

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
za okres od 1 stycznia 2025 r. do dnia 27 kwietnia 2026 r.

I. Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle, zwana dalej *Radą Nadzorczą JSM* lub *Radą Nadzorczą*, działa na podstawie przepisów ustaw: z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze* (Dz.U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556) oraz 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), postanowień Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

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

Rada Nadzorcza JSM składa się z 9 Członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie Członków JSM w 2025 roku. Zgodnie z postanowieniami § 143 ust. 15 Statutu JSM członkami Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na kadencję 2025-2027 zostali wybrani niżej wymienieni członkowie Spółdzielni, którzy na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej ukonstytuowali się w następujący sposób:

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Rafał Gomuła | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Grzegorz Nosal | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Aneta Kowalkowska | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Danuta Ziola | Przewodniczący Komisji GZM Rady Nadzorczej |
| 5. Wiesław Stój | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej |
| 6. Krzysztof Buba | Członek Rady Nadzorczej |
| 7. Mariola Mazur | Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Marek Myśliwiec | Członek Rady Nadzorczej |
| 9. Karol Wanat | Członek Rady Nadzorczej |

Komisje Rady Nadzorczej działały w następującym składzie:

Komisja Rewizyjna:

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| 1. Wiesław Stój | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 2. Aneta Kowalkowska | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 3. Mariola Mazur | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 4. Marek Myśliwiec | Członek Komisji Rewizyjnej |

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| 1. Danuta Ziola | Przewodnicząca Komisji GZM |
| 2. Krzysztof Buba | Członek Komisji GZM |
| 3. Grzegorz Nosal | Członek Komisji GZM |
| 4. Karol Wanat | Członek Komisji GZM |

II. Zakres i przedmiot działania

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

1. Uchwalanie i modyfikacja (zmiana) planów gospodarczych Spółdzielni, programu (indywidualnych zadań) inwestycyjnych z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury towarzyszącej i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Badanie rocznego sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego przedmiotowe badanie za 2025 r.
3. Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich.
4. Przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd JSM wniosków organów Spółdzielni i jej członków. Odwołania i skargi członków Spółdzielni związane z działalnością Zarządu JSM w zakresie gospodarki mieszkaniowej były kierowane do Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi celem zaopiniowania wniosku, a następnie rozpatrywane przez Radę Nadzorczą JSM.
5. Zatwierdzenie na wniosek Zarządu JSM struktury organizacyjnej Spółdzielni jako zakładu pracy.
6. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła, zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie JSM, **48** uchwał regulujących działalność Spółdzielni, w tym 37 uchwał w 2025 r. oraz 11 uchwał do końca marca 2026 roku. Do najważniejszych spraw, które uregulowała Rada w okresie sprawozdawczym należy zaliczyć:
 - Uchwała nr 1/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej JSM na 2025 r.
 - Uchwała nr 2/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie zasad zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2025 r.
 - Uchwała nr 5/2025 z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle na 2025 rok.
 - Uchwała nr 6/2025 z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu prac inwestycyjnych i remontowych mienia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok.
 - Uchwała nr 7/2025 z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń inwestycyjnych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok.
 - Uchwała nr 8/2025 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie zmiany Regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji pn. *"Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych: Margerytka i Niezapominajka z parkingami podziemnymi oraz Rumianek przy ul. Polnych Kwiatów w Jaśle"*.
 - Uchwała nr 10/2025 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr 32/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania ciepła dostarczonego do mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

- Uchwała nr 11/2025 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 w roku obrotowym 2024 oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024.
- Uchwała nr 12/2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 roku.
- Uchwała nr 13/2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 roku.
- Uchwała nr 14/2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jako organu JSM.
- Uchwała nr 15/2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za kadencję obejmującą lata 2022-2025.
- Uchwała nr 16/2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr 32/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania ciepła dostarczanego do mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Uchwała nr 18/2025 z dnia 2 lipca 2025 r. w sprawie powołania Komisji stałych Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Uchwała nr 19/2025 z dnia 2 lipca 2025 r. w sprawie wyboru Prezydium Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Uchwała nr 20/2025 z dnia 2 lipca 2025 r. w sprawie powołania Komisji stałych Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (składy Komisji).
- Uchwała nr 29/2025 z dnia 24 listopada 2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń remontowych zasobów mieszkaniowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2026 rok.
- Uchwała nr 31/2025 z dnia 24 listopada 2025 r. w sprawie zatwierdzenia wysokości odpisów na fundusz remontowy Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2026 roku.
- Uchwała nr 32/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie ustalenia wysokości miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i wysokości bonifikaty z tytułu lokalu mieszkalnego wyposażonego w ciemną kuchnię.
- Uchwała nr 33/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo - finansowego działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, realizowanej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w 2026 r.
- Uchwała nr 34/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji pn. „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu handlowego w budynku przy ul. Pakowa 22 w Bieczu na lokal użytkowy i 2 lokale mieszkalne”.
- Uchwała nr 2/2026 z dnia 19 stycznia 2026 r. w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej JSM na 2026 r.
- Uchwała nr 3/2026 z dnia 19 stycznia 2026 r. w sprawie zasad zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2026 r.
- Uchwała nr 5/2026 z dnia 23 lutego 2026 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle na 2026 rok.

- Uchwała nr 6/2026 z dnia 23 lutego 2026 r. w sprawie zatwierdzenia planu prac inwestycyjnych i remontowych mienia Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2026 rok.
 - Uchwała nr 7/2026 z dnia 23 lutego 2026 r. w sprawie zatwierdzenia planu zamierzeń inwestycyjnych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2026 rok.
 - Uchwała nr 10/2026 z dnia 30 marca 2026 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 23/2020 Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne i odpisów na fundusz remontowy.
 - Uchwała nr 11/2026 z dnia 30 marca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr 34/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji pn. „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu handlowego w budynku przy ul. Pakowa 22 w Bieczu na lokal użytkowy i 2 lokale mieszkalne”.
7. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 2/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. ustaliła zasady zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2025 roku. Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z regulacjami Statutu odbyło się w siedmiu częściach. Pierwsza część WZCz odbyła się w dniu 11 czerwca 2025 r. w sali kinowej w Bieczu, pozostałe 6 części WZCz odbyły się w dniach 12 oraz 25 czerwca 2025 r. w świetlicy Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle. W trakcie odbytych w 2025 r. siedmiu częściach Walnego Zgromadzenia, Członkowie Spółdzielni nie zgłaszali zastrzeżeń do trybu pracy Rady Nadzorczej.
 8. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 3/2026 z dnia 19 stycznia 2026 r. ustaliła zasady zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2026 roku, a w dniu 27 kwietnia 2026 r. Rada dokonała oceny i badania przedłożonych przez Zarząd sprawozdań z działalności Spółdzielni w 2025 roku oraz przyjęła sprawozdanie z działalności Rady za okres od 1 stycznia 2025 roku do 27 kwietnia 2026 r.
 9. W roku 2025 kontynuowany był „**Program ograniczający zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania**” polegający na wykonaniu remontów ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wraz z ich dociepleniem i wzmocnieniem, izolowaniu stropów piwnicznych oraz uzupełnianiu izolacji stropodachów. Spółdzielnia kontynuowała także wymianę stolarki okiennej. Program ten w dalszym ciągu cieszy się dużym uznaniem i zainteresowaniem Członków JSM.
 10. W roku 2025 kontynuowany był program „**Bezpieczne mieszkanie**”. W ramach tego programu przeprowadzane są prace remontowe i modernizacyjne zwiększające bezpieczeństwo mieszkańców, do których zalicza się prace związane z:
 - a) zmianą systemu dostarczania ciepłej wody użytkowej i energii cieplnej w budynkach wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowaniem ciepłej wody użytkowej – w wyniku pozytywnej konsultacji przeprowadzonej na wniosek mieszkańców,
 - b) remontem ciągów przewodów spalinowych i wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych,
 - c) wymianą oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na LED.
 11. W 2025 roku realizowane były zadania inwestycyjne zaakceptowane przez Radę Nadzorczą w latach poprzednich obejmujące:

- a) zadanie inwestycyjne dotyczące prac projektowych i budowlanych związanych 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 zlecił opracowanie „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 starań 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.
- b) 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”. Zarząd zakończył 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 efekty w postaci projektów koncepcyjnych 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.
- 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.

W tym okresie wstrzymano zadania inwestycyjne:

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

12. Niepokojącym sygnałem są utrzymujące się na wysokim poziomie zadłużenia czynszowe, które mogą ujemnie wpływać na działalność Spółdzielni. Na koniec 2025 r. **nastąpił spadek zadłużenia** zarówno lokali użytkowych jak i zadłużeń lokali mieszkalnych. Rada Nadzorcza stoi na stanowisku, że w dalszym ciągu należy podejmować działania zmierzające do zmniejszenia zadłużeń i należy wypracować skuteczniejsze metody egzekucji zaległych należności czynszowych.

L.p.	Zaległości opłat na dzień (w PLN)	31.12.2024 r. (w zł.)	31.12.2025 r. (w zł.)
1.	Lokale mieszkalne	1 471 773,52	1 285 584,97
2.	Lokale użytkowe	413 076,32	323 303,16
	Razem zaległości	1 884 849,84	1 608 888,13

13. W okresie sprawozdawczym w 2025 roku Rada Nadzorcza odbyła **12** protokołowanych posiedzeń i podjęła **37** uchwał oraz rozpatrzyła i skierowała do bieżącej realizacji przez Zarząd JSM szereg wniosków. Na każdym posiedzeniu Zarząd JSM składał Radzie Nadzorczej sprawozdanie z bieżącej działalności Spółdzielni.
14. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub członkowie Rady odbywali dyżury w siedzibie Spółdzielni w pierwszy poniedziałek każdego miesiąca. Zainteresowanie Spółdzielców tą formą kontaktu z Radą Nadzorczą było umiarkowane, a wręcz znikome.
15. W roku 2025 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej JSM odbyła **9** protokołowanych posiedzeń, które były poświęcone kolejno:
- a) opracowaniu planu pracy Komisji na rok 2025 r.
 - b) powołaniu zespołów kontrolnych i przydzieleniu zadań w celu zrealizowania planu pracy Komisji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą:

L.P.	Wyszczególnienie - tematyka kontroli	Jednostka kontrolowana
1.	Realizacja zaleceń i wniosków polustracyjnych	Zarząd JSM
2.	Ustalanie kosztów i rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody użytkowej za lata 2022 i 2023 dla budynków: Bednarska 5 i 5a, Bednarska 7, 9 i 11.	Zarząd JSM

3.	Ustalanie kosztów i rozliczanie kosztów dostawy energii ciepłej na potrzeby ogrzewania lokali z wykorzystaniem indywidualnych ciepłomierzy za 2024 rok	Zarząd JSM
4.	Prowadzenie ewidencji członkowskiej w 2024 r., ustalanie osób uprawnionych do udziału w WZCz JSM w 2024 i 2025 roku	Zarząd JSM
5.	Realizacja uchwał i wniosków przyjętych przez WZCz JSM w 2024 r.	Zarząd JSM
6.	Ustalanie kosztów i rozliczanie kosztów dostawy energii ciepłej na potrzeby ogrzewania lokali za 2024 rok	Zarząd JSM

- c) przyjęciu protokołów z przeprowadzanych w 2025 roku kontroli,
- d) przyjęciu sprawozdania z działalności z Komisji Rewizyjnej za 2024.

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

- a) nr 1 - Zespół zapoznał się z przesłanym przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych listem polustracyjnym i nie wniósł zastrzeżeń do zawartych w liście ocen działalności Spółdzielni. Zespół kontrolny po zapoznaniu się z pełną dokumentacją dotyczącą przeprowadzenia badania lustracyjnego dotyczącego realizacji zadań inwestycyjnych przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w 2024 r. stwierdził, że działania podjęte przez Zarząd w tym zakresie były prawidłowe i nie budziły jakichkolwiek wątpliwości, co potwierdził przesłany przez PZRSM list polustracyjny.
- b) nr 2 - Komisja stwierdziła, że ewidencja księgową i ustalanie przez Zarząd Spółdzielni kosztów zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej za 2022 i 2023 rok dla budynków zlokalizowanych przy ul. Bednarskiej 5, 5a, 7, 9 i 11 było prawidłowe, a dane przekazane firmom rozliczeniowym w zakresie wysokości poniesionych kosztów zakupu lub wytworzenia ciepła w rozbiciu na poszczególne nieruchomości oraz wysokości dokonanych przedpłat przez indywidualnych użytkowników lokali odpowiadały ewidencji księgowej. Zespół nie wniósł żadnych uwag i zastrzeżeń w tym zakresie. Rozliczenie kosztów zużycia energii ciepłej dla kontrolowanych nieruchomości w latach 2022-2023 zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni uregulowaniami tj. „Regulaminem rozliczania ciepła dostarczonego do mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” i Zespół nie wniósł żadnych uwag i zastrzeżeń w tym zakresie.
- c) nr 3 - Komisja Rewizyjna RN JSM stwierdziła, że ewidencja księgową i ustalanie przez Zarząd Spółdzielni kosztów zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej za 2024 rok dla budynków i lokali mieszkalnych wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze) było prawidłowe, a dane w zakresie wysokości poniesionych kosztów zakupu lub wytworzenia ciepła w rozbiciu na poszczególne nieruchomości oraz wysokości dokonanych przedpłat przez indywidualnych użytkowników lokali odpowiadały ewidencji księgowej. Zespół nie wniósł żadnych uwag i zastrzeżeń w tym zakresie. Rozliczenie kosztów zużycia energii ciepłej dla kontrolowanych nieruchomości w 2024 roku zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni uregulowaniami tj. „Regulaminem rozliczania ciepła dostarczonego do

mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” i Zespół nie wniósł żadnych uwag i zastrzeżeń w tym zakresie.

- d) nr 4 - Zespół po przeprowadzeniu kontroli w sprawie prowadzenia ewidencji członkowskiej w 2024 r., ustalenia osób uprawnionych do udziału w WZCz JSM w 2024 i 2025 roku, stwierdził że rejestr członków JSM prowadzony był na bieżąco i spełniał wszystkie wymogi zawarte w Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Ponadto, Zespół kontrolny stwierdził, że listy obecności na poszczególnych częściach odbytego WZCz JSM w 2024 r. i WZ JSM w 2025 r. ustalone zostały na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów na dzień poprzedzający dzień odbycia poszczególnych części WZ JSM i działania Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w tym zakresie były zgodne z przepisami i w interesie Członków Spółdzielni. Zespół nie wniósł żadnych uwag i zastrzeżeń w tym zakresie.
- e) nr 5 - Komisja Rewizyjna RN JSM po zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą wniosków zrealizowanych oraz tych, które dotychczas nie zostały jeszcze zrealizowane - nie wnosi zastrzeżeń. Zespół uważa, że działania podjęte przez Zarząd w sprawie ich realizacji były prawidłowe i nie budzą wątpliwości. Komisja Rewizyjna nie wydała zaleceń pokontrolnych.
- f) nr 6 - Zespół kontrolny stwierdził, że ewidencja księgową i ustalenie przez Zarząd Spółdzielni kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej za 2024 rok była prawidłowa, a dane w zakresie wysokości poniesionych kosztów zakupu lub wytworzenia ciepła w rozbiciu na poszczególne nieruchomości oraz wysokości dokonanych przedpłat przez indywidualnych użytkowników lokali odpowiadały ewidencji księgowej. Zespół nie wniósł żadnych uwag i zastrzeżeń w tym zakresie. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla kontrolowanych nieruchomości w 2024 roku zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni uregulowaniami tj. „Regulaminem rozliczania ciepła dostarczonego do mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” i Zespół nie wniósł żadnych uwag i zastrzeżeń w tym zakresie.

17. W roku 2026 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej JSM odbyła 1 protokołowane posiedzenie, które było poświęcone:

- a) opracowaniu planu pracy Komisji na rok 2026 r.
b) powołaniu Zespołów Kontrolnych i przydzieleniu zadań w celu zrealizowania planu pracy Komisji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą:

L.P.	Wyszczególnienie - tematyka kontroli	Jednostka kontrolowana
1.	Realizacja uchwał i wniosków przyjętych przez WZCz JSM w 2025 r.	Zarząd JSM
2.	Przestrzeganie „Regulaminu przeprowadzania konsultacji w zasobach JSM” na przykładzie konsultacji przeprowadzonych w 2025 roku na osiedlu Kopernika w Jaśle	Zarząd JSM
3.	Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi w latach 2024-2025	Zarząd JSM
4.	Realizacja zaleceń i wniosków polustracyjnych	Zarząd JSM

18. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2024 roku odbyła 6 posiedzeń przedmiotem, których było:
- przeprowadzenie spotkań z osobami zadłużonymi.*
 - zaopiniowanie proporcji podziału kosztów zmiennych energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania rozliczanych proporcjonalnie do wskazań pkc i powierzchni użytkowej rozliczanych lokali za 2024 rok,.*
 - Zapoznanie się i zatwierdzenie harmonogramów wiosennych przeglądów osiedli z udziałem członków Rady Nadzorczej,*
 - przedstawienie informacji dotyczących przeprowadzonych z udziałem członków Rady Nadzorczej, administratorów oraz przedstawicielami mieszkańców przeglądów osiedli pod kątem remontów i utrzymania porządku – wnioski uwzględniono w rocznych planach zamierzeń remontowych,*
 - zapoznanie się i rozpatrzenie czterech pism do członków RN JSM.*
 - omówienie i zatwierdzenie przedłożonego przez Zarząd projektu Planu Zamierzeń Remontowych na 2026 rok.*
19. Natomiast w 2026 roku Komisja GZM odbyła 3 posiedzenia przedmiotem, których było:
- omówienie i rozpatrzenie pisma przedłożonego Radzie Nadzorczej przez zamieszkującego budynek przy ul. 3 Maja 38 p. Czesława Woźniaka,*
 - przeprowadzenie spotkania z osobami zadłużonymi.*
 - zaopiniowanie proporcji podziału kosztów zmiennych energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania rozliczanych proporcjonalnie do wskazań pkc i powierzchni użytkowej rozliczanych lokali za 2025 rok.*
20. W dniu 27 kwietnia 2026 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym Rada wspólnie z Zarządem podsumowała 2025 rok i podjęła stosowne uchwały dotyczące:
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 27 kwietnia 2026 r.
 - przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z badania i oceny sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i z działalności Zarządu jako organu Spółdzielni w roku obrotowym 2025 oraz wnioski Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2025.

Podsumowanie

Rada Nadzorcza JSM zleciła przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych JSM za 2025 rok **Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie** w celu sprawdzenia prawidłowości i rzetelności prowadzonych ksiąg rachunkowych i wykonywanych na ich podstawie sprawozdań finansowych, prowadzenia działalności gospodarczej JSM zgodnie z przepisami prawa i Statutu JSM. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnowie dokonał badania sprawozdań finansowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 rok i w sprawozdaniu z ww. badania stwierdził, że:

- zbadane sprawozdanie finansowe 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,

b) zostało sporządzone na postawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych.

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

Rada Nadzorcza przedkłada wniosek Walnemu Zgromadzeniu Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o udzielenie absolutorium Zarządowi Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działającemu w okresie od dnia 01 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. w składzie:

Janusz Przetacznik

Grzegorz Mielech

Bogumiła Kraus

Prezes Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu

Członek Zarządu.

Sekretarz

Rady Nadzorczej JSM

Aneta Kowalkowska

Przewodniczący

Rady Nadzorczej JSM

Rafał Gomuła