

**Załącznik nr 1**

do uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2026  
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

**OCENA  
RADY NADZORCZEJ**

**z badania sprawozdania finansowego  
oraz sprawozdania z działalności Zarządu**

**JASIELSKIEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**w roku obrotowym 2025**

## PODSTAWY BADANIA SPRAWOZDANIA

Stosownie do art. 46 § 1 pkt. 2a ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późniejszymi zmianami), § 145 pkt. 2a Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz § 6 ust. 1 pkt. 2a Regulaminu Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle, Rada Nadzorcza dokonała oceny i przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego za rok 2025 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym 2025.

W trakcie oceny oparto się na następujących dokumentach i informacjach:

1. Bilansie Spółdzielni opracowanym wg stanu na 31.12.2025 r.
2. Rachunku zysków i strat za okres 1.01.2025 r. – 31.12.2025 r.
3. Informacji dodatkowej i objaśnieniach do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025.
4. Sprawozdania biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres 1.01.2025 r. – 31.12.2025 r. sporządzonego przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, ul. Sowińskiego 19, 33-100 Tarnów (wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1460).
5. Sprawozdaniu Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2025 r.

### I. BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z SIEDZIBĄ W JAŚLE ZA ROK OBROTOWY 2025.

#### 1. Analiza bilansu Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. wskazuje:

Aktywa	2023 r.	2024 r.	2025 r.	Różnica (2025/2024)
- majątek trwały w tys. zł	52.033	69.279	64.557	-4 722 (93,19 % dynamika)
- majątek obrotowy w tys. zł	31.031	29.984	29.634	- 350 (98,83 % dynamika)

#### a) w ramach majątku trwałego w tys. zł

- rzeczowe aktywa trwałe	49.512	60.713	58.655	-2.058 (96,61% dynamika)
- wartości niematerialne i prawne	0	14	9	-5 (64,29% dynamika)

**Aktywa trwałe** w łącznej wysokości 64 557 500,94 zł. stanowią 68,54 % w strukturze aktywów Spółdzielni.

Spadek składników majątkowych w stosunku do roku 2024 r. wynosi 5.071 tys. zł., a do roku poprzedniego o 5.081 tys. zł., na co wpłynęły:

- spadek aktywów trwałych o 7.722 tys. zł
- spadek aktywów obrotowych o 350 tys. zł

Spowodowało to zmiany w strukturze majątku, które ukształtowały się następująco:

	2023 r.	2024 r.	2025 r.
- aktywa trwałe	62,6%	69,8%	68,5%
- aktywa obrotowe	37,4%	30,2%	31,5%
	-----		
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Wartości niematerialne i prawne** wykazują spadek o 5 tys. zł – związany z umorzeniem programu antywirusowego zakupionego w 2024 r

**Rzeczowy majątek** trwały wykazuje spadek o 2.468,7 tys. zł. netto, a jest to spowodowane wzrostem środków trwałych przyjętych z inwestycji na kwotę 856,6 tys. zł., i wynikiem umorzenia środków trwałych w stosunku do 2024 r. na kwotę 1 446,1 tys. zł. zwiększeniem wartości środków trwałych w budowie o kwotę 14. 179,1 tys. zł., oraz sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu z majątku Spółdzielni.

W porównaniu do 2024 r. **należności długoterminowe** wykazują spadek o kwotę 2.468,0 tys. zł. związanych z udzieleniem pożyczek długoterminowych członkom Spółdzielni na uzupełnienie wkładu budowlanego. Należności długoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego wykazują saldo 5.140,3 tys. zł.

**Inwestycje długoterminowe** w nieruchomościach zakupione w celu realizacji zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego Spółdzielni wykazują spadek o kwotę 179,5 tys. zł. Inwestycje długoterminowe w nieruchomościach nabyte do zbycia w ramach działalności statutowej Spółdzielni wykazują saldo w kwocie 725,9 tys. zł.

**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe** w całości dotyczą aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, które zostały utworzone w wysokości 19 % kosztów zaliczonych memoriałowo, nie uznanych za koszty uzyskania przychodów z tytułu odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 127,4 tys. zł., utworzonych rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne w kwocie 12,2 tys. zł., i inne ( lustracja ) w kwocie 3,0 tys. zł. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu sprawozdawczego wykazują saldo 27,1 tys. zł.

Aktywa obrotowe ogółem wykazują spadek o kwotę 350,0 tys. zł , w tym wzrost wykazują aktywa obrotowe :

- inwestycje krótkoterminowe -	2 047,2 tys. zł
- należności krótkoterminowe - spadek	2.765,7 tys. zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe -	356,9 tys. zł.

Źródła finansowania majątku wykazują w porównaniu do roku poprzedniego:

- zwiększenie udziału kapitału własnego	z 49,0% do 51,4%
- zmniejszenie udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania	z 50,9% do 48,6%.

#### b) w ramach majątku obrotowego (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.	Różnica (2025-2024)
- zapasy	0	0	12	0
- należności i roszczenia	4.899	7.026	4.260	- 2.766

- środki pieniężne (inwestycje krótkoterminowe)	20.388	17.718	19.765	<b>2.047</b>
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5.743	5.239	5.596	<b>357</b>

Aktywa obrotowe w łącznej wysokości 29.633.571,76 zł. stanowią 31,46 % w strukturze aktywów Spółdzielni.

### Struktura należności i roszczeń wykazanych w bilansie

<b>Należności i roszczenia</b>	<b>4.260.465,05 zł.</b>
- z tytułu dostaw i usług	1.369.433,00 zł.
- podatków	1.111.055,69 zł.
- inne należności	1.779.976,36 zł.
- dochodzone na drodze sądowej	0,00 zł.

**Należności z tytułu dostaw i usług** w okresie słaty są to należności wynikające z następującej ewidencji:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami	61.757,98 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłat eksploatacyjnych	1.285.584,97 zł.
- rozrachunki z najemcami lokali użytkowych, garaży i terenów	323.303,16 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu pozostałych opłat	13.431,76 zł.
- dochodzone na drodze sądowej	41.775,82 zł.
<b>Razem</b>	<b>1.725.853,69 zł.</b>
- odpisy aktualizujące należności	356.420,69 zł.
<b>Saldo w bilansie</b>	<b>1.369.433,00 zł.</b>

Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług wg daty zalegania z płatnością przedstawia się następująco :

okres zalegania	2024 r.		2025 r.	
	Wartość	%	Wartość	%
do 1 miesiąca	627.825,28	32,11	482.988,02	28,68
powyżej 1 do 3 m-cy	339.519,40	17,37	203.820,61	12,10
powyżej 3 do 6 m-cy	269.274,50	13,77	148.891,47	8,84
powyżej 6 do 12 m-cy	181.671,55	9,29	26.646,17	1,58
powyżej 1 roku do 3 lat	261.967,44	13,40	113.484,08	6,74
powyżej 3 lat	274.723,72	14,05	708.247,52	42,06
<b>stan należności brutto</b>	<b>1.954.981,89</b>	<b>100,00</b>	<b>1.684.077,87</b>	<b>100,00</b>
odpis aktualizujący	565.591,80	28,93	314.644,87	18,68
stan należności netto	1.389.390,09	71,07	1.369.433,00	81,32

Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa utworzyła odpisy aktualizujące na należności wątpliwe tj. zasądzone odsetki i koszty sądowe oraz należności od członków i najemców przekraczające wniesione kaucje. Dodatkowo utworzyła odpisy aktualizujące na należności powyżej 6-ciu miesięcy zalegania właścicieli lokali mieszkalnych. Do 20 marca 2026 roku odbiorcy zapłacili kwotę **1.180.461,92 zł.** Salda kont nie zawierają należności przedawnionych.

Ogółem nastąpił niewielki spadek należności, jednak w poszczególnych przedziałach struktury czasowej wystąpił wzrost należności i spadek w porównaniu do 2023 roku. Wzrost poziomu należności nastąpił w przedziale : powyżej 3 lat o kwotę 433.523,80 zł. tj. o 257,80 %, a w pozostałych strukturach czasowych nastąpił spadek należności. Należności, które wykazują wzrost kwalifikują się do rozpoczęcia procedur związanych z eksmisją z zajmowanych lokali.

**Należności z tytułu podatków** wykazują na dzień 31 grudnia 2025 r. wartość 1.111.055,69 zł., na które składają się :

- rozrachunki publiczno-prawne z tytułu podatku VAT	1.111.047,69 zł.
- rozrachunki publiczno-prawne z tytułu podatku od nieruchomości	8,00 zł

Na **inne należności krótkoterminowe** składają się :

- rozrachunki z pracownikami z tytułu znaczków pocztowych, opłat skarbowych i sądowych	293,30 zł.
- rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS	13.500,00 zł.
- rozrachunki z tytułu pożyczek na uzupełnienie wkładu budowlanego	500.000,00 zł.
- rozrachunki z tytułu przeniesienia własności	1.260.463,29 zł.
- pozostałe rozrachunki – zaliczki z komornikiem	5.719,77 zł.
- pozostałe rozrachunki	0,00 zł.
<b>Razem</b>	<b>1.779.976,36 zł.</b>

**Struktura środków pieniężnych** na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawia się następująco:

- środki pieniężne w kasie	711,26 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	1.120.532,35 zł.
- inne środki pieniężne - lokaty krótkoterminowe	18.643.996,77 zł.
<b>Razem</b>	<b>19.765 240,38 zł.</b>

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe** wykazują następujące salda :

- rozliczenia międzyokresowe wyniku GZM	232.334,39 zł.
- inne rozliczenia międzyokresowe	609.081,84 zł.
- nadwyżka poniesionych kosztów w funduszu remontowym do rozliczenia w czasie	4.693.678,26 zł.
- podatek VAT do odliczenia w następnym miesiącu	60.751,21 zł.
<b>Razem</b>	<b>5.595.845,70 zł.</b>

<b>Pasywa</b>	<b>2023 r.</b> (w tys. zł.)	<b>2024 r.</b> (w tys. zł.)	<b>2025 r.</b> (w tys. zł.)	<b>Różnica</b> <b>(2025-2024)</b>
a) kapitał (fundusz)własny	49.642	48.682	48.425	-257
- w tym : fundusz podstawowy	33.409	32.259	31.090	-1.169
- fundusz zapasowy	9.018	9.421	9.844	423
- fundusz z aktualizacji wyceny	4.848	4.848	4.848	0
b) rezerwy na zobowiązania	98	89	42	-47
c) zobowiązania długoterminowe	723	726	712	-14
d) zobowiązania krótkoterminowe	27.508	34.822	37.252	2.430
e) rozliczenia międzyokresowe	5.094	14.944	7.760	-7.184

Analiza struktury źródeł finansowania majątku trwałego wskazuje, że nastąpiła dalsza stabilizacja udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku trwałego Spółdzielni (2006 r. –

94,85 % , 2007 r. – 96,45%, 2008 r. – 97,18%, 2009 r. – 96,31%, 2010 r. – 96,13%, 2011 r. – 95,90%, 2012 r. – 89,15 %, 2013 r. – 86,66 %, 2014 r. – 93,36 %, 2015 r. – 94,89 %, 2016 r – 96,68%, 2017 r. - 96,26%, 2018 r – 94,52%, 2019 r. – 96,55%, 2020 r. – 90,24%, 2021 r. – 81,11 %, 2022 r. – 98,44%, 2023 r. – 95,40 %, 2024 r. – **70,27 %**, 2025 – **75,01%** ).

Źródła finansowania majątku wykazują w porównaniu do roku poprzedniego:  
 - zwiększenie udziału kapitału własnego z 49,4% do 51,4%  
 - zmniejszenie udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania z 50,9 % do 48,6%.

## **Struktura zobowiązań i rezerw na zobowiązania wykazanych w bilansie.**

### **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**

- rezerwy na zobowiązania	42.288,79 zł.
- zobowiązania długoterminowe	711.635,77 zł.
- zobowiązania krótkoterminowe	37.251.914,35 zł.
- rozliczenia międzyokresowe	7.760.043,00 zł.
<b>Razem</b>	<b>45.765.881,91 zł.</b>

**Rezerwy na zobowiązania** w kwocie **42.288,79 zł** obejmują krótkoterminowe rezerwy na nagrody jubileuszowe wypłacane pracownikom Spółdzielni w 2026 r. po przepracowaniu czasu określonego w zakładowym regulaminie wynagradzania, rezerwy na odprawy emerytalne, rezerwę na lustrację ustawową Spółdzielni oraz rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustaloną w wysokości 19% od naliczonych odsetek od lokat terminowych.

**Zobowiązania długoterminowe** w kwocie **711.635,77 zł.** obejmują długoterminowe zobowiązania wobec lokatorów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży z tytułu wpłaconych kaucji.

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych** na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawia się następująco :

- krótkoterminowe kredyty i pożyczki	0,00 zł.
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7.331.162,51 zł.
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	76.845,00 zł.
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	10.812.891,95 zł.
- inne zobowiązania krótkoterminowe	184.306,73 zł.
- fundusze specjalne	18.846.708,16 zł.
<b>Razem</b>	<b>37.251.914,35 zł.</b>

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług** to zobowiązania wobec dostawców wynikające z następującej ewidencji :

- rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	3.342.260,83 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłaty ekspl.	2.643.873,18 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	275.475,92 zł.
- rozrachunki z tytułu środków trwałych w budowie	1.017.584,48 zł.
- rozliczenie zakupu usług	51.968,10 zł.
<b>Razem</b>	<b>7.331.162,51 zł.</b>

Zobowiązania wobec dostawców są związane z bieżącą gospodarką zasobami natomiast rozrachunki z członkami , najemcami i właścicielami stanowią nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych.

**Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych** dotyczą następujących tytułów :

- podatek dochodowy od osób fizycznych	36.059,00 zł.
- podatek dochodowy od osób prawnych	28.843,00 zł.
- opłata odprowadzenie wód opadowych	1.106,00 zł.
- rozrachunki z ZUS	0,00 zł.
- rozrachunki z tytułu podatku od nieruchomości	10.837,00 zł.
- rozrachunki z Urzędem Skarbowym z tytułu VAT	0,00 zł.
Razem	<b>76.845,00 zł.</b>

<b>Inne zobowiązania krótkoterminowe</b> w kwocie	<b>184.306,73 zł.</b>
- stanowią rozrachunki z tytułu przeniesienia własności lokali	231,98 zł.
- zobowiązanie warunkowe wobec PKZP JSM w Jaśle z tytułu pokrycia kosztów jej prowadzenia	829,81 zł.
- pozostałe rozrachunki –	573,41 zł.
- rozrachunki – mylne wpłaty	1.636,82 zł.
- rozliczenie udziałów	15.441,55 zł.
- zwolnienie z hipoteki Na Kotlinę 11	450,00 zł.
- zwrot umorzeń	0,00 zł.
- środki na wyk przeglądów Na Kotlinę 27	165.143,16 zł.

<b>Fundusze specjalne</b> na dzień 31 grudnia 2025 r. stanowią :	
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	220.761,19 zł.
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych	18.591.913,77 zł.
- fundusz działalności społeczno-kulturalnej	34.033,20 zł.
Razem	<b>18.846.708,16 zł.</b>

Podobnie w 2025 r. jak i w latach ubiegłych, za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd odstąpił od przekazania 5% rocznych naliczeń z poszczególnych nieruchomości na fundusz rezerwowy i na pokrycie wydatków remontowych przypadających na poszczególne nieruchomości.

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

- a) nieruchomości wspólnej (NW) – wydatek ten jest ewidencjonowany proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) 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,
- c) 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 wygasł tytuł prawny) 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 2025 r.

Uwzględniając powyższe na dzień 1 stycznia 2025 r. fundusz remontowy Spółdzielni ewidencjonowany 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**.

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

- a) **78** nieruchomości posiada dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę: **+ 4 187 749,46 zł**,
- b) **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.

Ewidencja przychodów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni jest prowadzona prawidłowo i spełnia wymagania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminu finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle.

#### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów** wykazują :

- różnicę między przychodami, a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2025 (nadwyżka przychodów nad kosztami) w kwocie **5.619.934,76 zł**. i stanowią wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który zwiększy przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2026 roku,
- VAT należny do przekazania w miesiącu następnym w kwocie – **0,00 zł**.
- przychody przyszłych okresów - **5.935,90 zł**.
- nadwyżka zaliczek c.o. - **2.134.172,34 zł**.

#### **2. Z badania rachunku zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01.01.2023 r. – 31.12.2025 r. (w tys. zł) wynika, że:**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2023 r.</b>	<b>2024 r.</b>	<b>2025 r.</b>	<b>2025/2024 Dynamika %</b>
<b>1. Przychody ogółem</b>	<b>40.626,3</b>	<b>41.072,8</b>	<b>45.067,9</b>	<b>109,70 %</b>
w szczególności :				
a) ze sprzedaży:	37.762,5	38.501,4	41.705,5	108,32%
w tym:				
- przychody z eksploatacji podstawowej	22.590,6	23.444,7	25.025,7	106,74%
- przychody z eksplot. c.o. i c.c.w.	15.791,4	15.056,7	16.679,8	110,78%
b) ze sprzedaży materiałów	0,0	0,0	0,0	0,00%

c) pozostałe przychody operacyjne	1.568,1	1.167,5	1.941,9	166,33%
d) przychody finansowe	1.295,7	1.403,8	1.420,5	101,19%
<b>2. Koszty ogółem</b> wyniosły:	<b>37.285,6</b>	<b>37.958,9</b>	<b>40.956,6</b>	<b>107,90%</b>

- Analiza przychodów i kosztów ogółem w roku obrotowym wskazuje, że:
  - a) przychody ogółem osiągnęły 109,70% wielkości przychodów w 2024 r.
  - b) przychody z eksploatacji podstawowej za 2025 r. zwiększyły o 8,32%,
  - c) pozostałe przychody operacyjne za 2025 r. osiągnęły 166,33% wielkości pozostałych przychodów operacyjnych za 2024 r.,
  - d) przychody finansowe osiągnęły 101,19% wielkości tych przychodów w 2024 r.,
  - e) nastąpił wzrost kosztów ogółem do wielkości 107,90% kosztów roku 2024.
- Działalność Spółdzielni polega na gospodarowaniu własnymi lub powierzonymi jej z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zarząd zasobami mieszkaniowymi w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin.  
Do głównych celów realizacyjnych w tym zakresie w 2025 r. należy zaliczyć:
  - 1) 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),
  - 2) zwiększenie udziału mieszkańców przy podejmowaniu decyzji dotyczących danych nieruchomości, w tym zaciąganiu zobowiązań przypadających na tę nieruchomość (wprowadzenie obowiązkowych konsultacji),
  - 3) zmniejszenie przychodów Spółdzielni związanych z pokryciem kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, z tytułu:
    - a) wdrożenia programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb c.o.,
    - b) 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,
    - zmniejszenia opłat stałych (abonamentowych) z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków komunalnych,
  - 4) zmianę sposobu rozliczania kosztów zarządzania (zarządu).

#### 4. Wynik finansowy

Lp.	Wyszczególnienie	2023 r. (w tys. zł.)	2024 r. (w tys. zł.)	2025 r. (w tys. zł.)	Dynamika% (2025r./2024r.)
a)	Zysk (+)/strata brutto (-)	+2.852,92	+2.519,20	+3.138,38	<b>124,58%</b>
b)	Zysk (+)/strata netto (-)	<b>+2.367,09</b>	<b>+2.154,37</b>	<b>+2.643,39</b>	<b>122,70%</b>

- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiono jako sumę kosztów i wydatków poszczególnych nieruchomości stosownie do postanowień § 98 ust. 1 Statutu,

- po zmianie przepisów ustawowych dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej przez spółdzielnie mieszkaniowe Spółdzielnia za 2025 rok zanotowała po raz dziewiętnasty w swojej działalności zysk netto w wysokości **2.643.394,78 zł.** przy zysku na działalności podstawowej (GZM) w kwocie **5. 387.600,37 zł.,**
- w 2025 r. Spółdzielnia nie korzystała z kredytów celowych zaciągniętych na częściowe sfinansowanie przedsięwzięć termo modernizacyjnych oraz wymianę systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej, terminowo regulowała zobowiązania, własne wolne środki finansowe bezpiecznie lokowała na krótko terminowych lokatach.

## 5. Analiza wskaźnikowa

L.P	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wartość za rok		
			2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6

### a) wskaźniki charakteryzujące efektywność działania

1	Suma bilansowa w tys. zł.		83 065	99 262	<b>94 191</b>
2	Wynik finansowy netto w tys. zł.		2.367	2.254	<b>2.643</b>
3	Rentowność netto sprzedaży w %	$\frac{\text{zysk netto po opodatkowaniu}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	6,27%	5,60%	<b>6,44%</b>
4	Rentowność brutto sprzedaży w %	$\frac{\text{zysk przed opodatkowaniem}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	7,55%	6,54%	<b>7,64%</b>
5	Rentowność aktywów w %	$\frac{\text{zysk netto po opodatkowaniu}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,85%	2,33%	<b>2,81%</b>
6	Szybkość obrotów należności (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan należności z tytułu dostaw, robót i usług} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	13 dni	13dni	<b>12 dni</b>
7	Cykl zobowiązań z tytułu dostaw (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	66 dni	62 dni	<b>65 dni</b>
8	Szybkość obrotu zapasów (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan zapasów} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	0dni	0dni	<b>0 dni</b>

### b) wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni (finansowe)

1	Stopa zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania}}{\text{wartość pasywów bilansu}}$	40,2%	50,9%	<b>48,6%</b>
2	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym (%)	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	95,4%	70,3%	<b>75,0%</b>
3	Trwałość struktury finansowania (%)	$\frac{\text{kapitały wł. + rez.długoter. + zob.długoter.}}{\text{wartość pasywów bilansu}}$	60,8%	49,9%	<b>52,2%</b>
4	Wskaźnik unieruchomienia środków (%)	$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa obrotowe}}$	167,7%	231,1%	<b>217,8%</b>

5	Samofinansowanie aktywów obrotowych (%)	$\frac{\text{zobowiązania bieżące}}{\text{aktywa obrotowe}}$	88,6%	57,7%	24,7%
6	Wskaźnik płynności I (bieżącej)	$\frac{\text{aktywa bieżące}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	2,7	3,5	4,0
7	Wskaźnik płynności II (szybkiej)	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{krótkoterminowe rozliczenia}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	2,2	3,1	3,2
		$\frac{\text{międzyokresowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$			
8	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{należności}}{\text{krótkoter.} - \text{krótkoter. rozlicz. międzyokr.} - \text{zobowiązania bieżące}}$	1,8	2,6	2,7
9	Aktywa bieżące netto	aktywa bieżące - zobowiązania bieżące	3.523	12.679	11.228

**c) wskaźnik charakteryzujący rentowności kapitału**

1	Ogólna rentowność kapitałów własnych	$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	4,77%	4,43%	5,46%
---	--------------------------------------	--	-------	-------	-------

**6. Opinia biegłego rewidenta.**

Opracowana przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnowie opinia dotycząca badania sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stwierdza, że zbadane sprawozdanie finansowe:

- 1) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2025 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości ,
- 2) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych
- 3) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.

**II. SPRAWOZDANIE Z BADANIA SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ROKU OBROTOWYM.**

Z badania sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r. wynika, że:

- 1. Zarząd Spółdzielni kontynuował działania w kierunku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, zarządzał zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z przedmiotem działalności Spółdzielni.**

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

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

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 (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 558 z późniejszymi zmianami).

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.

Rok 2025 r. był kolejnym rokiem skutecznej realizacji wdrożonego programu zaspakajania 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 na osiedlu „Na Kotlinę” tworząca nowy kompleks mieszkaniowy „Zielona Kotlina” po zakończonym: w 2021 r. *„Budynku mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym „JASKIER” A i B*”, 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”*.

## **1) 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,
- 1) 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,
- 2) budowę Spółdzielczego Centrum Edukacyjno-Kulturalnego w Jaśle,

- 3) obniżenie kosztów eksploatacji i użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni,
- 4) kontynuowanie procesu informatyzacji Spółdzielni.

## 2) realizacja

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

### 1) zakończył:

1. 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
- b) 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 zago-

spodarowania 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 pismną 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.

- c) 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 projektowe związane z realizacją III etapu.
- d) prace koncepcyjne i przygotowawcze związane z budową:
- parkingów i miejsc postojowych,
  - monitoringu osiedlowego.

3) **wstrzymał:**

1. 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,
2. ***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 Biecha 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” „Niezapominajka i Margerytka”)	3 098 456,63 zł	13 212 708,31 zł	16 311 164,94 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 ciepłej zaplanowane i wykonane prace projektowe i wykonawcze w zakresie modernizacji i optymalizacji gospodarki ciepłej zostały ujęte w poniższej tabeli:

L.p.	Nr zadania	Wyszczególnienie	Nieruchomość	Kwota
1	1648	Węzeł ciepły c.o. i c.w.u. Szajnochy 53	Szajnochy 53	81 984,05 zł
2	1648	Węzeł ciepły c.o. i c.w.u. Szajnochy 55	Szajnochy 55	82 486,83 zł
3	1656	Węzeł ciepły c.o. i c. c. w. Szopena 20	Szopena 20	5 330,00 zł
4	1657	Węzeł ciepły c.o. i c. c. w. Szopena 22	Szopena 22	5 330,00 zł
5	1658	Węzeł ciepły 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 ciepłej 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.	Krasińskiego 13	58	58	116
4.	Krasińskiego 15	79	79	158
5.	Krasińskiego 17	75	74	149
6.	Sikorskiego 6	60	60	120
7.	3go Maja 34	49	43	92
8.	Rejtana 27	31	31	62
9.	Kołatąja 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 i oddanie do użytku trzech budynków wielorodzinnych na kompleksie „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 ciepłą 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.

## **2. Zatrudnienie i płace**

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. **441,74 zł**
- kobiet po ukończeniu 55 roku życia **13 394,70 zł**
- mężczyzn po ukończeniu 60 roku życia **19 035,32 zł**

W 2025 r. z powodu obniżenia składki wypadkowej najpierw z **1,20 %** na **0,84 %**, a obecnie **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 czasów 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:

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

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 nieetatowego członka Zarządu za rok 2025 wyniosło 14 557,92 zł

Rada Nadzorcza stwierdza, że polityka płacowo-kadrowa była prawidłowa, nie stwierdzono żadnych uchybień w tym zakresie.

### **3. Praca Zarządu jako organu Spółdzielni**

**Zarząd Spółdzielni kierował działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje niezastrzeżone w ustawie prawo spółdzielcze lub ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych innym organom Spółdzielni, zgodnie z przedmiotem działalności Spółdzielni.**

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.

W 2025 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. WZCz JSM odbyło się w siedmiu 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<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup> 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 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	0,00 zł	-
b) kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni, której koszty obsługi obciążają koszty działalności Spółdzielni	1 000 000,00 zł	0,00 zł	-
c) realizacji inwestycji i remontów mienia Spółdzielni	19 500 000,00zł	0,00 zł	-
d) poręczeń kredytowych dla członków Spółdzielni ubiegających się o lokale mieszkalne nabywane od Spółdzielni	1 000 000,00 zł	0,00zł	-

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 2026 roku.

Dokonując oceny z badania sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 r. Rada Nadzorcza stwierdza że, dochowano należytej staranności we wszystkich aspektach działalności, aby sprawozdanie finansowe przedstawiało w sposób rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, z wykorzystaniem niezbędnej wiedzy, umiejętności i doświadczenia. Dochowania takiej należytej staranności wymaga nie tylko dobry obyczaj, ale również przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa nakładające obowiązek dochowania staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju – tj. w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i sporządzonej dokumentacji sprawozdania finansowego stwierdza się, że Spółdzielnia posiada dobrą sytuację majątkową i finansową, wystarczającą ilość środków pieniężnych gwarantujących terminową spłatę kredytów długoterminowych, trwałość struktury finansowania majątku kapitałem własnym. Nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w roku następnym po badanym.

RADA NADZORCZA – biorąc pod uwagę wyżej przedstawione informacje pozytywnie ocenia przedstawione jej Sprawozdania z działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025 i **WNIOSKUJE do Walnego Zgromadzenia Członków JSM o:**

- **ich zatwierdzenie,**
- **udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2025.**

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano.

*Rafał Gomula*

*Grzegorz Nosal*

*Aneta Kowalkowska*

*Krzysztof Buba*

*Mariola Mazur*

*Marek Myśliwiec*

*Wiesław Stój*

*Karol Wanat*

*Danuta Ziola*