000,00 zł				149 088,30 zł				50 911,70 zł	- zł
34	Szopena 13	264 978,15 zł				250 652,37 zł	3 081,89 zł	11 243,89 zł			- zł
35	Szopena 15	392 338,47 zł				308 523,73 zł	2 852,26 zł	80 962,48 zł			0,00 zł
36	Rejtana 27	412 941,30 zł				155 692,75 zł	203 242,80 zł			54 005,75 zł	- 0,00 zł
37	Igielna 6	62 488,27 zł	19 261,00 zł			77 293,78 zł				4 455,50 zł	- 0,00 zł
38	Ducala 20	87 998,13 zł	131 952,24 zł			127 580,33 zł	1 127,73 zł	34 994,57 zł		56 247,74 zł	0,00 zł
39	Dworcowa 4	85 000,00 zł				35 404,51 zł		49 595,49 zł			- 0,00 zł
<b>RAZEM OS. TGSR I i II</b>		<b>2 232 605,47 zł</b>	<b>285 350,38 zł</b>		<b>5 191,03 zł</b>	<b>1 782 710,91 zł</b>	<b>212 232,58 zł</b>	<b>301 378,70 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>216 442,64 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
40	Na Kotlinę 1	116 262,00 zł	156 060,00 zł			153 425,43 zł		67 686,14 zł		51 210,43 zł	0,00 zł
41	Na Kotlinę 3	159 392,31 zł	124 386,69 zł		2 069,28 zł	183 551,32 zł		31 907,75 zł		66 250,65 zł	- 0,00 zł
42	Na Kotlinę 5	160 126,96 zł	169 022,87 zł			152 579,23 zł				176 570,60 zł	0,00 zł
43	Na Kotlinę 7	61 984,57 zł	179 392,50 zł			123 298,38 zł		19 975,92 zł		98 102,77 zł	0,00 zł
44	Na Kotlinę 9	46 789,57 zł	237 247,05 zł			116 008,67 zł		17 333,46 zł		150 694,50 zł	- 0,00 zł
45	Na Kotlinę 11	85 084,81 zł				85 084,81 zł					0,00 zł
46	Na Kotlinę 13	248 998,46 zł				200 509,80 zł	511,23 zł	1 385,06 zł		46 592,37 zł	- zł
47	Na Kotlinę 15	115 272,52 zł				103 027,88 zł		12 244,64 zł			- 0,00 zł
48	Na Kotlinę 17	184 449,45 zł				118 856,28 zł				65 593,17 zł	- zł
49	Na Kotlinę 21	304 315,75 zł	354 373,61 zł			326 254,02 zł		15 716,39 zł		316 718,95 zł	- zł
<b>RAZEM OS. TGKn</b>		<b>1 482 676,40 zł</b>	<b>1 220 482,72 zł</b>		<b>2 069,28 zł</b>	<b>1 562 595,79 zł</b>	<b>511,23 zł</b>	<b>166 249,36 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>971 733,44 zł</b>	<b>- 0,00 zł</b>
50	Parkowa 4	260 626,03 zł				250 455,18 zł		10 170,85 zł			- 0,00 zł
51	Parkowa 6	31 980,00 zł				18 344,83 zł		13 635,18 zł			- 0,00 zł

52	Parkowa 8	92 898,70 zł			85 920,06 zł	3 688,52 zł	3 290,12 zł			0,00 zł	
53	Parkowa 10	67 625,75 zł			41 474,14 zł		26 151,61 zł			- 0,00 zł	
54	Parkowa 12	61 625,06 zł			34 003,75 zł		24 705,31 zł	2 916,00 zł		- 0,00 zł	
55	Parkowa 14	89 654,21 zł			65 856,69 zł	3 248,40 zł	17 633,12 zł	2 916,00 zł		- 0,00 zł	
56	Parkowa 16	200 507,93 zł	35 361,36 zł		224 752,51 zł	6 256,88 zł	4 859,89 zł			0,00 zł	
57	Parkowa 18	74 678,31 zł			50 835,52 zł		23 842,79 zł			0,00 zł	
58	Parkowa 20	180 133,24 zł	26 578,80 zł		184 819,87 zł		12 982,17 zł	8 910,00 zł		- 0,00 zł	
59	Parkowa 22	71 212,35 zł	11 009,52 zł		73 261,52 zł			2 916,00 zł	6 044,35 zł	- 0,00 zł	
60	Skolyszyn 322	98 368,01 zł	10 800,00 zł		71 830,46 zł			10 902,13 zł	26 435,42 zł	- zł	
<b>RAZEM OS. TGBi</b>		<b>1 229 309,59 zł</b>	<b>83 749,68 zł</b>		<b>- zł</b>	<b>1 101 554,53 zł</b>	<b>13 193,80 zł</b>	<b>137 271,04 zł</b>	<b>28 560,13 zł</b>	<b>32 479,77 zł</b>	<b>- 0,00 zł</b>
61	Bednarska 5	177 886,94 zł			67 294,76 zł		110 592,18 zł			- 0,00 zł	
62	Bednarska 7	280 304,21 zł			165 081,26 zł		115 222,96 zł			- 0,00 zł	
63	Bednarska 9	161 684,21 zł			134 559,61 zł		26 161,66 zł		962,94 zł	0,00 zł	
64	Bednarska 11	154 688,15 zł			109 910,79 zł				44 777,36 zł	0,00 zł	
65	M.C.Skłódowskiej 4b	223 020,87 zł			193 521,00 zł		29 499,87 zł			0,00 zł	
66	Kraśnińskiego 14	300 758,81 zł	75 492,00 zł		245 608,88 zł	18 295,40 zł	67 929,73 zł		44 416,80 zł	- 0,00 zł	
67	Szajnochy 42	687 922,98 zł			342 901,14 zł		187 037,26 zł		157 984,57 zł	0,00 zł	
68	Szajnochy 43	86 664,22 zł			86 664,22 zł					0,00 zł	
69	Szajnochy 45	149 732,99 zł			109 201,30 zł	16 527,68 zł	24 004,01 zł			0,00 zł	
70	Szajnochy 47	318 401,17 zł			175 805,38 zł	11 494,16 zł	131 101,63 zł			0,00 zł	
71	Szajnochy 49	300 000,00 zł			184 475,56 zł	3 512,86 zł	112 011,58 zł			- 0,00 zł	
72	Szajnochy 51	208 554,43 zł			203 678,70 zł	4 875,73 zł				- 0,00 zł	
73	Szajnochy 53	291 068,79 zł			172 067,26 zł	1 133,56 zł	117 867,97 zł			- 0,00 zł	
74	Szajnochy 55	324 972,25 zł			200 516,36 zł		124 455,90 zł			- 0,00 zł	
75	Szajnochy 57	192 398,84 zł		5 747,48 zł	110 522,44 zł	4 366,30 zł	71 762,62 zł			- 0,00 zł	
76	Szajnochy 59	176 075,00 zł			153 288,40 zł		22 786,60 zł			- 0,00 zł	
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>4 034 133,86 zł</b>	<b>75 492,00 zł</b>		<b>5 747,48 zł</b>	<b>2 655 097,06 zł</b>	<b>60 205,69 zł</b>	<b>1 140 433,97 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>248 141,67 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
77	Mickiewicza 5	453 072,51 zł			62 185,44 zł	306 090,90 zł	83 796,17 zł	1 000,00 zł		- 0,00 zł	
<b>RAZEM OS. TGSr I</b>		<b>453 072,51 zł</b>	<b>- zł</b>		<b>62 185,44 zł</b>	<b>306 090,90 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>83 796,17 zł</b>	<b>1 000,00 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>- 0,00 zł</b>
78	3-go Maja 31	351 507,12 zł			133 191,62 zł	117 852,84 zł			100 462,66 zł	0,00 zł	
79	3-go Maja 33	491 997,76 zł			204 518,35 zł	125 421,31 zł			162 058,10 zł	- 0,00 zł	
80	3-go Maja 34	191 443,27 zł			176 869,10 zł		7 200,97 zł		7 373,20 zł	- 0,00 zł	

81	3-go Maja 36	359 693,87 zł			312 345,09 zł		47 348,78 zł			-	0,00 zł
82	3-go Maja 38	418 670,28 zł			381 358,52 zł	1 439,66 zł	35 872,10 zł				0,00 zł
83	3-go Maja 42	381 475,83 zł			327 621,86 zł	3 216,75 zł	50 637,22 zł			-	0,00 zł
84	Baczyńskiego 15B	41 063,06 zł			29 399,63 zł		11 663,44 zł			-	0,00 zł
85	Baczyńskiego 25	334 992,98 zł			249 975,51 zł		85 017,47 zł			-	0,00 zł
86	Baczyńskiego 27	692 040,78 zł		33 319,54 zł	591 114,52 zł		67 606,72 zł			-	0,00 zł
87	Kopernika 2	356 555,08 zł			297 917,42 zł		53 237,66 zł	5 400,00 zł			0,00 zł
88	Kopernika 4	364 617,77 zł			290 233,93 zł		74 383,84 zł				0,00 zł
89	Kopernika 5	339 535,68 zł			264 758,44 zł		74 777,23 zł				0,00 zł
90	Kopernika 5a	43 398,52 zł			35 192,47 zł		8 206,05 zł				0,00 zł
91	Kopernika 6	90 316,53 zł			68 577,77 zł		21 738,77 zł			-	0,00 zł
92	Kopernika 9	292 450,92 zł			222 602,29 zł	1 379,08 zł	68 469,55 zł			-	0,00 zł
93	Kopernika 12	159 237,70 zł			142 206,73 zł		17 030,97 zł				0,00 zł
94	Kopernika 14	394 908,78 zł			253 450,87 zł		134 657,91 zł	6 800,00 zł		-	0,00 zł
<b>RAZEM OS. TGKop</b>		<b>5 303 905,93 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>33 319,54 zł</b>	<b>3 981 334,11 zł</b>	<b>249 309,64 zł</b>	<b>757 848,69 zł</b>	<b>12 200,00 zł</b>	<b>269 893,97 zł</b>		<b>0,00 zł</b>
95	Mickiewicza 112	356 588,20 zł			256 031,19 zł	33 074,16 zł	60 882,85 zł	6 600,00 zł		-	0,00 zł
96	Mickiewicza 114	607 300,86 zł			403 419,46 zł	44 979,62 zł	158 901,78 zł			-	0,00 zł
97	Mickiewicza 116	129 620,03 zł			91 037,43 zł	3 107,10 zł	35 475,50 zł				0,00 zł
98	Mickiewicza 118	441 624,92 zł			307 799,28 zł	10 088,38 zł	123 737,26 zł				0,00 zł
99	Mickiewicza 120	129 271,32 zł			125 671,32 zł			3 600,00 zł			0,00 zł
100	Mickiewicza 122	93 204,46 zł			58 198,81 zł	2 502,54 zł	32 503,11 zł				0,00 zł
101	Mickiewicza 124	92 415,78 zł			69 080,75 zł	3 167,00 zł	20 168,03 zł			-	0,00 zł
102	Mickiewicza 126	79 163,57 zł			64 867,59 zł	7 451,32 zł	6 844,66 zł				0,00 zł
103	Mickiewicza 128	95 987,77 zł		22 553,43 zł	69 852,75 zł		3 581,59 zł				0,00 zł
104	Mickiewicza 130	80 000,00 zł			66 772,66 zł	7 595,12 zł	5 632,22 zł			-	0,00 zł
105	Mickiewicza 132	95 856,50 zł			81 753,46 zł	8 103,04 zł		6 000,00 zł		-	0,00 zł
106	Mickiewicza 154	166 626,32 zł		13 654,80 zł	128 707,16 zł		24 264,36 zł				0,00 zł
<b>RAZEM OS. TGGam</b>		<b>2 367 659,73 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>36 208,23 zł</b>	<b>1 723 191,86 zł</b>	<b>120 068,28 zł</b>	<b>471 991,36 zł</b>	<b>16 200,00 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>-</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>OGÓLEM JSM</b>		<b>22 366 414,97 zł</b>	<b>1 924 892,82 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>199 330,30 zł</b>	<b>16 791 823,89 zł</b>	<b>768 094,74 zł</b>	<b>4 363 622,61 zł</b>	<b>72 160,13 zł</b>	<b>2 096 276,12 zł</b>	<b>0,00 zł</b>

**Część VII**  
**DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**  
**ORAZ PLANY NA 2026 ROK I LATA PRZYSZŁE**

Jednym z podstawowych celów działalności każdej spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków.

Rok 2025 r. był kolejnym rokiem skutecznej realizacji wdrożonego programu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i optymalizacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W 2025 roku Zarząd Spółdzielni rozpoczął prace budowlane przy kolejnej inwestycji mieszkaniowej pn. **„Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz ze zmianą sposobu użytkowania części lokalu usługowego na dwa lokale mieszkalne przy ul. Parkowej 22 w Bieczu”** oraz kontynuował inwestycję pn. **„Budowa trzech budynków wielorodzinnych: Margerytka i Niezapominajka z parkingami podziemnymi oraz Rumianek przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle”**.

Zakończenie ww. inwestycji i przekazanie przyszłym Mieszkańcom kolejnych dwóch lokali mieszkalnych w Bieczu planowane jest w III kwartale 2026 r. Natomiast w Jaśle, w I kwartale 2026 roku, oddanych do użytku zostanie łącznie 59 lokali mieszkalnych.

Będzie to kolejna już, udana inwestycja mieszkaniowa po zakończonym: w 2018 roku zadaniu **„Nadbudowa i rozbudowa lokalu użytkowego w Jaśle ul. Szkolna 32”**, w 2019 roku zadaniu pn. **„Budowa zespołu mieszkaniowego w Bieczu przy ulicy Parkowej”**, w 2020 r. zadaniu pn. **„Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokali usługowych na lokale mieszkalne — Mickiewicza 124”**, w 2021 r. **„Budynku mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym „JASKIER” A i B”**, na przełomie 2022 i 2023 r. **„Budynku mieszkaniowym, wielorodzinnym wraz z przyłączem wodociągowym, kanalizacji sanitarnej i przyłączem ciepłym - przebudowanym budynku wymiennikowni w Bieczu przy ul. Parkowej 18a”** oraz w 2024 r. **„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”** i **„Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego na lokal mieszkalny w budynku przy ul. Bednarskiej 11 w Jaśle”**.

**a) założenia działalności inwestycyjnej**

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom swoich członków i ich rodzin Zarząd kontynuował opracowane w 2009 r. założenia działalności inwestycyjnej Spółdzielni na rok 2010 i lata przyszłe, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenia Członków JSM oraz Radę Nadzorczą:

- 1) dostarczenie członkom Spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych poprzez:
  - a) wytypowanie 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),
  - b) zakup gruntów od gmin (Jasło, Biecz) oraz osób fizycznych umożliwiających rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, z uwzględnieniem przede wszystkim budownictwa wielorodzinnego, w tym na wynajem,
- 2) zagospodarowanie 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 garaży,
  - d) budowę płatnych i bezpłatnych miejsc parkingowych,
- 3) budowę Spółdzielczego Centrum Edukacyjno-Kulturalnego w Jaśle,
- 4) obniżenie kosztów eksploatacji i użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni,
- 5) kontynuowanie procesu informatyzacji Spółdzielni.

## 2) realizacja

Na podstawie w/w założeń w okresie sprawozdawczym n/w zadania inwestycyjne Zarząd:

### 1) zakończył:

- a) prace projektowe i budowlane związane z **budową I etapu 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 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. Zarząd przeprowadził procedurę wypowiedzenia 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. I etap inwestycji, w ramach którego powstało **14 garaży** został zakończony w kwietniu 2025 roku. Wszystkie zainteresowane osoby wybrały użytkowanie nowo powstałych garaży na podstawie najmu.

### 2) kontynuował:

- a) 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, 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 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 r. Zarząd otrzymał od Starosty Jasielskiej 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. Intensywne prace budowlane w trakcie całego 2025 roku zaowocowały tym, że Zarząd planuje zakończenie procesu inwestycyjnego i oddanie budynków do użytkowania w I kwartale 2026 r. Inwestycja ta przyniesie kolejne 59 nowych lokali mieszkalnych.

- b) prace projektowe i budowlane związane z **budową II i III etapu garaży oraz miejsc parkingowych w Jaśle ul. Mickiewicza (na działkach o nr ew. 12/5 i 12/6)**. Na przestrzeni 2025 roku udało się zakończyć prace budowlane dotyczące I etapu tej inwestycji i rozpocząć starania o uzyskanie pozwolenia na budowę II oraz III etapu. Aktualnie tj. w 2026 roku, po wielu miesiącach uzgodnień, udało się uzyskać pozwolenie na budowę (II etap) i od 18 marca br. rozpoczęły się prace budowlane, które zaowocują powstaniem kolejnych 11 sztuk garaży jednostanowiskowych oraz jednego garażu trzystanowiskowego. Po zakończeniu II etapu i oddaniu garaży do eksploatacji będzie możliwe uruchomienie procedury projektowej związanej z realizacją III etapu.
- c) prace koncepcyjne i przygotowawcze związane z budową:
- o parkingów i miejsc postojowych,
  - o monitoringu osiedlowego.

### 3) wstrzymał:

- a) opracowanie koncepcji i projektu technicznego **„Centrum Edukacyjno-Kulturalne JSM w Jaśle”**. 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 Bieczu wszelkie prace planistyczne zostaną zawieszane.

W poniższych tabelach zestawiono zadania inwestycyjne Spółdzielni oraz poniesione nakłady inwestycyjne w roku sprawozdawczym oraz w latach ubiegłych.

#### A. Nakłady inwestycyjne na realizację zadań inwestycyjnych w 2025 roku.

L.p.	Nr zadania	Wyszczególnienie	Poniesione nakłady na inwestycje w okresach poprzednich	Poniesione nakłady na inwestycje w 2025	Poniesione nakłady na inwestycje ogółem
1	2	3	4	5	6
1.	1285	Przebudowa kompleksu handlowo-usługowego Jasło ul. Baczyńskiego 15 i 15A	4 027 549,91 zł	259 253,33 zł	4 286 803,24 zł
2.	1306	Zielona Kotlina („Rumianek”)	3 098 456,63 zł	13 212 708,31 zł	16 311 164,94

		„Niezapominajka i Margerytka”)			zł
3.	1314	Zwiększenie wartości parkingu w Bieczu działka 1082/22	3 968,04 zł	50 912,16 zł	54 880,20 zł
4.	1328	Budowa garaży i miejsc parkingowych ul. Mickiewicza w Jaśle ( działki 12/5 i 12/6)	526 275,53 zł	200 266 63 zł	726 542,16 zł
<b>RAZEM</b>			7 656 250,11 zł	13 723 140,43 zł	21 379 390,54 zł

**B. Nakłady inwestycyjne na mienie Spółdzielni w 2025 r. przeznaczone do wspólnego korzystania**

L.p.	Nr zadania	Wyszczególnienie	Kwota
1	2	3	4
1.	1395	Urządzenia zabawowe 3-go Maja 36 działka 1302/24	1 322,00 zł
2.	1397	Urządzenia zabawowe oś. Biecz Parkowa działka 1082/19	805,65 zł
3.	1401	Urządzenia zabawowe Bednarska bud.5,7,9 i 11.	6 670,00 zł
4.	1414	Urządzenia zabawowe Mickiewicza 152 i 154 działka 11/6	5 250,00 zł
5.	1495	Urządzenia zabawowe -plac zabaw os. Kopernika działka 1450/93/9/4	45 776,39 zł
6.	1560	Urządzenia zabawowe Mickiewicza 114	8 970,00 zł
7.	1647	Telewizja naziemna ATC Mickiewicza 154	12 481,98 zł
8.	1651	Droga pożarowa przy bud. Szkolna 1 w Jaśle	46 338,39 zł
9.	1652	Utwardzenie terenu ul. Polnych Kwiatów w Jaśle	105 060,10 zł
10.	1653	Monitoring W. Pola 2 w Jaśle	4 230,62 zł
11.	1654	Monitoring Szkolna 16 w Jaśle	4 606,18 zł
12.	1655	Monitoring 3-go Maja 36 w Jaśle	4 402,94 zł
13.	1631	Instalacja ATC Sikorskiego 6 klatka IV,V i VI	2 145,94 zł
14.	1660	Altana ogrodowa przy budynku wielorodzinnym Floriańska 17	19 251,04 zł
<b>RAZEM</b>			<b>267 311,23 zł</b>

Niezależnie od powyższych zadań w 2025 roku:

- dokonano modernizacji sprzętu komputerowego w siedzibie JSM, w tym zakupiono nowy serwer Terminal oraz zakupiono 2 komputery dla pracowników Spółdzielni,
- w wynajmowanych lokalach użytkowych zostały przeprowadzone prace remontowe głównie w kierunku oszczędności zużycia energii cieplnej w zakresie:
  - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
  - docieplenie ścian, remontu schodów, przebudowy systemu ogrzewania

i systemu zasilania energetycznego oraz poprawiającym funkcjonalność i atrakcyjność wynajmowanego obiektu,

- podjęto starania w celu włączenia kolejnych zasobów Spółdzielni do miejskiego systemu monitoringu.

W ramach działalności inwestycyjnej w zakresie gospodarki cieplnej zaplanowane i wykonane prace projektowe i wykonawcze w zakresie modernizacji i optymalizacji gospodarki cieplnej zostały ujęte w poniższej tabeli:

L.p.	Nr zadania	Wyszczególnienie	Nieruchomość	Kwota
1	1648	Węzeł cieplny c.o. i c.w.u. Szajnochy 53	Szajnochy 53	81 984,05 zł
2	1648	Węzeł cieplny c.o. i c.w.u. Szajnochy 55	Szajnochy 55	82 486,83 zł
3	1656	Węzeł cieplny c.o. i c. c. w. Szopena 20	Szopena 20	5 330,00 zł
4	1657	Węzeł cieplny c.o. i c. c. w. Szopena 22	Szopena 22	5 330,00 zł
5	1658	Węzeł cieplny c.o. i c. c. w. Szopena 24	Szopena 24	5 330,00 zł
<b>Razem</b>				<b>180 460,88 zł</b>

Ponadto w 2025 r. w ramach działalności remontowo-modernizacyjnej w zakresie gospodarki cieplnej wykonano inne zaplanowane prace jak:

- przeprowadzono modernizację lokalnych kotłowni gazowych i węzłów lokalnych,
- montaż (wymiana) wodomierzy zimnej i ciepłej wody użytkowej w nieruchomościach położonych przy ulicy:

LP	Adres nieruchomości	Ilość wymienionych wodomierzy		
		wody zimnej	wody ciepłej	RAZEM
1.	Szkolna 14	30	30	60
2.	Szkolna 16	29	29	58
3.	Kraśńskiego 13	58	58	116
4.	Kraśńskiego 15	79	79	158
5.	Kraśńskiego 17	75	74	149
6.	Sikorskiego 6	60	60	120
7.	3go Maja 34	49	43	92
8.	Rejtana 27	31	31	62
9.	Kołątaja 2	146	74	220
10.	Mickiewicza 5,5a	101	58	159
11.	Na Kotlinę 1	0	34	34
12.	Na Kotlinę 7	47	47	94
13.	Na Kotlinę 9	47	47	94
14.	Mickiewicza 118	81	0	81
15.	Mickiewicza 124	21	0	21
16.	Parkowa 4	54	0	54
17.	Szkolna 11	1	0	1
18.	Szkolna 7	1	1	2
19.	Baczyńskiego 27	1	0	1
20.	Kopernika 2	1	1	2
<b>PODSUMOWANIE</b>		<b>912</b>	<b>666</b>	<b>1578</b>

- montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomościach położonych przy ulicy:

LP	Adres nieruchomości	Ilość zamontowanych podzielników
1.	ul. Na Kotlinę 3	1
2.	ul. Chopina 15	2
3.	ul. 3 Maja 38	1
4.	ul. Mickiewicza 130	3
5.	ul. Mickiewicza 128	2
<b>PODSUMOWANIE</b>		<b>9 szt.</b>

- dostosowanie cieplne i hydrauliczne instalacji centralnego ogrzewania w budynkach zlokalizowanych w Jaśle przy ul. Sikorskiego 6, Sikorskiego 8.

Z zakładanych planów w zakresie modernizacji i optymalizacji gospodarki cieplnej oraz remontowo-modernizacyjnych nie wykonano:

- przebudowy sytemu przygotowania c.c.w.u. w budynkach położonych w Jaśle przy ul. Szajnochy 43 i 45, Sikorskiego 7, 9, 11, 17, 19 i 21, Mickiewicza 154 oraz w Bieczu przy ul. Parkowa 10, 12, 14, 16, 18, 20 i 22 z wykorzystaniem OZE - kolektory słoneczne. Rozpoczęcie prac uwarunkowane jest od otrzymania dotacji z Unii Europejskiej lub innych środków zewnętrznych.

#### 4) zamierzenia

W 2026 r. oraz w latach przyszłych Zarząd w dalszym ciągu planuje prowadzenie działalności inwestycyjnej Spółdzielni, której głównym zadaniem będzie realizacja celu Spółdzielni jakim jest: *„zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu”* oraz *„ograniczanie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych”*.

W 2026 r. i latach następnych powyższy cel Zarząd planuje zrealizować poprzez:

#### 1) realizację następujących inwestycji mieszkaniowych:

##### a) Jasło - „Zielona Kotlina”, w tym:

- zakończenie budowy trzech budynków wielorodzinnych na os. Zielona Kotlina tj. „Niezapominajka”, „Margerytka” i „Rumianek”,
- kontynuacja prac planistycznych w zakresie dalszego rozwoju os. Zielona Kotlina w powiązaniu z koncepcją przebiegu kolejnych dróg wewnętrznych, których realizacja następować będzie przy współpracy z Urzędem Miasta w Jaśle pod kątem możliwości dalszego rozwoju osiedla „Zielona Kotlina” w latach następnych,

#### 2) realizację II etapu budowy garaży oraz miejsc parkingowych w Jaśle ul. Mickiewicza (na działkach o nr ew. 12/5 i 12/6 ) i zakończenie prac planistycznych związanych z III etapem budowy,

#### 3) kontynuowanie prac planistycznych i przygotowawczych związanych z budową:

- „Centrum Edukacyjno-Kulturalne JSM w Jaśle” – rozpoczęcie prac planistycznych warunkowane jest podpisaniem stosownych porozumienia z samorządem miejskim albo możliwym uzyskaniem dotacji celowej na ten cel,
- rewitalizacją Miasteczka Ruchu Drogowego na os. Kopernika – Gminny Program Rewitalizacji,

- garaży, parkingów i miejsc postojowych,
- 4) *realizacja prac związanych z modernizacją kompleksu handlowo-usługowego w Jaśle ul. Baczyńskiego 15,15 A,*
  - 5) *poszukiwanie możliwości technicznych i finansowych oraz wdrażanie wszystkich dostępnych działań zmierzających do obniżenia przychodów Spółdzielni z tytułu dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem OZE (montaż ogniw fotowoltaicznych wspomagających system zakupu energii elektrycznej).*

Ponadto, podobnie jak w 2025 roku, Zarząd w 2026 r. winien koncentrować się na realizacji n/w kierunków jak:

- 1) dostarczenie członkom Spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych poprzez:
  - a) kontynuowanie 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),
  - b) zakup od gmin oraz osób fizycznych gruntów lub nieruchomości przeznaczonych do remontu, które umożliwiają realizację budownictwa wielo- lub jednorodzinnego, w tym przeznaczonego na wynajem,
- 2) poprawę warunków zamieszkiwania poprzez:
  - a) udział Spółdzielni w ogłoszonych przetargach na zakup gruntów umożliwiających rozpoczęcie procesu inwestycyjnego związanego z budową garaży albo płatnych lub bezpłatnych miejsc parkingowych,
  - b) zakup od osób fizycznych gruntów lub nieruchomości przeznaczonych do remontu, które umożliwiają realizację działalności gospodarczej, w tym lokali przeznaczonych na wynajem,
  - c) poszukiwanie możliwości technicznych i finansowych oraz wdrażanie wszystkich dostępnych działań zmierzających do obniżenia przychodów Spółdzielni z tytułu 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,
    - zmianę systemu zasilania budynków mieszkalnych w energię cieplną dla potrzeb c.o. i c.c.w.u,
    - zmianę sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej i likwidację lokalnych piecyków (term) gazowych.
- 3) kontynuowanie 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 lub siłowni plenerowych.
- 4) kontynuowanie procesu informatyzacji Spółdzielni.

## Część VIII REALIZACJA UCHWAŁ WZCz JSM

Przygotowując się do zwołania i odbycia WZ JSM w 2025 roku organy Spółdzielni podjęły następujące decyzje:

### 1. Rada Nadzorcza:

- a. Uchwała nr 2/2025 Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 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.,
- b. Uchwała nr 11/2025 Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie 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 wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024.
- c. Uchwała nr 12/2025 Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 roku.
- d. Uchwała nr 13/2025 Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 roku.
- e. Uchwała nr 14/2025 Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- f. Uchwała nr 15/2025 Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za kadencję obejmującą lata 2022-2025.

## **2. Zarząd:**

- a. Uchwała Zarządu nr 23/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie rocznego sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle za 2024 r. – rezerwy pracownicze.
- b. Uchwała Zarządu nr 24/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie rocznego sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle za 2024 r. – odpisy aktualizujące.
- c. Uchwała Zarządu nr 22/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie rozliczenia kosztów bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzących w skład zasobów Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- d. Uchwała Zarządu nr 25/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2024 r. oraz sprawozdania z realizacji uchwał podjętych przez WZCz w 2024 r.
- e. Uchwała Zarządu nr 26/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie wniosku do Walnego Zgromadzenia Członków JSM dotyczącego podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 r.
- f. Uchwała Zarządu nr 32/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2025 r.
- g. Uchwała Zarządu nr 38/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20 maja 2025 r. w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- h. Uchwała Zarządu nr 39/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20 maja 2025 r. w sprawie przyjęcia projektów uchwał zgłaszanych przez Zarząd, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwoła Zarząd w 2025 roku.
- i. Uchwała Zarządu nr 47/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w I Części Walnego Zgromadzenia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 11 czerwca 2025 r.

- j. Uchwała Zarządu nr 49/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 13 czerwca 2025 roku w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w II Części Walnego Zgromadzenia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 16 czerwca 2025 r.
- k. Uchwała Zarządu nr 50/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 16 czerwca 2025 roku w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w III Części Walnego Zgromadzenia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 17 czerwca 2025 r.
- l. Uchwała Zarządu nr 51/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 17 czerwca 2025 roku w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w IV Części Walnego Zgromadzenia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 18 czerwca 2025 r.
- m. Uchwała Zarządu nr 52/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20 czerwca 2025 roku w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w V Części Walnego Zgromadzenia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 23 czerwca 2025 r.
- n. Uchwała Zarządu nr 55/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 23 czerwca 2025 roku w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w VI Części Walnego Zgromadzenia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 24 czerwca 2025 r.
- o. Uchwała Zarządu nr 56/2025 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 24 czerwca 2025 roku w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w VII Części Walnego Zgromadzenia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 25 czerwca 2025 r.

**Projekty uchwał WZ JSM, które w 2025 roku zostały podane do publicznej wiadomości:**

1. **Uchwała nr 1** – w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia
  - a. Załącznik – porządek obrad
2. **Uchwała nr 2** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok.
3. **Uchwała nr 3** – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok.
4. **Uchwała nr 4** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności JSM za 2024 rok.
5. **Uchwała nr 5** – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu – J. Przetacznik.
6. **Uchwała nr 6** – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu – G. Mielech.
7. **Uchwała nr 7** – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu – B. Kraus.
8. **Uchwała nr 8** – w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej JSM.
9. **Uchwała nr 9** – w sprawie zmian w Statucie Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i uchwalenia jednolitego tekstu statutu obejmującego tę zmianę.
10. **Uchwała nr 10** – w sprawie zbycia w trybie bezprzetargowym prawa wieczystego użytkowania części działki nr ewidencyjny 1450/93 położonej w Jaśle obręb 07 Południe na rzecz Gminy Miejskiej Jasło.
11. **Uchwała nr 11** – w sprawie zbycia w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego położonego w Bieczu ul. Parkowa 20 nr 12 na rzecz Gminy Biecz.
12. **Uchwała nr 12** – w sprawie zmiany uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w 7 częściach w dniach od 22 czerwca 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. nr 24/2024 w sprawie określenia kierunków dysponowania mieniem Spółdzielni.

13. **Uchwała nr 13** – w sprawie przystąpienia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle do Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie.
14. **Uchwała nr 14** - w sprawie kierunków rozwoju działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
  - a. Załącznik nr 1,
  - b. Załącznik nr 2.
15. **Uchwała nr 15** – w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
16. **Uchwała nr 16** – w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W 2025 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. WZCz JSM odbyło się w trzech częściach w dniach: 11 do 25 czerwca 2025 r. Do udziału w w/w częściach Walnego Zgromadzenia uprawnionych było **5 093** członków Spółdzielni.

Łącznie w dniach: 11 do 25 czerwca 2025 r., wydano 145 mandatów członkom Spółdzielni co stanowi 2,85 % ogólnej liczby uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu członków. W trakcie Walnego Zgromadzenia odbyły się tajne wybory 9 członków Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na kadencję 2025 – 2027. W wyborach do Rady Nadzorczej wzięło udział również 145 uprawnionych osób co stanowi 2,85 % ogólnej liczby osób uprawnionych

Przebieg siedmiu części Walnego Zgromadzenia został udokumentowany w 7 protokołach, które są udostępniane tylko członkom Spółdzielni w dni robocze w godzinach pracy Spółdzielni z wyłączeniem środy od godziny 9.00 do 14.00 w siedzibie Spółdzielni w Jaśle ul. 3-go Maja 40 – II piętro.

Na dzień 26 czerwca 2025 r. Zarząd, działając na podstawie § 139 ust. 7 Statutu, zwołał posiedzenie Zarządu z udziałem Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części WZ JSM celem stwierdzenia, które z uchwał objętych porządkiem obrad WZ JSM otrzymało wymaganą Statutem ilość głosów. Zgodnie z § 139 ust. 5 Statutu 16 uchwał, w tym uchwała wyborcza nr 16/2025, która jest wynikiem woli Walnego Zgromadzenia wyrażonej w głosowaniu tajnym, otrzymało wymaganą Statutem ilość głosów i zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywane w siedmiu częściach w dniach od 11 do 25 czerwca 2025 r. a Zarząd skierował je do realizacji.

Podjęte uchwały WZ JSM zostały podane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Ponadto z treścią podjętych uchwał członkowie Spółdzielni oraz inne osoby mogły i nadal mogą zapoznać się poprzez stronę internetową Spółdzielni [www.jsm-jaslo.com.pl](http://www.jsm-jaslo.com.pl).

Szczegółowe sprawozdanie z realizacji podjętych przez WZ JSM w 2025 roku 16 uchwał przedstawi Zarząd w odrębnym dokumencie.

W poniższej tabeli przedstawiono wykonanie uchwał WZ JSM tzw. gospodarczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.

#### **Walne Zgromadzenie Członków JSM w 2025 r. – realizacja**

<b>Uchwała nr 3/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok.</b>			
Wyszczególnienie	plan	realizacja	Dynamika
1. Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2024 r. i dodatkową rezerwą związaną z trudną sytuacją w kraju, w zakresie obciążającym członków JSM kwocie:	<b>443 698,15 zł</b>	<b>443 698,15zł</b>	100%
2. Zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego	<b>50 688,00 zł</b>	<b>50 688,00 zł</b>	100%

3. Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wyposażonych w ciemne kuchnie, w związku z udzieleniem bonifikaty przez Spółdzielnię w opłacie eksploatacyjnej z tytułu posiadania ciemnej kuchni czyli kuchni bez okna w wysokości:	<b>27 918,90 zł</b>	<b>27 918,90zł</b>	100%
4. Odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu:	<b>165 279,45 zł</b>	<b>165 279,45zł</b>	100%
5. Zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości oraz funduszu remontowego	<b>1 466 785,45 zł</b>	<b>1 466 785,45zł</b>	100%

Nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi JSM na dzień 31 grudnia 2024 r. w kwocie: **4 662 665,92 zł.**, zaksięgowaną na koncie „**Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi**” rozliczoną na poszczególne nieruchomości zgodnie z § 90 ust. 4 Statutu JSM przeniesiono do rozliczenia w 2025 r. następująco:

1) lokale mieszkalne:

- a) zwiększono przychody tej gospodarki w 2025 r. w wysokości + **4 776 224,99 zł** na 113 nieruchomościach,
- b) zwiększono koszty tej gospodarki w 2025 r. na łączną kwotę – **244 686,76 zł** na 10 nieruchomościach,

2) garaże: pokryto nadwyżkę kosztów nad przychodami tej gospodarki w 2025 r. na łączną kwotę – **17 278,66 zł** na 8 nieruchomościach uzyskanymi przychodami na kwotę + **146 745,09 zł** na **38** nieruchomościach.

3) lokale użytkowe zwiększono przychody tej gospodarki w 2025r na łączną kwotę + **1 781,62 zł** na 5 nieruchomościach.

- zwiększono koszty tej gospodarki w 2025r na kwotę - **120,36** na 1 nieruchomości.

**Uchwała nr 15/2025 w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań JSM**

a) sfinansowania całości lub części planowanych remontów nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, które wraz z odsetkami podlegają spłacie w całości według odrębnych przepisów	9 500 000,00 zł	<b>0,00 zł</b>	-
b) kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni, której koszty obsługi obciążają koszty działalności Spółdzielni	1 000 000,00 zł	<b>0,00 zł</b>	-
c) realizacji inwestycji i remontów mienia Spółdzielni	19 500 000,00zł	<b>0,00 zł</b>	-
d) poręczeń kredytowych dla członków Spółdzielni ubiegających się o lokale mieszkalne nabywane od Spółdzielni	1 000 000,00 zł	<b>0,00zł</b>	-

## Część IX REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH

W dniach od 10 marca 2025 r. do 10 kwietnia 2025 r. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie przeprowadził, na podstawie art. 91-93 i art. 240 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze oraz umowy zawartej w dniu 11.02.2025 (nr 3/2025/LS) ze Spółdzielnią, **lustrację problemową dotyczącą działalności inwestycyjnej prowadzonej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.**

Po zakończeniu badania lustracyjnego lustrator sporządził protokół, a Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie opracował i przekazał w dniu 15 kwietnia 2025 r. Radzie Nadzorczej i Zarządowi Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informacje polustracyjne w których **nie sformułował** żadnych wniosków polustracyjnych.

O możliwości zapoznania się członków Spółdzielni z protokołem z przeprowadzonej lustracji Zarząd poinformował członków poprzez zamieszczenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Spółdzielni.

Zgodnie z art.93 § 4 ustawy prawo spółdzielczego, Rada Nadzorcza przedstawiła WZ JSM, które zwołał Zarząd w 2025 roku, wyniki ww. lustracji problemowej, inwestycyjnej za rok 2024 wraz z przedstawieniem informacji zawartych w liście polustracyjnym.

Protokoły z przeprowadzonej ww. lustracji wraz z wnioskami i zaleceniami oraz Sprawozdaniem Zarządu z ich realizacji były wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni wraz z innymi materiałami sprawozdawczo-informacyjnymi przed WZ JSM zwołanym przez Zarząd w 2025 roku.

## Część X OBSŁUGA PRAWNA

W 2025 r. obsługa prawna Spółdzielni prowadzona była przez etatowego pracownika zatrudnionego na podstawie umowy o pracę w pełnym wymiarze.

W ramach obsługi prawnej radca prawny opiniował sprawy przekazane przez Zarząd, Radę Nadzorczą, kierował i prowadził sprawy przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz organami administracji państwowej i samorządowej.

Do Sądu kierowano sprawy przeciwko członkom Spółdzielni oraz osobom, które nie są członkami Spółdzielni, a którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bądź odrębna własność lokalu oraz najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych, czynszowych i odszkodowań z tytułu bezumownego (po wygaśnięciu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu) korzystania z lokali. Łącznie do sądów skierowano 12 pozwów, również 17 spraw do komornika.

Radca Prawny reprezentował również JSM przed organami administracyjnymi. Na wniosek Zarządu i Rady Nadzorczej były wydawane opinie prawne i wyjaśnienia dot. obowiązującego stanu prawnego. Łącznie udzielono opinii i odpowiedzi w 119 różnych sprawach.

Ponadto radca prawny udzielał porad prawnych członkom Spółdzielni w godzinach przyjęć to jest w każdy poniedziałek od godziny 12<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> i wtorek od godziny 12<sup>00</sup>-15<sup>00</sup>, członkom Spółdzielni oraz osobom bliskim, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Radca prawny brał udział w pracach organów Spółdzielni opiniując projekty uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej.

Członek Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

*Bogumiła Kraus*

*Grzegorz Mielech*

*Janusz Przetacznik*

**ZBIORCZE ZESTAWIENIE ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH,  
W TYM WYODREBNIONYCH  
stan na dzień 31 grudnia 2025 r.**

L.p.	Adres bloku	Powierzchnia użytkowa budynku	Ilość mieszkań	OW	
				Ilość	Powierzchnia
1	2	3	4	5	6
1	Szkolna 1	2 236,00	40	27	1 494,80
2	Szkolna 3	2 236,00	40	30	1 686,80
3	Szkolna 5	2 179,50	30	20	1 418,50
4	Szkolna 7	3 285,00	60	43	2 372,70
5	Szkolna 11	1 978,56	28	15	1 085,80
6	Szkolna 17	2 186,00	50	26	1 141,60
7	Szkolna 19	2 186,00	50	28	1 239,30
8	Sikorskiego 6	3 285,00	60	27	1484,40
9	Sikorskiego 7	916,78	14	5	328,56
10	Sikorskiego 8	3 285,00	60	25	1 399,50
11	Sikorskiego 9	910,26	14	8	524,26
12	Sikorskiego 11	666,70	10	9	600,90
13	Sikorskiego 17	1 105,00	18	4	255,30
14	Sikorskiego 19	1 323,45	18	4	302,30
15	Sikorskiego 21	1 323,45	18	1	60,40
16	Kraśińskiego 79	2 184,00	40	23	1 273,50
17	Kraśińskiego 85	2 184,00	40	30	1 661,60
18	Kraśińskiego 87	2 186,00	50	27	1 190,40
19	Sikorskiego 12	1 356,00	35	17	678,00
<b>RAZEM OS. TGKr</b>		<b>37 012,70</b>	<b>675</b>	<b>369</b>	<b>20 198,62</b>
20	Szkolna 14	1 696,40	30	16	877,42
21	Szkolna 16	1 699,30	30	20	1 124,95
22	Szkolna 26	2 096,50	40	18	985,10
23	Szkolna 30	1 697,30	30	18	1 006,60
24	Szkolna 32	270,86	5	5	270,86
25	Szkolna 34	1 699,30	30	18	1 019,60
26	Szopena 20	1 928,54	37	29	1 500,16
27	Szopena 22	407,24	8	5	248,70
28	Szopena 24	1 551,95	35	21	989,72
29	Kraśińskiego 13	1 645,08	28	13	707,02
30	Kraśińskiego 15	1 848,40	36	27	1 369,64
31	Kraśińskiego 17	1 629,24	32	18	904,87
32	Kraśińskiego 53	1 580,55	30	13	690,74
33	Kraśińskiego 55	2 094,50	40	19	1 025,60
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>21 845,16</b>	<b>411</b>	<b>240</b>	<b>12 720,98</b>
34	Floriańska 17	733,63	13	12	622,32

35	Floriańska 17A	wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
36	Floriańska 17B	wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
37	Floriańska 17C	wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
38	Igielna 6	771,12	18	3	128,52
39	Ducala 20	2 610,50	49	24	1 324,90
40	Rejtana 27	1 451,33	31	9	455,86
41	Kołątaja 2	3 388,34	88	28	1 152,37
42	Dworcowa 4	914,90	22	13	546,30
43	Mickiewicza 5	1 722,00	59	22	1 181,98
44	Mickiewicza 5a	1 396,73			
<b>RAZEM OS. TGSr I</b>		<b>12 988,55</b>	<b>280</b>	<b>111</b>	<b>5 412,25</b>
45	W. Pola 2	1 732,50	45	17	673,50
46	W. Pola 6	848,40	16	4	219,90
47	W. Pola 10	3 229,50	60	25	1 348,30
48	Ujejskiego 28	2 139,00	40	12	638,40
49	Ujejskiego 30	2 139,00	40	22	1 179,40
50	Szopena 13	2 139,00	40	17	916,30
51	Szopena 15	3 209,50	60	32	1 719,20
<b>RAZEM OS. TGSr II</b>		<b>15 436,90</b>	<b>301</b>	<b>129</b>	<b>6 695,00</b>
52	Kopernika 2	3 240,60	75	20	854,56
53	Kopernika 4	3 229,90	75	38	1 678,26
54	Kopernika 5	4 317,15	105	26	1 057,51
55	Kopernika 5a	654,80	12	0	0,00
56	Kopernika 6	1 076,60	25	12	548,16
57	Kopernika 9	3 766,90	90	35	1 530,09
58	Kopernika 12	4 345,60	105	44	1 817,58
59	Kopernika 14	4 319,65	95	21	943,45
60	Baczyńskiego 15 b	189,92	4	3	142,44
61	Baczyńskiego 25	3 240,60	75	20	911,92
62	Baczyńskiego 27	4 548,64	72	39	2 406,94
63	3 Maja 31	1 092,54	23	8	412,72
64	3 Maja 31a	wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
65	3 Maja 33	1 070,88	22	6	264,30
66	3 Maja 34	1 835,80	45	20	852,98
67	3 Maja 36	3 671,60	90	26	1 012,16
68	3 Maja 38	4 320,90	100	37	1 544,16
69	3 Maja 42	3 241,00	75	20	827,30
<b>RAZEM OS. TGKp</b>		<b>48 163,08</b>	<b>1088</b>	<b>375</b>	<b>16 804,53</b>
70	Na Kotlinie 1	1 836,82	34	5	301,13
71	Na Kotlinie 3	1 385,54	26	6	310,98
72	Na Kotlinie 5	1 203,88	24	17	876,88
73	Na Kotlinie 7	1 302,72	25	10	528,74
74	Na Kotlinie 9	1 387,06	24	16	934,87
75	Na Kotlinie 11	1 615,40	28	13	782,60
76	Na Kotlinie 13	1 277,20	26	18	895,80

77	Na Kotlinę 15	1 209,12	23	5	248,98
78	Na Kotlinę 17	983,04	20	4	181,88
79	Na Kotlinę 21	2 071,50	40	0	0,00
80	Na Kotlinę 27	Wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
81	Polnych Kwiatów 1	1 189,40	24	24	1 189,40
82	Polnych Kwiatów 3	1 192,10	22	22	1 192,10
<b>RAZEM OS. TGKn</b>		<b>16 653,78</b>	<b>316</b>	<b>140</b>	<b>7 443,36</b>
83	Parkowa 4	1 509,12	30	3	163,98
84	Parkowa 6	1 509,12	30	7	373,23
85	Parkowa 8	647,70	12	3	204,80
86	Parkowa 10	653,00	12	7	399,30
87	Parkowa 12	934,80	12	5	383,00
88	Parkowa 14	653,40	12	6	314,60
89	Parkowa 16	1 304,16	24	12	664,10
90	Parkowa 18	647,70	12	6	349,10
91	Parkowa 18a	Wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
92	Parkowa 20	978,12	18	7	398,41
93	Parkowa 22	477,42	9	4	217,36
94	Parkowa 24	504,74	12	4	185,75
95	Parkowa 26	513,03	12	5	189,05
<b>RAZEM OS. TGBi</b>		<b>10 332,31</b>	<b>195</b>	<b>69</b>	<b>3 842,68</b>
96	Skolyszyn 322	857,60	18	12	577,80
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>857,60</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>577,80</b>
<b>RAZEM OS. TGBi i TGSk</b>		<b>11 189,91</b>	<b>213</b>	<b>81</b>	<b>4 420,48</b>
97	Szajnochy 42	3 408,10	60	29	1604,75
98	Szajnochy 43	1 093,00	20	8	425,50
99	Szajnochy 43c	832,30	19	2	74,00
100	Szajnochy 43f	268,00	6	2	87,20
101	Szajnochy 45	1 093,00	20	9	511,60
102	Szajnochy 47	2 645,00	40	12	709,40
103	Szajnochy 49	3 489,00	60	25	1455,10
104	Szajnochy 51	3 247,50	60	17	914,20
105	Szajnochy 53	2 155,00	50	22	930,90
106	Szajnochy 55	2 155,00	50	14	578,10
107	Szajnochy 57	1 321,25	20	8	516,39
108	Szajnochy 59	1 084,10	20	9	470,25
109	Krasińskiego 14	2 158,00	45	20	1000,80
110	M. C. Skłodowskiej 4a	wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
111	M. C. Skłodowskiej 4b	2 109,01	34	8	460,76
112	M. C. Skłodowskiej 4c	132,10	2	0	0,00
113	Bednarska 5	2 576,00	40	28	1 815,00
114	Bednarska 5a	111,40	2	1	55,70
115	Bednarska 7	1 998,00	30	18	1 198,80
116	Bednarska 9	<b>1 998,00</b>	30	22	1 477,40
117	Bednarska 11	1 975,70	37	31	1 655,00

<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>35 849,46</b>	<b>645</b>	<b>285</b>	<b>15 940,85</b>
118	Mickiewicza 112	2 855,00	50	31	1 822,00
119	Mickiewicza 114	4 616,00	80	38	2 210,60
120	Mickiewicza 116	1 485,00	40	10	354,10
121	Mickiewicza 118	4 200,00	60	36	2 512,40
122	Mickiewicza 120	1 485,00	40	13	517,10
123	Mickiewicza 122	805,80	18	5	223,00
124	Mickiewicza 124	851,22	18	13	586,12
125	Mickiewicza 126	703,00	12	5	292,20
126	Mickiewicza 128	637,82	15	8	336,30
127	Mickiewicza 130	881,80	16	6	332,60
128	Mickiewicza 132	772,50	18	7	292,20
129	Mickiewicza 150*	380,80	11	0	0,00
130	Mickiewicza 152	472,15	10	4	155,40
131	Mickiewicza 154	3 297,77	78	29	1 203,13
<b>RAZEM OS. TGGam</b>		<b>23 443,86</b>	<b>466</b>	<b>205</b>	<b>10 837,15</b>
<b>OGÓLEM JSM</b>		<b>222 583,40</b>	<b>4 395</b>	<b>1 935</b>	<b>100 473,22</b>

\* budynek przeznaczony do komercyjnego najmu

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa

Prezes Zarządu

*Bogumiła Kraus*

*Grzegorz Mielech*

*Janusz Przetacznik*

**Wysokość rocznych\* naliczeń i wydatków funduszu remontowego w 2025 roku**

Lp.	Adres bloku	Powierzchnia użytkowa budynku	Ilość mieszkań	Wysokość rocznych naliczeń	Wysokość wydatków	Różnica
1	2	3	4	5	6	7
1	Szkolna 1	2 236,00	40	34 358,40 zł	29 472,21 zł	4 886,19 zł
2	Szkolna 3	2 236,00	40	32 880,36 zł	78 745,61 zł	- 45 865,25 zł
3	Szkolna 5	2 179,50	30	40 851,00 zł	40 373,40 zł	477,60 zł
4	Szkolna 7	3 285,00	60	43 842,60 zł	120 851,79 zł	- 77 009,19 zł
5	Szkolna 11	1 978,56	28	31 563,20 zł	107 388,82 zł	- 75 825,62 zł
6	Szkolna 17	2 186,00	50	31 980,00 zł	122 159,38 zł	- 90 179,38 zł
7	Szkolna 19	2 186,00	50	32 256,48 zł	27 320,95 zł	4 935,53 zł
8	Sikorskiego 6	3 285,00	60	50 544,00 zł	171 971,16 zł	- 121 427,16 zł
9	Sikorskiego 7	916,78	14	18 088,58 zł	63 470,48 zł	- 45 381,90 zł
10	Sikorskiego 8	3 285,00	60	66 312,00 zł	107 869,33 zł	- 41 557,33 zł
11	Sikorskiego 9	910,26	14	28 063,80 zł	2 063,16 zł	26 000,64 zł
12	Sikorskiego 11	666,70	10	12 540,60 zł	17 179,59 zł	- 4 638,99 zł
13	Sikorskiego 12	1 356,00	36	18 054,00 zł	6 255,54 zł	11 798,46 zł
14	Sikorskiego 17	1 105,00	18	19 495,20 zł	15 048,59 zł	4 446,61 zł
15	Sikorskiego 19	1 323,45	18	19 037,42 zł	19 034,26 zł	3,16 zł
16	Sikorskiego 21	1 323,45	18	21 617,82 zł	20 163,43 zł	1 454,39 zł
17	Kraśińskiego 79	2 184,00	40	41 472,00 zł	85 002,39 zł	- 43 530,39 zł
18	Kraśińskiego 85	2 184,00	40	36 230,40 zł	39 279,47 zł	- 3 049,07 zł
19	Kraśińskiego 87	2 186,00	50	39 643,95 zł	54 692,61 zł	- 15 048,66 zł
<b>RAZEM OS. TGKr</b>		<b>37 012,70</b>	<b>676</b>	<b>618 831,81 zł</b>	<b>1 128 342,17 zł</b>	<b>- 509 510,36 zł</b>
20	Szkolna 14	1 696,40	30	26 048,16 zł	91 343,03 zł	- 65 294,87 zł
21	Szkolna 16	1 699,30	30	25 653,29 zł	93 812,48 zł	- 68 159,19 zł
22	Szkolna 26	2 096,50	40	39 897,00 zł	3 562,19 zł	36 334,81 zł
23	Szkolna 30	1 697,30	30	50 479,80 zł	20 676,06 zł	29 803,74 zł
24	Szkolna 32	270,86	5	3 520,32 zł	212,28 zł	3 308,04 zł
25	Szkolna 34	1 699,30	30	41 938,98 zł	21 221,56 zł	20 717,42 zł
26	Szopena 20	1 928,54	36	33 319,17 zł	26 938,82 zł	6 380,35 zł
27	Szopena 22	407,24	8	9 717,07 zł	12 354,63 zł	- 2 637,56 zł
28	Szopena 24	1 551,95	35	29 558,35 zł	88 207,20 zł	- 58 648,85 zł
29	Kraśińskiego 13	1 645,08	28	23 227,06 zł	22 223,61 zł	1 003,45 zł
30	Kraśińskiego 15	1 848,40	36	36 907,46 zł	50 131,48 zł	- 13 224,02 zł
31	Kraśińskiego 17	1 629,24	32	47 952,72 zł	45 093,71 zł	2 859,01 zł
32	Kraśińskiego 53	1 580,55	30	39 644,67 zł	65 040,95 zł	- 25 396,28 zł
33	Kraśińskiego 55	2 094,50	40	54 105,56 zł	70 506,06 zł	- 16 400,50 zł
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>21 845,16</b>	<b>410</b>	<b>461 969,61 zł</b>	<b>611 324,06 zł</b>	<b>- 149 354,45 zł</b>
34	Igielna 6	771,12	18	26 881,63 zł	24 441,78 zł	2 439,85 zł

35	Ducala 20	2 610,50	49	90 021,00 zł	4 474,41 zł	85 546,59 zł
36	Rejtana 27	1 451,33	32	50 438,69 zł	66 997,44 zł	- 16 558,75 zł
37	Kollataja 2	3 388,34	88	85 496,16 zł	26 438,76 zł	59 057,40 zł
38	Mickiewicza 5	1 722,00	59	90 593,50 zł	13 505,51 zł	77 087,99 zł
39	Mickiewicza 5a	1 396,73				
40	Dworcowa 4	914,90	22	17 656,20 zł	20 066,08 zł	- 2 409,88 zł
41	Floriańska 17	733,63	13	10 024,10 zł	1 925,92 zł	8 098,18 zł
<b>RAZEM OS. TGSr I</b>		<b>12 988,55</b>	<b>281</b>	<b>371 111,28 zł</b>	<b>157 849,90 zł</b>	<b>213 261,38 zł</b>
42	W. Pola 2	1 732,50	45	37 773,00 zł	10 477,24 zł	27 295,76 zł
43	W. Pola 6	848,40	16	20 716,56 zł	2 251,50 zł	18 465,06 zł
44	W. Pola 10	3 229,50	60	75 833,04 zł	21 150,17 zł	54 682,87 zł
45	Ujejskiego 28	2 139,00	40	73 621,80 zł	167 438,03 zł	- 93 816,23 zł
46	Ujejskiego 30	2 139,00	40	57 884,42 zł	92 951,64 zł	- 35 067,22 zł
47	Szopena 13	2 139,00	40	67 422,60 zł	44 350,29 zł	23 072,31 zł
48	Szopena 15	3 209,50	60	95 935,92 zł	6 307,94 zł	89 627,98 zł
<b>RAZEM OS. TGSr II</b>		<b>15 436,90</b>	<b>301</b>	<b>429 187,34 zł</b>	<b>344 926,81 zł</b>	<b>84 260,53 zł</b>
49	Kopernika 2	3 240,60	75	70 158,24 zł	14 367,87 zł	55 790,37 zł
50	Kopernika 4	3 229,90	75	73 815,84 zł	14 805,32 zł	59 010,52 zł
51	Kopernika 5	4 317,15	105	78 820,02 zł	12 765,36 zł	66 054,66 zł
52	Kopernika 5a	654,80	12	15 194,40 zł	334,52 zł	14 859,88 zł
53	Kopernika 6	1 076,60	25	20 728,80 zł	9 361,91 zł	11 366,89 zł
54	Kopernika 9	3 766,90	90	59 103,36 zł	34 001,40 zł	25 101,96 zł
55	Kopernika 12	4 345,60	105	68 246,64 zł	35 870,40 zł	32 376,24 zł
56	Kopernika 14	4 319,65	95	129 535,92 zł	272 088,27 zł	- 142 552,35 zł
57	Baczyńskiego 15 b	189,92	4	2 279,04 zł	- zł	2 279,04 zł
58	Baczyńskiego 25	3 240,60	75	58 492,08 zł	17 433,45 zł	41 058,63 zł
59	Baczyńskiego 27	4 548,64	72	140 347,20 zł	108 994,16 zł	31 353,04 zł
60	3 Maja 31	1 092,54	23	42 785,62 zł	1 539,31 zł	41 246,31 zł
61	3 Maja 33	1 070,88	22	42 695,31 zł	2 236,25 zł	40 459,06 zł
62	3 Maja 34	1 835,80	45	37 146,72 zł	59 398,21 zł	- 22 251,49 zł
63	3 Maja 36	3 671,60	90	86 369,52 zł	61 272,36 zł	25 097,16 zł
64	3 Maja 38	4 320,90	100	138 672,54 zł	379 878,70 zł	- 241 206,16 zł
65	3 Maja 42	3 241,00	75	58 498,80 zł	45 762,14 zł	12 736,66 zł
<b>RAZEM OS. TGKp</b>		<b>48 163,08</b>	<b>1 088</b>	<b>1 122 890,05 zł</b>	<b>1 070 109,63 zł</b>	<b>52 780,42</b>
66	Na Kotlinę 1	1 836,82	34	70 716,75 zł	158 602,33 zł	- 87 885,58 zł
67	Na Kotlinę 3	1 339,54	25	62 041,15 zł	1 257,34 zł	60 783,81 zł
68	Na Kotlinę 5	1 203,88	24	55 470,60 zł	676,72 zł	54 793,88 zł
69	Na Kotlinę 7	1 302,72	25	57 641,77 zł	143 218,30 zł	- 85 576,53 zł
70	Na Kotlinę 9	1 387,06	24	64 337,88 zł	123 287,40 zł	- 58 949,52 zł
71	Na Kotlinę 11	1 615,40	28	40 227,12 zł	49 358,90 zł	- 9 131,78 zł
72	Na Kotlinę 13	1 277,20	26	59 452,74 zł	979,32 zł	58 473,42 zł
73	Na Kotlinę 15	1 209,12	23	47 490,84 zł	172 804,79 zł	- 125 313,95 zł
74	Na Kotlinę 17	983,04	20	38 681,28 zł	101 245,70 zł	- 62 564,42 zł
75	Na Kotlinę 21	2 071,50	40	92 891,70 zł	1 037,70 zł	91 854,00 zł
76	Na Kotlinę 27	2 185,67	47	- 77 897,31 zł		- 77 897,31 zł

77	Polnych Kwiatów 1	1 189,40	24	20 163,40 zł		20 163,40 zł
78	Polnych Kwiatów 3	1 192,10	23	20 252,10 zł		20 252,10 zł
<b>RAZEM OS. TGKn</b>		<b>18 793,45</b>	<b>363</b>	<b>551 470,02 zł</b>	<b>752 468,50 zł</b>	<b>- 200 998,48 zł</b>
77	Parkowa 4	1 509,12	30	34 585,99 zł	64 824,52 zł	- 30 238,53 zł
78	Parkowa 6	1 509,12	30	28 244,16 zł	64 390,10 zł	- 36 145,94 zł
79	Parkowa 8	647,70	12	15 980,40 zł	21 912,81 zł	- 5 932,41 zł
80	Parkowa 10	653,00	12	14 015,04 zł	2 383,59 zł	11 631,45 zł
81	Parkowa 12	934,80	12	13 893,12 zł	14 688,07 zł	- 794,95 zł
82	Parkowa 14	653,40	12	12 724,40 zł	17 882,28 zł	- 5 157,88 zł
83	Parkowa 16	1 304,16	24	30 598,85 zł	33 742,40 zł	- 3 143,55 zł
84	Parkowa 18	647,70	12	13 256,46 zł	2 349,52 zł	10 906,94 zł
85	Parkowa 20	978,12	18	18 254,16 zł	26 517,90 zł	- 8 263,74 zł
86	Parkowa 22	477,42	9	16 365,31 zł	4 929,51 zł	11 435,80 zł
87	Parkowa 24	504,74	12	6 668,03 zł	4 956,86 zł	1 711,17 zł
88	Parkowa 26	513,03	12	6 756,14 zł	1 732,03 zł	5 024,11 zł
<b>RAZEM OS. TGBi</b>		<b>10 332,31</b>	<b>195</b>	<b>211 342,06 zł</b>	<b>260 309,59 zł</b>	<b>- 48 967,53 zł</b>
89	Skolyszyn 322	857,60	18	19 558,08 zł	5 307,85 zł	14 250,23 zł
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>857,60</b>	<b>18</b>	<b>19 558,08 zł</b>	<b>5 307,85 zł</b>	<b>14 250,23 zł</b>
<b>RAZEM OS. TGBi i TGSk</b>		<b>11 189,91</b>	<b>213</b>	<b>230 900,14 zł</b>	<b>265 617,44 zł</b>	<b>- 34 717,30 zł</b>
90	Szajnochy 42	3 408,10	60	92 782,34 zł	6 266,44 zł	86 515,90 zł
91	Szajnochy 43	1 093,00	20	18 130,80 zł	4 980,51 zł	13 150,29 zł
92	Szajnochy 43c	832,30	20	17 745,86 zł	63 940,84 zł	- 46 194,98 zł
93	Szajnochy 43f	268,00	6	7 399,20 zł	82 597,72 zł	- 75 198,52 zł
94	Szajnochy 45	1 093,00	20	14 982,96 zł	1 953,62 zł	13 029,34 zł
95	Szajnochy 47	2 645,00	40	40 724,10 zł	41 189,15 zł	- 465,05 zł
96	Szajnochy 49	3 489,00	60	56 517,03 zł	5 734,39 zł	50 782,64 zł
97	Szajnochy 51	3 247,50	60	51 924,30 zł	25 347,11 zł	26 577,19 zł
98	Szajnochy 53	2 155,00	50	33 473,40 zł	2 161,09 zł	31 312,31 zł
99	Szajnochy 55	2 155,00	50	42 783,00 zł	10 314,86 zł	32 468,14 zł
100	Szajnochy 57	1 321,25	20	27 240,75 zł	1 775,81 zł	25 464,94 zł
101	Szajnochy 59	1 084,10	20	16 983,75 zł	12 705,60 zł	4 278,15 zł
102	Kraśnińskiego 14	2 158,00	45	47 322,60 zł	89 216,02 zł	- 41 893,42 zł
103	M. C. Skłodowskiej 4b	2 109,01	34	47 309,53 zł	8 132,92 zł	39 176,61 zł
104	M. C. Skłodowskiej 4c	132,10	2	3 963,00 zł	22 540,39 zł	- 18 577,39 zł
105	Bednarska 5	2 576,00	40	50 059,25 zł	7 867,16 zł	42 192,09 zł
106	Bednarska 5a	111,40	2	1 069,01 zł	537,95 zł	531,06 zł
107	Bednarska 7	1 998,00	30	44 684,00 zł	65 281,27 zł	- 20 597,27 zł
108	Bednarska 9	1 998,00	30	40 009,20 zł	20 309,10 zł	19 700,10 zł
109	Bednarska 11	1 932,50	36	62 006,00 zł	7 447,70 zł	54 558,30 zł
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>35 806,26</b>	<b>645</b>	<b>717 110,08 zł</b>	<b>480 299,65 zł</b>	<b>236 810,43 zł</b>
110	Mickiewicza 112	2 855,00	50	64 368,00 zł	32 457,83 zł	31 910,17 zł
111	Mickiewicza 114	4 616,00	80	104 025,60 zł	43 617,48 zł	60 408,12 zł
112	Mickiewicza 116	1 485,00	40	44 515,08 zł	8 191,66 zł	36 323,42 zł
113	Mickiewicza 118	4 200,00	60	83 880,00 zł	22 416,68 zł	61 463,32 zł

114	Mickiewicza 120	1 485,00	40	28 890,00 zł	76 531,17 zł	- 47 641,17 zł
115	Mickiewicza 122	805,80	18	12 672,22 zł	2 344,57 zł	10 327,65 zł
116	Mickiewicza 124	851,22	18	15 272,50 zł	1 087,89 zł	14 184,61 zł
117	Mickiewicza 126	703,00	12	13 302,00 zł	1 468,56 zł	11 833,44 zł
118	Mickiewicza 128	637,82	15	10 728,53 zł	2 383,25 zł	8 345,28 zł
119	Mickiewicza 130	881,80	16	12 821,21 zł	63 540,30 zł	- 50 719,09 zł
120	Mickiewicza 132	772,50	18	17 194,50 zł	2 490,35 zł	14 704,15 zł
121	Mickiewicza 152	472,15	10	5 639,22 zł	355,50 zł	5 283,72 zł
122	Mickiewicza 154	3 297,77	78	62 095,86 zł	45 389,30 zł	16 706,56 zł
<b>RAZEM OS. TGGam</b>		<b>23 063,06</b>	<b>455</b>	<b>475 404,72 zł</b>	<b>302 274,54 zł</b>	<b>173 130,18 zł</b>
<b>OGÓŁEM JSM</b>		<b>224 299,07</b>	<b>4 432</b>	<b>4 978 875,05 zł</b>	<b>5 113 212,70 zł</b>	<b>- 134 337,65 zł</b>

\* W zestawieniu nie uwzględniono nieruchomości: ul. Mickiewicza 150 w tej nieruchomości nie naliczamy odpisu funduszu remontowego

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa

Prezes Zarządu

*Bogumiła Kraus*

*Grzegorz Mielech*

*Janusz Przetacznik*

**STAN ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO JSM \* W LATACH 2024 -2025**

Lp.	Adres bloku	Powierzchnia użytkowa budynku	Saldo f. remontowego narastająco na koniec 2024 r.	Saldo f. remontowego narastająco na koniec 2025 r.	Bilans otwarcia FR JSM na dzień 1 stycznia 2026 r.
1	2	3	4	5	6
1	Szkolna 1	2 236,00	- 6 198,74 zł	- 1 312,55 zł	- 1 312,55 zł
2	Szkolna 3	2 236,00	60 695,56 zł	14 831,39 zł	14 831,39 zł
3	Szkolna 5	2 179,50	11 964,38 zł	12 441,98 zł	12 441,98 zł
4	Szkolna 7	3 285,00	82 561,67 zł	5 554,28 zł	5 554,28 zł
5	Szkolna 11	1 978,56	41 414,34 zł	- 33 839,44 zł	- 33 839,44 zł
6	Szkolna 17	2 186,00	78 802,98 zł	- 11 376,40 zł	- 11 376,40 zł
7	Szkolna 19	2 186,00	37 721,23 zł	42 656,76 zł	42 656,76 zł
8	Sikorskiego 6	3 285,00	124 298,25 zł	2 871,09 zł	2 871,09 zł
9	Sikorskiego 7	916,78	20 574,81 zł	- 24 791,98 zł	- 24 791,98 zł
10	Sikorskiego 8	3 285,00	70 734,73 zł	29 177,40 zł	29 177,40 zł
11	Sikorskiego 9	910,26	- 91 735,75 zł	- 65 735,11 zł	- 65 735,11 zł
12	Sikorskiego 11	666,70	9 162,27 zł	4 523,28 zł	4 523,28 zł
13	Sikorskiego 12	1 356,00	12 216,65 zł	24 015,11 zł	24 015,11 zł
14	Sikorskiego 17	1 105,00	26 210,74 zł	30 657,35 zł	30 657,35 zł
15	Sikorskiego 19	1 323,45	28 565,13 zł	28 568,51 zł	28 568,51 zł
16	Sikorskiego 21	1 323,45	35 165,88 zł	36 620,33 zł	36 620,33 zł
17	Krasińskiego 79	2 184,00	73 999,27 zł	30 468,88 zł	30 468,88 zł
18	Krasińskiego 85	2 184,00	63 071,05 zł	60 021,98 zł	60 021,98 zł
19	Krasińskiego 87	2 186,00	98 525,36 zł	83 476,70 zł	83 476,70 zł
<b>RAZEM OS. TGKr</b>		<b>37 012,70</b>	<b>777 749,81 zł</b>	<b>268 829,56 zł</b>	<b>268 829,56 zł</b>
20	Szkolna 14	1 696,40	61 001,88 zł	- 4 293,35 zł	- 4 293,35 zł
21	Szkolna 16	1 699,30	11 678,67 zł	- 56 481,14 zł	- 56 481,14 zł
22	Szkolna 26	2 096,50	- 563,07 zł	35 771,74 zł	35 771,74 zł
23	Szkolna 30	1 697,30	4 740,16 zł	34 543,90 zł	34 543,90 zł
24	Szkolna 32	270,86	6 654,39 zł	9 980,19 zł	9 980,19 zł
25	Szkolna 34	1 699,30	20 175,90 zł	40 894,70 zł	40 894,70 zł
26	Szopena 20	1 928,54	13 745,04 zł	22 766,72 zł	22 766,72 zł
27	Szopena 22	407,24	15 343,10 zł	15 556,47 zł	15 556,47 zł
28	Szopena 24	1 551,95	53 363,53 zł	- 5 285,03 zł	- 5 285,03 zł
29	Krasińskiego 13	1 645,08	25 609,50 zł	27 946,19 zł	27 946,19 zł
30	Krasińskiego 15	1 848,40	25 106,72 zł	18 312,80 zł	18 312,80 zł
31	Krasińskiego 17	1 629,24	- 21 859,31 zł	- 9 438,10 zł	- 9 438,10 zł
32	Krasińskiego 53	1 580,55	8 753,41 zł	- 16 643,23 zł	- 16 643,23 zł
33	Krasińskiego 55	2 094,50	- 113 981,86 zł	- 130 382,36 zł	- 130 382,36 zł
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>21 845,16</b>	<b>109 768,06 zł</b>	<b>- 16 750,50 zł</b>	<b>- 16 750,50 zł</b>
34	Igielna 6	771,12	- 136 073,76 zł	- 133 633,62 zł	- 133 633,62 zł

35	Ducala 20	2 610,50	- 212 050,47 zł	- 126 502,68 zł	- 126 502,68 zł
36	Rejtana 27	1 451,33	- 7 275,17 zł	- 23 833,97 zł	- 23 833,97 zł
37	Kołątaja 2	3 388,34	110 858,66 zł	169 916,06 zł	169 916,06 zł
38	Mickiewicza 5	3 118,73	- 41 543,09 zł	35 546,00 zł	35 546,00 zł
39	Mickiewicza 5a				
40	Dworcowa 4	914,90	- 62 731,53 zł	- 65 141,41 zł	- 65 141,41 zł
41	Floriańska 17	733,63	- 30 616,31 zł	- 22 518,15 zł	- 22 518,15 zł
<b>RAZEM OS. TGSr I</b>		<b>12 988,55</b>	<b>- 379 431,67 zł</b>	<b>- 166 167,77 zł</b>	<b>- 166 167,77 zł</b>
42	W. Pola 2	1 732,50	- 36 556,53 zł	- 9 260,77 zł	- 9 260,77 zł
43	W. Pola 6	848,40	- 271,21 zł	18 202,94 zł	18 202,94 zł
44	W. Pola 10	3 229,50	- 10 056,56 zł	44 626,31 zł	44 626,31 zł
45	Ujejskiego 28	2 139,00	- 190 249,64 zł	- 284 065,87 zł	- 284 065,87 zł
46	Ujejskiego 30	2 139,00	- 48 138,68 zł	- 83 205,90 zł	- 83 205,90 zł
47	Szopena 13	2 139,00	- 114 827,86 zł	- 91 755,55 zł	- 91 755,55 zł
48	Szopena 15	3 209,50	- 58 437,36 zł	31 190,62 zł	31 190,62 zł
<b>RAZEM OS. TGSr II</b>		<b>15 436,90</b>	<b>- 458 537,84 zł</b>	<b>- 374 268,22 zł</b>	<b>- 374 268,22 zł</b>
49	Kopernika 2	3 240,60	- 32 889,33 zł	22 901,40 zł	22 901,40 zł
50	Kopernika 4	3 229,90	- 10 177,55 zł	48 833,69 zł	48 833,69 zł
51	Kopernika 5	4 317,15	63 234,80 zł	129 291,20 zł	129 291,20 zł
52	Kopernika 5a	654,80	- 14 197,81 zł	662,31 zł	662,31 zł
53	Kopernika 6	1 076,60	17 421,93 zł	28 788,82 zł	28 788,82 zł
54	Kopernika 9	3 766,90	18 755,51 zł	43 855,31 zł	43 855,31 zł
55	Kopernika 12	4 345,60	179 586,82 zł	211 965,82 zł	211 965,82 zł
56	Kopernika 14	4 319,65	214 785,43 zł	72 232,96 zł	72 232,96 zł
57	Baczyńskiego 15 b	189,92	2 326,73 zł	4 605,77 zł	4 605,77 zł
58	Baczyńskiego 25	3 240,60	- 2 250,41 zł	38 807,14 zł	38 807,14 zł
59	Baczyńskiego 27	4 548,64	- 13 268,55 zł	21 711,80 zł	21 711,80 zł
60	3 Maja 31	1 092,54	- 124 089,26 zł	- 82 842,69 zł	- 82 842,69 zł
61	3 Maja 33	1 070,88	- 211 244,21 zł	- 170 785,18 zł	- 170 785,18 zł
62	3 Maja 34	1 835,80	9 072,35 zł	- 13 177,70 zł	- 13 177,70 zł
63	3 Maja 36	3 671,60	147 034,21 zł	172 130,65 zł	172 130,65 zł
64	3 Maja 38	4 320,90	- 82 027,08 zł	- 323 231,98 zł	- 323 231,98 zł
65	3 Maja 42	3 241,00	42 345,76 zł	55 082,42 zł	55 082,42 zł
<b>RAZEM OS. TGKp</b>		<b>48 163,08</b>	<b>204 419,34 zł</b>	<b>260 831,74 zł</b>	<b>260 831,74 zł</b>
66	Na Kotlinę 1	1 836,82	- 16 913,47 zł	- 104 799,35 zł	- 104 799,35 zł
67	Na Kotlinę 3	1 339,54	- 172 468,53 zł	- 111 684,34 zł	- 111 684,34 zł
68	Na Kotlinę 5	1 203,88	- 246 647,14 zł	- 191 853,29 zł	- 191 853,29 zł
69	Na Kotlinę 7	1 302,72	- 107 269,92 zł	- 192 845,91 zł	- 192 845,91 zł
70	Na Kotlinę 9	1 387,06	- 134 476,99 zł	- 193 426,75 zł	- 193 426,75 zł
71	Na Kotlinę 11	1 615,40	16 065,56 zł	10 804,27 zł	10 804,27 zł
72	Na Kotlinę 13	1 277,20	- 2 970,47 zł	55 503,40 zł	55 503,40 zł
73	Na Kotlinę 15	1 209,12	- 37 901,98 zł	- 163 215,57 zł	- 163 215,57 zł
74	Na Kotlinę 17	983,04	- 83 394,27 zł	- 144 980,27 zł	- 144 980,27 zł
75	Na Kotlinę 21	2 071,50	- 269 680,23 zł	- 177 826,23 zł	- 177 826,23 zł
76	Na Kotlinę 27	2 185,67	77 897,31 zł	- zł	- zł

77	Polnych Kwiatów 1	1 189,40		20 163,40 zł	20 163,40 zł
78	Polnych Kwiatów 3	1 192,10		20 252,10 zł	20 252,10 zł
<b>RAZEM OS. TGKn</b>		<b>18 793,45</b>	<b>- 977 760,13 zł</b>	<b>- 1 173 908,54 zł</b>	<b>- 1 173 908,54 zł</b>
79	Parkowa 4	1 509,12	40 555,72 zł	10 317,12 zł	10 317,12 zł
80	Parkowa 6	1 509,12	95 967,98 zł	59 822,40 zł	59 822,40 zł
81	Parkowa 8	647,70	- 27 427,53 zł	- 33 359,94 zł	- 33 359,94 zł
82	Parkowa 10	653,00	8 632,96 zł	20 264,41 zł	20 264,41 zł
83	Parkowa 12	934,80	36 351,25 zł	35 556,30 zł	35 556,30 zł
84	Parkowa 14	653,40	17 946,17 zł	12 788,29 zł	12 788,29 zł
85	Parkowa 16	1 304,16	56 000,77 zł	52 858,37 zł	52 858,37 zł
86	Parkowa 18	647,70	21 703,04 zł	32 610,52 zł	32 610,52 zł
87	Parkowa 20	978,12	35 903,78 zł	27 641,12 zł	27 641,12 zł
88	Parkowa 22	477,42	- 6 811,22 zł	4 904,10 zł	4 904,10 zł
89	Parkowa 24	504,74	13 923,58 zł	15 634,75 zł	15 634,75 zł
90	Parkowa 26	513,03	23 992,22 zł	29 016,33 zł	29 016,33 zł
<b>RAZEM OS. TGBi</b>		<b>10 332,31</b>	<b>316 738,72 zł</b>	<b>268 053,77 zł</b>	<b>268 053,77 zł</b>
91	Skolyszyn 322	857,60	1 026,51 zł	15 276,92 zł	15 276,92 zł
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>857,60</b>	<b>1 026,51 zł</b>	<b>15 276,92 zł</b>	<b>15 276,92 zł</b>
<b>RAZEM OS. TGBi i TGSk</b>		<b>11 189,91</b>	<b>317 765,23 zł</b>	<b>283 330,69 zł</b>	<b>283 330,69 zł</b>
92	Szajnochy 42	3 408,10	- 19 019,83 zł	67 496,64 zł	67 496,64 zł
93	Szajnochy 43	1 093,00	- 10 039,41 zł	3 110,88 zł	3 110,88 zł
94	Szajnochy 43c	832,30	18 986,72 zł	- 27 208,04 zł	- 27 208,04 zł
95	Szajnochy 43f	268,00	- 676,30 zł	- 75 874,82 zł	- 75 874,82 zł
96	Szajnochy 45	1 093,00	66 237,36 zł	79 266,94 zł	79 266,94 zł
97	Szajnochy 47	2 645,00	156 922,87 zł	156 458,12 zł	156 458,12 zł
98	Szajnochy 49	3 489,00	210 416,99 zł	261 199,90 zł	261 199,90 zł
99	Szajnochy 51	3 247,50	126 557,93 zł	153 134,67 zł	153 134,67 zł
100	Szajnochy 53	2 155,00	60 251,72 zł	91 564,63 zł	91 564,63 zł
101	Szajnochy 55	2 155,00	60 300,65 zł	92 768,79 zł	92 768,79 zł
102	Szajnochy 57	1 321,25	- 28 110,04 zł	- 2 645,25 zł	- 2 645,25 zł
103	Szajnochy 59	1 084,10	63 662,36 zł	67 941,26 zł	67 941,26 zł
104	Krasińskiego 14	2 158,00	- 24 059,04 zł	- 65 952,46 zł	- 65 952,46 zł
105	M. C. Skłodowskiej 4b	2 109,01	96 947,92 zł	136 124,16 zł	136 124,16 zł
106	M. C. Skłodowskiej 4c	132,10	16 109,86 zł	- 2 467,53 zł	- 2 467,53 zł
107	Bednarska 5	2 576,00	116 338,35 zł	158 530,44 zł	158 530,44 zł
108	Bednarska 5a	111,40	1 233,80 zł	1 764,86 zł	1 764,86 zł
109	Bednarska 7	1 998,00	- 75 384,39 zł	- 95 981,66 zł	- 95 981,66 zł
110	Bednarska 9	1 998,00	- 92 028,32 zł	- 72 328,22 zł	- 72 328,22 zł
111	Bednarska 11	1 932,50	- 104 822,89 zł	- 50 216,52 zł	- 50 216,52 zł
<b>RAZEM OS. TGSk</b>		<b>35 806,26</b>	<b>639 826,31 zł</b>	<b>876 686,79 zł</b>	<b>876 686,79 zł</b>
112	Mickiewicza 112	2 855,00	184 474,86 zł	216 385,03 zł	216 385,03 zł
113	Mickiewicza 114	4 616,00	177 326,39 zł	237 734,51 zł	237 734,51 zł
114	Mickiewicza 116	1 485,00	5 789,51 zł	42 113,53 zł	42 113,53 zł
115	Mickiewicza 118	4 200,00	- 79 973,16 zł	- 18 509,84 zł	- 18 509,84 zł
116	Mickiewicza 120	1 485,00	8 113,60 zł	- 39 527,57 zł	- 39 527,57 zł

117	Mickiewicza 122	805,80	14 537,96 zł	24 865,39 zł	24 865,39 zł
118	Mickiewicza 124	851,22	35 970,30 zł	50 154,93 zł	50 154,93 zł
119	Mickiewicza 126	703,00	- 6 894,83 zł	4 938,61 zł	4 938,61 zł
120	Mickiewicza 128	637,82	- 2 054,95 zł	6 290,28 zł	6 290,28 zł
121	Mickiewicza 130	881,80	- 3 636,55 zł	- 54 355,57 zł	- 54 355,57 zł
122	Mickiewicza 132	772,50	- 4 726,95 zł	9 977,74 zł	9 977,74 zł
123	Mickiewicza 152	472,15	11 914,08 zł	17 197,98 zł	17 197,98 zł
124	Mickiewicza 154	3 297,77	106 599,34 zł	123 307,40 zł	123 307,40 zł
<b>RAZEM OS. TGGam</b>		<b>23 063,06</b>	<b>447 439,60 zł</b>	<b>620 572,42 zł</b>	<b>620 572,42 zł</b>
<b>OGÓLEM JSM</b>		<b>224 299,07</b>	<b>681 238,71 zł</b>	<b>579 156,17 zł</b>	<b>579 156,17 zł</b>

\* W zestawieniu nie uwzględniono nieruchomości: ul. Mickiewicza 150 – w tej nieruchomości nie był naliczany odpis na fundusz remontowy

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa

Prezes Zarządu

*Bogumiła Kraus*

*Grzegorz Mielech*

*Janusz Przetacznik*

Załącznik nr 2b do Sprawozdania Zarządu JSM z działalności za 2025 r.  
z dnia 10 kwietnia 2026 r.

**Źródła finansowania wydatków funduszu remontowego w 2025 roku – stan na 31 grudnia 2025 r.**

Lp.	Adres bloku	Saldo f. remontowego narastająco na koniec 2024 r.	2025 rok				kredyt na dzień 31.12.2025	pożyczka wewnętrzna na dzień 31.12.2025	nadwyżka do rozliczenia w 2025 roku	Saldo f.remontowego narastająco na koniec 2025 r.
			Naliczenia	Korekta naliczeń	Wydatki	Różnica				
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Szkolna 1	- 6 198,74 zł	34 358,40 zł	- zł	29 472,21 zł	4 886,19 zł	- zł	29 958,93 zł	28 646,38 zł	- 1 312,55 zł
2.	Szkolna 3	60 695,56 zł	32 880,36 zł	1,08 zł	78 745,61 zł	- 45 864,17 zł	- zł	- zł	14 831,39 zł	14 831,39 zł
3.	Szkolna 5	11 964,38 zł	40 851,00 zł	- zł	40 373,40 zł	477,60 zł	- zł	- zł	12 441,98 zł	12 441,98 zł
4.	Szkolna 7	82 561,67 zł	43 842,60 zł	1,80 zł	120 851,79 zł	- 77 007,39 zł	- zł	- zł	5 554,28 zł	5 554,28 zł
5.	Szkolna 11	41 414,34 zł	31 563,20 zł	571,84 zł	107 388,82 zł	- 75 253,78 zł	- zł	70 661,44 zł	36 822,00 zł	- 33 839,44 zł
6.	Szkolna 17	78 802,98 zł	31 980,00 zł	- zł	122 159,38 zł	- 90 179,38 zł	- zł	11 376,40 zł	- zł	- 11 376,40 zł
7.	Szkolna 19	37 721,23 zł	32 256,48 zł	- zł	27 320,95 zł	4 935,53 zł	- zł	2 646,15 zł	45 302,90 zł	42 656,76 zł
8.	Sikorskiego 6	124 298,25 zł	50 544,00 zł	- zł	171 971,16 zł	-121 427,16 zł	- zł	- zł	2 871,09 zł	2 871,09 zł
9.	Sikorskiego 7	20 574,81 zł	18 088,58 zł	15,11 zł	63 470,48 zł	- 45 366,79 zł	- zł	52 904,78 zł	28 112,80 zł	- 24 791,98 zł
10.	Sikorskiego 8	70 734,73 zł	66 312,00 zł	- zł	107 869,33 zł	- 41 557,33 zł	- zł	- zł	29 177,40 zł	29 177,40 zł
11.	Sikorskiego 9	- 91 735,75 zł	28 063,80 zł	- zł	2 063,16 zł	26 000,64 zł	- zł	66 462,34 zł	727,23 zł	- 65 735,11 zł
12.	Sikorskiego 11	9 162,27 zł	12 540,60 zł	- zł	17 179,59 zł	- 4 638,99 zł	- zł	- zł	4 523,28 zł	4 523,28 zł
13.	Sikorskiego 12	12 216,65 zł	18 054,00 zł	- zł	6 255,54 zł	11 798,46 zł	- zł	1 709,13 zł	25 724,24 zł	24 015,11 zł
14.	Sikorskiego 17	26 210,74 zł	19 495,20 zł	- zł	15 048,59 zł	4 446,61 zł	- zł	- zł	30 657,35 zł	30 657,35 zł
15.	Sikorskiego 19	28 565,13 zł	19 037,42 zł	0,22 zł	19 034,26 zł	3,38 zł	- zł	- zł	28 568,51 zł	28 568,51 zł
16.	Sikorskiego 21	35 165,88 zł	21 617,82 zł	0,06 zł	20 163,43 zł	1 454,45 zł	- zł	- zł	36 620,33 zł	36 620,33 zł
17.	Krasińskiego 79	73 999,27 zł	41 472,00 zł	- zł	85 002,39 zł	- 43 530,39 zł	- zł	- zł	30 468,88 zł	30 468,88 zł
18.	Krasińskiego 85	63 071,05 zł	36 230,40 zł	- zł	39 279,47 zł	- 3 049,07 zł	- zł	- zł	60 021,98 zł	60 021,98 zł
19.	Krasińskiego 87	98 525,36 zł	39 643,95 zł	- zł	54 692,61 zł	- 15 048,66 zł	- zł	- zł	83 476,70 zł	83 476,70 zł
RAZEM OS. TGKr		777 749,81 zł	618 831,81 zł	590,11 zł	1 128 342,17 zł	-508 920,25 zł	- zł	235 719,17 zł	504 548,72 zł	268 829,56 zł

20.	Szkolna 14	61 001,88 zł	26 048,16 zł	- 0,36 zł	91 343,03 zł	- 65 295,23 zł	- zł	4 293,35 zł	- zł	- 4 293,35 zł
21.	Szkolna 16	11 678,67 zł	25 653,29 zł	- 0,62 zł	93 812,48 zł	- 68 159,81 zł	- zł	56 481,14 zł	- zł	- 56 481,14 zł
22.	Szkolna 26	- 563,07 zł	39 897,00 zł	- zł	3 562,19 zł	36 334,81 zł	- zł	- zł	35 771,74 zł	35 771,74 zł
23.	Szkolna 30	4 740,16 zł	50 479,80 zł	- zł	20 676,06 zł	29 803,74 zł	- zł	32 748,17 zł	67 292,07 zł	34 543,90 zł
24.	Szkolna 32	6 654,39 zł	3 520,32 zł	17,76 zł	212,28 zł	3 325,80 zł	- zł	- zł	9 980,19 zł	9 980,19 zł
25.	Szkolna 34	20 175,90 zł	41 938,98 zł	1,38 zł	21 221,56 zł	20 718,80 zł	- zł	33 196,09 zł	74 090,79 zł	40 894,70 zł
26.	Szopena 20	13 745,04 zł	33 319,17 zł	2 641,33 zł	26 938,82 zł	9 021,68 zł	- zł	14 280,84 zł	37 047,56 zł	22 766,72 zł
27.	Szopena 22	15 343,10 zł	9 717,07 zł	2 850,93 zł	12 354,63 zł	213,37 zł	- zł	- zł	15 556,47 zł	15 556,47 zł
28.	Szopena 24	53 363,53 zł	29 558,35 zł	0,29 zł	88 207,20 zł	- 58 648,56 zł	- zł	5 285,03 zł	- zł	- 5 285,03 zł
29.	Krasińskiego 13	25 609,50 zł	23 227,06 zł	1 333,24 zł	22 223,61 zł	2 336,69 zł	- zł	9 138,42 zł	37 084,61 zł	27 946,19 zł
30.	Krasińskiego 15	25 106,72 zł	36 907,46 zł	6 430,10 zł	50 131,48 zł	- 6 793,92 zł	- zł	- zł	18 312,80 zł	18 312,80 zł
31.	Krasińskiego 17	- 21 859,31 zł	47 952,72 zł	9 562,20 zł	45 093,71 zł	12 421,21 zł	- zł	30 734,54 zł	21 296,44 zł	- 9 438,10 zł
32.	Krasińskiego 53	8 753,41 zł	39 644,67 zł	- 0,36 zł	65 040,95 zł	- 25 396,64 zł	- zł	16 643,23 zł	- zł	- 16 643,23 zł
33.	Krasińskiego 55	- 113 981,86 zł	54 105,56 zł	- zł	70 506,06 zł	- 16 400,50 zł	- zł	130 382,36 zł	- zł	- 130 382,36 zł
RAZEM OS. TGSK		109 768,06 zł	461 969,61 zł	22 835,89 zł	611 324,06 zł	-126 518,56 zł	- zł	333 183,17 zł	316 432,67 zł	- 16 750,50 zł
34.	Igielna 6	- 136 073,76 zł	26 881,63 zł	0,29 zł	24 441,78 zł	2 440,14 zł	- zł	133 633,62 zł	- zł	- 133 633,62 zł
35.	Ducala 20	- 212 050,47 zł	90 021,00 zł	1,20 zł	4 474,41 zł	85 547,79 zł	- zł	163 032,14 zł	36 529,46 zł	- 126 502,68 zł
36.	Rejtana 27	- 7 275,17 zł	50 438,69 zł	- 0,05 zł	66 997,44 zł	- 16 558,80 zł	- zł	23 833,97 zł	- zł	- 23 833,97 zł
37.	Kollątaja 2	110 858,66 zł	85 496,16 zł	- zł	26 438,76 zł	59 057,40 zł	- zł	- zł	169 916,06 zł	169 916,06 zł
38.	Mickiewicza 5	- 41 543,09 zł	90 593,50 zł	1,10 zł	13 505,51 zł	77 089,09 zł	-	25 327,18 zł	60 873,18 zł	35 546,00 zł
39.	Mickiewicza 5a									
40.	Dworcowa 4	- 62 731,53 zł	17 656,20 zł	- zł	20 066,08 zł	- 2 409,88 zł	- zł	65 141,41 zł	- zł	- 65 141,41 zł
41.	Floriańska 17	- 30 616,31 zł	10 024,10 zł	- 0,02 zł	1 925,92 zł	8 098,16 zł	- zł	22 518,15 zł	- zł	- 22 518,15 zł
RAZEM OS. TGSR I		- 379 431,67 zł	371 111,28 zł	2,52 zł	157 849,90 zł	213 263,90 zł	- zł	433 486,47 zł	267 318,70 zł	- 166 167,77 zł
42.	W. Pola 2	- 36 556,53 zł	37 773,00 zł	- zł	10 477,24 zł	27 295,76 zł	- zł	15 478,95 zł	6 218,18 zł	- 9 260,77 zł
43.	W. Pola 6	- 271,21 zł	20 716,56 zł	9,09 zł	2 251,50 zł	18 474,15 zł	- zł	- zł	18 202,94 zł	18 202,94 zł
44.	W. Pola 10	- 10 056,56 zł	75 833,04 zł	- zł	21 150,17 zł	54 682,87 zł	- zł	- zł	44 626,31 zł	44 626,31 zł
45.	Ujejskiego 28	- 190 249,64 zł	73 621,80 zł	- zł	167 438,03 zł	- 93 816,23 zł	- zł	284 065,87 zł	- zł	- 284 065,87 zł

46.	Ujejskiego 30	- 48 138,68 zł	57 884,42 zł	- zł	92 951,64 zł	- 35 067,22 zł	- zł	83 205,90 zł	- zł	- 83 205,90 zł
47.	Szopena 13	- 114 827,86 zł	67 422,60 zł	- zł	44 350,29 zł	23 072,31 zł	- zł	95 796,00 zł	4 040,45 zł	- 91 755,55 zł
48.	Szopena 15	- 58 437,36 zł	95 935,92 zł	- zł	6 307,94 zł	89 627,98 zł	- zł	28 188,07 zł	59 378,69 zł	31 190,62 zł
RAZEM OS. TGSr II		- 458 537,84 zł	429 187,34 zł	9,09 zł	344 926,81 zł	84 269,62 zł	- zł	506 734,79 zł	132 466,57 zł	- 374 268,22 zł
49.	Kopernika 2	- 32 889,33 zł	70 158,24 zł	0,36 zł	14 367,87 zł	55 790,73 zł	- zł	- zł	22 901,40 zł	22 901,40 zł
50.	Kopernika 4	- 10 177,55 zł	73 815,84 zł	0,72 zł	14 805,32 zł	59 011,24 zł	- zł	- zł	48 833,69 zł	48 833,69 zł
51.	Kopernika 5	63 234,80 zł	78 820,02 zł	1,74 zł	12 765,36 zł	66 056,40 zł	- zł	- zł	129 291,20 zł	129 291,20 zł
52.	Kopernika 5a	- 14 197,81 zł	15 194,40 zł	0,24 zł	334,52 zł	14 860,12 zł	- zł	- zł	662,31 zł	662,31 zł
53.	Kopernika 6	17 421,93 zł	20 728,80 zł	- zł	9 361,91 zł	11 366,89 zł	- zł	- zł	28 788,82 zł	28 788,82 zł
54.	Kopernika 9	18 755,51 zł	59 103,36 zł	- 2,16 zł	34 001,40 zł	25 099,80 zł	- zł	- zł	43 855,31 zł	43 855,31 zł
55.	Kopernika 12	179 586,82 zł	68 246,64 zł	2,76 zł	35 870,40 zł	32 379,00 zł	- zł	- zł	211 965,82 zł	211 965,82 zł
56.	Kopernika 14	214 785,43 zł	129 535,92 zł	- 0,12 zł	272 088,27 zł	-142 552,47 zł	- zł	- zł	72 232,96 zł	72 232,96 zł
57.	Baczyńskiego 15 b	2 326,73 zł	2 279,04 zł	- zł	- zł	2 279,04 zł	- zł	- zł	4 605,77 zł	4 605,77 zł
58.	Baczyńskiego 25	- 2 250,41 zł	58 492,08 zł	- 1,08 zł	17 433,45 zł	41 057,55 zł	- zł	- zł	38 807,14 zł	38 807,14 zł
59.	Baczyńskiego 27	- 13 268,55 zł	140 347,20 zł	3 627,31 zł	108 994,16 zł	34 980,35 zł	- zł	- zł	21 711,80 zł	21 711,80 zł
60.	3 Maja 31	- 124 089,26 zł	42 785,62 zł	0,26 zł	1 539,31 zł	41 246,57 zł	- zł	93 312,86 zł	10 470,17 zł	- 82 842,69 zł
61.	3 Maja 33	- 211 244,21 zł	42 695,31 zł	- 0,03 zł	2 236,25 zł	40 459,03 zł	- zł	170 785,18 zł	- zł	- 170 785,18 zł
62.	3 Maja 34	9 072,35 zł	37 146,72 zł	1,44 zł	59 398,21 zł	- 22 250,05 zł	- zł	13 177,70 zł	- zł	- 13 177,70 zł
63.	3 Maja 36	147 034,21 zł	86 369,52 zł	- 0,72 zł	61 272,36 zł	25 096,44 zł	- zł	- zł	172 130,65 zł	172 130,65 zł
64.	3 Maja 38	- 82 027,08 zł	138 672,54 zł	1,26 zł	379 878,70 zł	-241 204,90 zł	- zł	325 139,20 zł	1 907,22 zł	- 323 231,98 zł
65.	3 Maja 42	42 345,76 zł	58 498,80 zł	- zł	45 762,14 zł	12 736,66 zł	- zł	- zł	55 082,42 zł	55 082,42 zł
RAZEM OS. TGKp		204 419,34 zł	1 122 890,05 zł	3 631,98 zł	1 070 109,63 zł	56 412,40 zł	- zł	602 414,94 zł	863 246,68 zł	260 831,74 zł
66.	Na Kotlinę 1	- 16 913,47 zł	70 716,75 zł	- 0,30 zł	158 602,33 zł	- 87 885,88 zł	- zł	104 799,35 zł	- zł	- 104 799,35 zł
67.	Na Kotlinę 3	- 172 468,53 zł	62 041,15 zł	0,38 zł	1 257,34 zł	60 784,19 zł	- zł	111 684,34 zł	- zł	- 111 684,34 zł
68.	Na Kotlinę 5	- 246 647,14 zł	55 470,60 zł	- 0,03 zł	676,72 zł	54 793,85 zł	- zł	191 853,29 zł	- zł	- 191 853,29 zł
69.	Na Kotlinę 7	- 107 269,92 zł	57 641,77 zł	0,54 zł	143 218,30 zł	- 85 575,99 zł	- zł	193 511,49 zł	665,58 zł	- 192 845,91 zł
70.	Na Kotlinę 9	- 134 476,99 zł	64 337,88 zł	- 0,24 zł	123 287,40 zł	- 58 949,76 zł	- zł	193 426,75 zł	- zł	- 193 426,75 zł
71.	Na Kotlinę 11	16 065,56 zł	40 227,12 zł	3 870,49 zł	49 358,90 zł	- 5 261,29 zł	- zł	- zł	10 804,27 zł	10 804,27 zł

72.	Na Kotlinę 13	- 2 970,47 zł	59 452,74 zł	0,45 zł	979,32 zł	58 473,87 zł	- zł	- zł	55 503,40 zł	55 503,40 zł
73.	Na Kotlinę 15	- 37 901,98 zł	47 490,84 zł	0,36 zł	172 804,79 zł	-125 313,59 zł	- zł	163 215,57 zł	- zł	- 163 215,57 zł
74.	Na Kotlinę 17	- 83 394,27 zł	38 681,28 zł	978,42 zł	101 245,70 zł	- 61 586,00 zł	- zł	144 980,27 zł	- zł	- 144 980,27 zł
75.	Na Kotlinę 21	- 269 680,23 zł	92 891,70 zł	- zł	1 037,70 zł	91 854,00 zł	- zł	188 958,58 zł	11 132,35 zł	- 177 826,23 zł
76.	Na Kotlinę 27	77 897,31 zł	- 77 897,31 zł	- zł		- 77 897,31 zł	- zł	- zł	- zł	- zł
77.	Polnych Kwiatów 1		20 163,40 zł	- zł		20 163,40 zł	- zł	- zł	20 163,40 zł	20 163,40 zł
78.	Polnych Kwiatów 3		20 252,10 zł	- zł		20 252,10 zł	- zł	- zł	20 252,10 zł	20 252,10 zł
RAZEM OS. TGKn		- 977 760,13 zł	551 470,02 zł	4 850,07 zł	752 468,50 zł	-196 148,41 zł	- zł	1 292 429,64 zł	118 521,10 zł	- 1 173 908,54 zł
79.	Parkowa 4	40 555,72 zł	34 585,99 zł	- 0,07 zł	64 824,52 zł	- 30 238,60 zł	- zł	- zł	10 317,12 zł	10 317,12 zł
80.	Parkowa 6	95 967,98 zł	28 244,16 zł	0,36 zł	64 390,10 zł	- 36 145,58 zł	- zł	- zł	59 822,40 zł	59 822,40 zł
81.	Parkowa 8	- 27 427,53 zł	15 980,40 zł	- zł	21 912,81 zł	- 5 932,41 zł	- zł	41 869,52 zł	8 509,58 zł	- 33 359,94 zł
82.	Parkowa 10	8 632,96 zł	14 015,04 zł	- zł	2 383,59 zł	11 631,45 zł	- zł	2 936,35 zł	23 200,76 zł	20 264,41 zł
83.	Parkowa 12	36 351,25 zł	13 893,12 zł	- zł	14 688,07 zł	- 794,95 zł	- zł	- zł	35 556,30 zł	35 556,30 zł
84.	Parkowa 14	17 946,17 zł	12 724,40 zł	- zł	17 882,28 zł	- 5 157,88 zł	- zł	- zł	12 788,29 zł	12 788,29 zł
85.	Parkowa 16	56 000,77 zł	30 598,85 zł	1,15 zł	33 742,40 zł	- 3 142,40 zł	- zł	- zł	52 858,37 zł	52 858,37 zł
86.	Parkowa 18	21 703,04 zł	13 256,46 zł	0,54 zł	2 349,52 zł	10 907,48 zł	- zł	- zł	32 610,52 zł	32 610,52 zł
87.	Parkowa 20	35 903,78 zł	18 254,16 zł	1,08 zł	26 517,90 zł	- 8 262,66 zł	- zł	641,61 zł	28 282,73 zł	27 641,12 zł
88.	Parkowa 22	- 6 811,22 zł	16 365,31 zł	279,52 zł	4 929,51 zł	11 715,32 zł	- zł	- zł	4 904,10 zł	4 904,10 zł
89.	Parkowa 24	13 923,58 zł	6 668,03 zł	- zł	4 956,86 zł	1 711,17 zł	- zł	- zł	15 634,75 zł	15 634,75 zł
90.	Parkowa 26	23 992,22 zł	6 756,14 zł	- zł	1 732,03 zł	5 024,11 zł	- zł	- zł	29 016,33 zł	29 016,33 zł
RAZEM OS. TGBi		316 738,72 zł	211 342,06 zł	282,58 zł	260 309,59 zł	- 48 684,95 zł	- zł	45 447,48 zł	313 501,25 zł	268 053,77 zł
91.	Skolyszyn 322	1 026,51 zł	19 558,08 zł	0,18 zł	5 307,85 zł	14 250,41 zł	- zł	8 796,57 zł	24 073,49 zł	15 276,92 zł
RAZEM OS. TGSk		1 026,51 zł	19 558,08 zł	0,18 zł	5 307,85 zł	14 250,41 zł	- zł	8 796,57 zł	24 073,49 zł	15 276,92 zł
RAZEM OS. TGBi i TGSk		317 765,23 zł	230 900,14 zł	282,76 zł	265 617,44 zł	- 34 434,54 zł	- zł	54 244,05 zł	337 574,74 zł	283 330,69 zł
92.	Szajnochy 42	- 19 019,83 zł	92 782,34 zł	0,57 zł	6 266,44 zł	86 516,47 zł	- zł	20 649,11 zł	88 145,74 zł	67 496,64 zł
93.	Szajnochy 43	- 10 039,41 zł	18 130,80 zł	- zł	4 980,51 zł	13 150,29 zł	- zł	- zł	3 110,88 zł	3 110,88 zł
94.	Szajnochy 43c	18 986,72 zł	17 745,86 zł	0,22 zł	63 940,84 zł	- 46 194,76 zł	- zł	27 208,04 zł	- zł	- 27 208,04 zł

95.	Szajnochy 43f	- 676,30 zł	7 399,20 zł	- zł	82 597,72 zł	- 75 198,52 zł	- zł	75 874,82 zł	- zł	- 75 874,82 zł
96.	Szajnochy 45	66 237,36 zł	14 982,96 zł	0,24 zł	1 953,62 zł	13 029,58 zł	- zł	- zł	79 266,94 zł	79 266,94 zł
97.	Szajnochy 47	156 922,87 zł	40 724,10 zł	0,30 zł	41 189,15 zł	- 464,75 zł	- zł	- zł	156 458,12 zł	156 458,12 zł
98.	Szajnochy 49	210 416,99 zł	56 517,03 zł	0,27 zł	5 734,39 zł	50 782,91 zł	- zł	- zł	261 199,90 zł	261 199,90 zł
99.	Szajnochy 51	126 557,93 zł	51 924,30 zł	- 0,45 zł	25 347,11 zł	26 576,74 zł	- zł	- zł	153 134,67 zł	153 134,67 zł
100.	Szajnochy 53	60 251,72 zł	33 473,40 zł	0,60 zł	2 161,09 zł	31 312,91 zł	- zł	- zł	91 564,63 zł	91 564,63 zł
101.	Szajnochy 55	60 300,65 zł	42 783,00 zł	- zł	10 314,86 zł	32 468,14 zł	- zł	- zł	92 768,79 zł	92 768,79 zł
102.	Szajnochy 57	- 28 110,04 zł	27 240,75 zł	- 0,15 zł	1 775,81 zł	25 464,79 zł	- zł	2 645,25 zł	- zł	- 2 645,25 zł
103.	Szajnochy 59	63 662,36 zł	16 983,75 zł	0,75 zł	12 705,60 zł	4 278,90 zł	- zł	- zł	67 941,26 zł	67 941,26 zł
104.	Krasińskiego 14	- 24 059,04 zł	47 322,60 zł	- zł	89 216,02 zł	- 41 893,42 zł	- zł	65 952,46 zł	- zł	- 65 952,46 zł
105.	M. C. Skłodowskiej 4b	96 947,92 zł	47 309,53 zł	- 0,37 zł	8 132,92 zł	39 176,24 zł	- zł	- zł	136 124,16 zł	136 124,16 zł
106.	M. C. Skłodowskiej 4c	16 109,86 zł	3 963,00 zł	- zł	22 540,39 zł	- 18 577,39 zł	- zł	2 467,53 zł	- zł	- 2 467,53 zł
107.	Bednarska 5	116 338,35 zł	50 059,25 zł	- zł	7 867,16 zł	42 192,09 zł	- zł	- zł	158 530,44 zł	158 530,44 zł
108.	Bednarska 5a	1 233,80 zł	1 069,01 zł	- zł	537,95 zł	531,06 zł	- zł	- zł	1 764,86 zł	1 764,86 zł
109.	Bednarska 7	- 75 384,39 zł	44 684,00 zł	- zł	65 281,27 zł	- 20 597,27 zł	- zł	95 981,66 zł	- zł	- 95 981,66 zł
110.	Bednarska 9	- 92 028,32 zł	40 009,20 zł	- zł	20 309,10 zł	19 700,10 zł	- zł	72 328,22 zł	- zł	- 72 328,22 zł
111.	Bednarska 11	- 104 822,89 zł	62 006,00 zł	48,07 zł	7 447,70 zł	54 606,37 zł	- zł	52 351,23 zł	2 134,71 zł	- 50 216,52 zł
RAZEM OS. TGSK		639 826,31 zł	717 110,08 zł	50,05 zł	480 299,65 zł	236 860,48 zł	- zł	415 458,32 zł	1 292 145,11 zł	876 686,79 zł
112.	Mickiewicza 112	184 474,86 zł	64 368,00 zł	- zł	32 457,83 zł	31 910,17 zł	- zł	- zł	216 385,03 zł	216 385,03 zł
113.	Mickiewicza 114	177 326,39 zł	104 025,60 zł	- zł	43 617,48 zł	60 408,12 zł	- zł	- zł	237 734,51 zł	237 734,51 zł
114.	Mickiewicza 116	5 789,51 zł	44 515,08 zł	0,60 zł	8 191,66 zł	36 324,02 zł	- zł	- zł	42 113,53 zł	42 113,53 zł
115.	Mickiewicza 118	- 79 973,16 zł	83 880,00 zł	- zł	22 416,68 zł	61 463,32 zł	- zł	18 509,84 zł	- zł	- 18 509,84 zł
116.	Mickiewicza 120	8 113,60 zł	28 890,00 zł	- zł	76 531,17 zł	- 47 641,17 zł	- zł	39 527,57 zł	- zł	- 39 527,57 zł
117.	Mickiewicza 122	14 537,96 zł	12 672,22 zł	- 0,22 zł	2 344,57 zł	10 327,43 zł	- zł	- zł	24 865,39 zł	24 865,39 zł
118.	Mickiewicza 124	35 970,30 zł	15 272,50 zł	0,02 zł	1 087,89 zł	14 184,63 zł	- zł	- zł	50 154,93 zł	50 154,93 zł
119.	Mickiewicza 126	- 6 894,83 zł	13 302,00 zł	- zł	1 468,56 zł	11 833,44 zł	- zł	- zł	4 938,61 zł	4 938,61 zł
120.	Mickiewicza 128	- 2 054,95 zł	10 728,53 zł	- 0,05 zł	2 383,25 zł	8 345,23 zł	- zł	- zł	6 290,28 zł	6 290,28 zł
121.	Mickiewicza 130	- 3 636,55 zł	12 821,21 zł	0,07 zł	63 540,30 zł	- 50 719,02 zł	- zł	54 355,57 zł	- zł	- 54 355,57 zł

122.	Mickiewicza 132	- 4 726,95 zł	17 194,50 zł	0,54 zł	2 490,35 zł	14 704,69 zł	- zł	- zł	9 977,74 zł	9 977,74 zł
123.	Mickiewicza 152	11 914,08 zł	5 639,22 zł	0,18 zł	355,50 zł	5 283,90 zł	- zł	- zł	17 197,98 zł	17 197,98 zł
124.	Mickiewicza 154	106 599,34 zł	62 095,86 zł	1,50 zł	45 389,30 zł	16 708,06 zł	- zł	- zł	123 307,40 zł	123 307,40 zł
RAZEM OS. TGGam		447 439,60 zł	475 404,72 zł	2,64 zł	302 274,54 zł	173 132,82 zł	- zł	112 392,98 zł	732 965,40 zł	620 572,42 zł
OGÓLEM JSM		681 238,71 zł	4 978 875,05 zł	32 255,11 zł	5 113 212,70 zł	- 102 082,54 zł	- zł	3 986 063,53 zł	4 565 219,70 zł	579 156,17 zł

\* W zestawieniu nie uwzględniono nieruchomości: ul. Mickiewicza 150 – w tej nieruchomości Spółdzielnia nie naliczała odpisu na fundusz remontowy

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa

Prezes Zarządu

*Bogumiła Kraus*

*Grzegorz Mielech*

*Janusz Przetacznik*

**REALIZACJA PLANU GOSPODARCZEGO  
JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2025 ROKU**

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE		PRZYCHODY			KOSZTY		
			PLAN	WYKONANIE	DYNAMIKA	PLAN	WYKONANIE	DYNAMIKA
<b>1.</b>	<b>Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna</b>		<b>59 661 64 zł</b>	<b>72 308,14 zł</b>	<b>121,19 %</b>	<b>59 661,64zł</b>	<b>38 274,94 zł</b>	<b>64,15 %</b>
	1.1	z pozostałości niewykorzystanego FSK	8 973,64 zł	21 620,14 zł	240,92 %	11 161,64 zł		0,00
	1.2	pozostałe wpływy	0,00 zł.	0,00 zł.	0,00 %			
	1.3	wpływy z podziału nadwyżki bilansowej	50 688,00 zł	50 688,00 zł.	100,00 %			
	1.4	planowane wydatki				48 500,00 zł	38 274,94 zł.	78,92%
<b>2.</b>	<b>Działalność inwestycyjna</b>		<b>29 280 500,00 zł</b>			<b>29 280 500,00 zł</b>	<b>14 179 082,87zł</b>	<b>48,43%</b>
	2.1	<b>Planowane zadania</b>				<b>29 280 500,00 zł</b>	<b>14 179 082,87zł</b>	<b>48,43%</b>
	a)	projekty techniczne				400 000,00 zł	25 830,00 zł	6 46 %
	b)	modernizacja gospodarki ciepłej				4 200 000,00 zł	154 630,88 zł	3,68 %
	c)	infrastruktura techniczna - parkingi, place postojowe, drogi wewnętrzne, place zabaw, osłony śmietników				1 300 000,00 zł	304 983,65 zł	23,46 %
	d)	pawilony i lokale użytkowe				2 050 000,00 zł	259 253,33zł	12 65 %
	e)	lokale mieszkalne - adaptacja				250 000,00 zł.		0,00 %
	f)	Garaże Jasło-Gamrat				799 500,00 zł	200 266,63zł	25,05 %
	g)	Spółdzielcze Centrum Edukacyjno-Kulturalne				1 000,00 zł		0,00 %
	h)	zakup gruntów				350 000,00 zł		0,00 %
	i)	fotowoltaika				3 000 000 ,00 zł		
	i)	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w tym:				16 450 000,00 zł	13 212 708,31 zł	80,32 %

	1) „Jaskier” w Jaśle	<i>inwestycja zakończona w 2021 roku</i>					
	2) „Margerytka” w Jaśle					<b>4 549 453,53 zł</b>	
	3) „Niezapominajka” i „Rumianek” w Jaśle					<b>8 663 254,78 zł</b>	
	4) „Lawenda” w Jaśle						
j)	mienie Spółdzielni, w tym:				<b>480 000,00 zł</b>	<b>21 410,07 zł</b>	<b>4,46 %</b>
	1) przedszkole niepubliczne -najem				.	0,00 zł	<b>0,00 %</b>
	2) wyposażenie biurowe				<i>30 000,00 zł</i>	8 170,33 zł	<b>27,23 %</b>
	3) zakup komputerów oraz oprogramowania				<i>100 000,00 zł</i>	zł	<b>0,00 %</b>
	4) adaptacja i rozbudowa mienia- monitoring				<i>350 000,00 zł</i>	13 239,74 zł	<b>3,78 %</b>
<b>2.2</b>	<b>Planowane źródła finansowania zadań inwestycyjnych</b>	<b>29 280 500,00 zł</b>	<b>14 179 082,87zł</b>	<b>48 43%</b>			
a)	środki własne zasilane kredytami celowymi	<i>18 780 500,00zł.</i>	<i>9 109 574,44zł</i>	<b>48 51%</b>			
b)	wpłaty członków z tytułu wkładów budowlanych	<i>10 500 000,00 zł.</i>	<i>5 069 508,43zł</i>	<b>48,28%</b>			
c)	pomoc publiczna (dotacje)						

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

*Bogumiła Kraus*

*Grzegorz Mielech*

*Janusz Przetacznik*