

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z REALIZACJI UCHWAŁ PODJĘTYCH PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE
JSM W 2025 ROKU

Zgodnie z § 151 pkt.2 Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz uchwałą Nr 50/08 z dnia 19 czerwca 2008 r. Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie uchwalenia Regulaminu Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwany dalej **Zarządem**, składa Walnemu Zgromadzeniu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej zamiennie **JSM** lub **Spółdzielnią**, niniejsze sprawozdanie z realizacji podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie JSM, które odbyło w 7 częściach w dniach: 11 do 25 czerwca 2025 roku.

W 2025 r. Zarząd działając w oparciu art. 39 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, uchwałą Zarządu nr 38/2025 z dnia 20 maja 2025 r. zwołał Walne Zgromadzenie Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwane dalej zamiennie **Walnym Zgromadzeniem** lub **WZ JSM**.

WZ 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.

Podstawą podjęcia uchwały, o której mowa wyżej, była uchwała Rady Nadzorczej nr 2/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r., którą Rada Nadzorcza określiła zasady zaliczenia przez Zarząd członków JSM do poszczególnych części najbliższego Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2025 roku.

W wykonaniu swoich uprawnień związanych ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia Zarząd podjął następujące czynności:

- 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.

Tryb zwołania Walnego Zgromadzenia, kolejność, kompletność i terminowość poszczególnych czynności składających się na zwołanie Walnego Zgromadzenia był zgodny z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. W sposób terminowy powiadomiono członków Spółdzielni, Krajową Radę Spółdzielczą i PZRSM w Rzeszowie o zaliczeniu do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, terminie, miejscu i porządku obrad, prawie i sposobie zgłaszania wniosków w sprawie porządku obrad i projektów uchwał, miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, zgłaszania poprawek do wyłożonych projektów uchwał.

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.

Zgodnie z § 139 ust. 5 Statutu **16** uchwał uzyskało wymaganą Statutem ilość głosów i zostały przyjęte przez WZ JSM odbywane w 7 w dniach: 11 do 25 czerwca 2025 r., a Zarząd skierował je do realizacji. Poniżej wykaz podjętych przez WZ JSM uchwał:

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

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.

Realizacja podjętych przez WZ JSM w 2025 r. 16 uchwał przedstawia się następująco:

- a) **uchwały nr: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 16 WZ JSM** zostały dołączone do dokumentacji finansowo-księgowej oraz materiałów dokumentujących przebieg WZ JSM w 2025 r., w tym uchwałę nr 2 wraz z załącznikami i sprawozdaniem z badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta Zarząd przekazał wraz kompletem materiałów sprawozdawczych:

- w dniu 31 maja 2025 r. do KRS, który przekazuje z urzędu do Urzędu Skarbowego w Jaśle,

- b) **uchwała nr 3 i 15** - poniższa tabela przedstawia ich wykonanie:

Uchwała nr 3/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok.			
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:	443 698,15 zł	443 698,15zł	100%
2. Zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego	50 688,00 zł	50 688,00 zł	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:	27 918,90 zł	27 918,90zł	100%
4. Odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu:	165 279,45 zł	165 279,45zł	100%
5. Zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości oraz funduszu remontowego	1 466 785,45 zł	1 466 785,45zł	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	-

c) **uchwała nr 14** - w trakcie całego 2025 roku Zarząd oraz Rada Nadzorcza w bieżącej działalności *Spółdzielni kierowała się ustaleniami zawartymi w przedmiotowej uchwale. Działalność Spółdzielni w 2025 r. została szczegółowo opisana i udokumentowana w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r. oraz Sprawozdaniu Rady Nadzorczej.*

Ponadto zgodnie z zaleceniem WZCz JSM z 2010 roku Zarząd przedstawia realizację **uchwały nr 14/2025** WZ JSM w Jaśle w sprawie kierunków rozwoju działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle – w zakresie określonym w załączniku nr 1 dotyczącego zasad modernizacji zasobów Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 r. przedstawia się następująco:

- w kierunku poprawy bezpieczeństwa mieszkańców:

1) *domofony*:

Obecnie wszystkie budynki wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posiadają instalacje domofonowe. Zdecydowana większość z nich posiada już zmodernizowane cyfrowe domofony nowszej generacji. Modernizacja wykonywana jest na wniosek Mieszkańców. W najnowszych budynkach Zarząd zdecydował o montażu wideo domofonów.

2) poprawy oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego poprzez:

- *wymianę oświetlenia w pomieszczeniach wspólnych i korytarzach*
Zadanie zakończone. Obecnie jest wymieniana instalacja oświetlenia w pomieszczeniach wspólnych i korytarzach tylko w przypadku modernizacji tych pomieszczeń.
- *oświetlenie wzbudzone klatek schodowych*
Zadanie zakończone.
- *montaż lamp z czujnikami ruchu przed wejściami do klatek schodowych.*
Zadanie zakończone,

3) *wymiana zwykłych żarówek na LED w lampach oświetlenia ulicznego* – zadanie realizowane na bieżąco.

W zakresie pkt 2 i 3 w dalszym ciągu obowiązuje zasada, że w przypadku prowadzenia w danej nieruchomości prac remontowych związanych z przebudową instalacji elektrycznej czy zmianą oświetlenia Spółdzielnia dokonuje kompleksowego przeglądu poprawności działania tej instalacji i ewentualnie wymienia na osprzęt na nowszej generacji. Warunek jest, aby te zmiany skutkowały obniżeniem kosztów eksploatacji. Spółdzielnia na bieżąco śledzi możliwość zastosowania OZE (fotowoltaika) dla potrzeb oświetlenia nieruchomości wspólnych i przy zaistnieniu korzystnych możliwości organizacyjno-technicznych uruchomi kolejny program, który powinien skutkować obniżeniem kosztów bieżącej eksploatacji. Niestety nadal nie ma trakcyjnego produktu finansowego dedykowanego spółdzielniom mieszkaniowym na realizację OZE.

- 4) monitoring osiedlowy – w ramach współpracy z Ubezpieczycielem majątku Spółdzielni tj. Uniqa oraz brokerem ubezpieczeniowych MENTOR czyniono starania aby objąć monitoringiem miejskim kolejne osiedla Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i włączyć je do miejskiej sieci monitoringu. Zadanie to powinno być kontynuowane w kolejnych latach i swoim zasięgiem winno obejmować kolejne osiedla mieszkaniowe Spółdzielni. W 2025 roku, pomimo zadeklarowanej chęci pomocy finansowej przez Spółdzielnię nie udało się objąć monitoringiem miejskim nowych terenów przynależnych do JSM.
- w kierunku poprawy obsługi mieszkańców w zakresie rozliczania zużycia mediów:
 - wody zimnej, ciepłej i odbioru ścieków - w **20** nieruchomościach, w których upływał okres ważności dotychczas zamontowanych wodomierzy (**1 578** sztuki) w 2025 roku zostały zamontowane wodomierze z odczytem radiowym. Montaż nowych wodomierzy nie wymagał konieczności przebudowy instalacji wodociągowych, a wymiana nastąpiła bardzo sprawnie. Wymiana będzie kontynuowana w następnych latach, po upływie okresu ważności (legalizacji) obecnie zainstalowanych wodomierzy.
 - w 2025 roku zostało wymienionych w **5** nieruchomościach **9** sztuk podzielników elektronicznych na podzielniki kosztów c.o. z modułem radiowym.

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik

W głosowaniu wzięło udział **3** członków Zarządu JSM. Za przyjęciem Sprawozdania oddano 3 głosy, nie było głosów przeciwnych, nikt z obecnych oraz byłych członków Zarządu nie wniósł zdania odrębnego do niniejszego Sprawozdania.