

KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Kierunki dalszego rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni w zakresie działalności inwestycyjnej, remontowej i termomodernizacji określone w uchwale WZCz JSM nr 9/2010 w sprawie kierunków działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nadal są aktualne i winny być kontynuowane.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom swoich członków i ich rodzin od 2008 roku Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej konsekwentnie prowadzi działalność inwestycyjną Spółdzielni, której głównymi celami jest *dostarczenie członkom Spółdzielni i innym osobom potrzebującym samodzielnych lokali mieszkalnych poprzez realizację w 2026 r. i kontynuowanie w kolejnych latach następujących inwestycji mieszkaniowych realizowanych w Jasle i Bieczu:*

- **Jasło:**

- a) **Osiedle „Zielona Kotlina:**

- 1) oddanie do użytku zadania inwestycyjnego pn. *„Budowa trzech budynków wielorodzinnych: Margerytka i Niezapominajka z parkingami podziemnymi oraz Rumianek przy ul. Polnych Kwiatów w Jasle”*. Łącznie w trzech budynkach znajduje się **59** samodzielnych lokali mieszkalnych, w tym **22** lokale mieszkalne w budynku „Margerytka” (**ul. Polnych Kwiatów 5**), w tym jeden lokal mieszkalny powstały z połączenia dwóch lokali C.1.05a), **22** lokale mieszkalne w budynku „Niezapominajka” (**ul. Polnych Kwiatów 9**) oraz **15** lokali mieszkalnych w budynku „Rumianek” (**ul. Polnych Kwiatów 7**) o łącznej powierzchni użytkowej **2 381,50 m²**. Pomiędzy budynkami został zrealizowany zewnętrzny parking, który pomieści 41 miejsc postojowych,
- 2) kontynuacja prac planistycznych w zakresie uaktualnienia planu realizacyjnego osiedla „Zielona Kotlina”, w tym realizacja kolejnych projektów technicznych budynków wielorodzinnych. Uruchamianie nowych inwestycji mieszkaniowych uzależnione będzie od potencjalnych nabywców i przewidziane jest w IV kwartale 2026 r.

- b) **„Puchatek”:**

Działki niezabudowane: 1450/32, 1450/31, 1450/33 i 1450/89 tworzące tereny zielone, przeznaczone do wypoczynku tzw. „miasteczko ruchu” zostały zgłoszone przez Spółdzielnię do Gminnego Program Rewitalizacji Miasta Jasła na lata 2024-2030. W ramach koncepcji programowej rewitalizacji tej części terenów Spółdzielnia przewiduje budowę nowoczesnego placu zabaw oraz budynek usługowo-mieszkalny wraz z miejscami postojowymi wzdłuż ulicy Kopernika. Uruchamianie tej nowej inwestycji mieszkaniowej lub usługowo-mieszkaniowej uzależnione będzie od potencjalnych nabywców i przewidziane jest w I kwartale 2027 r.

- **Biecz – ul. Parkowa 22** - zmiana sposobu użytkowania lokali użytkowych. W wyniku realizacji tego zadania powstanie 3 lokale mieszkalne oraz 1 lokal użytkowy przeznaczony na potrzeby Administracji Spółdzielni. Zakończenie inwestycji i oddanie do użytku lokali mieszkalnych przewidziane jest na IV kwartał 2026 r.

Ponadto, podobnie jak w latach ubiegłych roku, Zarząd w 2026 roku winien:

- kontynuować zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych, których najem nie przynosi Spółdzielni pożądaných efektów ekonomicznych lub nie spełnia zapotrzebowania społecznego w danym regionie miasta i adaptację tych lokali użytkowych na cele mieszkaniowe (zmiana sposobu użytkowania),
- podejmować próby zakupu od gmin oraz osób fizycznych gruntów lub nieruchomości przeznaczonych do remontu, które umożliwiają realizację budownictwa wielo lub jednorodzinnego, w tym przeznaczonego na wynajem.

Niezależnie od inwestycji mieszkaniowych Zarząd w 2026 roku winien koncentrować się na realizacji n.w. kierunków jak:

- **poprawa warunków zamieszkiwania** poprzez:
 - a) **kontynuację budowy garaży oraz miejsc parkingowych,**
 - b) udział Spółdzielni w ogłoszonych przetargach na zakup gruntów umożliwiających rozpoczęcie procesu inwestycyjnego związanego z budową garaży albo płatnych lub bezpłatnych miejsc parkingowych,
 - c) zakup od osób fizycznych gruntów lub nieruchomości przeznaczonych do remontu, które umożliwiają realizację działalności gospodarczej, w tym lokali przeznaczonych na wynajem,
 - d) poszukiwanie możliwości technicznych i finansowych oraz wdrażanie wszystkich dostępnych działań zmierzających do obniżenia przychodów Spółdzielni z tytułu:
 - 1) dostarczania energii cieplnej dla potrzeb c.c.w.u. i c.o. jak:
 - kontynuowanie „**Programu oszczędzania energii cieplnej dostarczanej dla potrzeb c.o.**” adresowanego do wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni,
 - montaż ogniw fotowoltaicznych wraz z pompami ciepła, kolektorów słonecznych wspomagających system podgrzewania c.c.w.u.,
 - zmianę systemu zasilania budynków mieszkalnych w energię ciepłą dla potrzeb c.o. i c.c.w.u,
 - kontynuacja modernizowania węzłów cieplowniczych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych na terenie os. Gamrat, w tym zmiana sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej i likwidację lokalnych piecyków (term) gazowych,
 - 2) energii elektrycznej z wykorzystaniem OZE (montaż ogniw fotowoltaicznych wspomagających system zakupu energii elektrycznej),
- **kontynuowanie procesu zmiany zagospodarowania wolnych terenów** będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub części niewykorzystanej powierzchni zlokalizowanej w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni poprzez:
 - a) budowę pawilonów usługowo-handlowych,
 - b) adaptację niewykorzystanych pomieszczeń lub powierzchni użytkowych na działalność gospodarczą, w tym zmianę ich sposobu użytkowania,
 - c) budowę płatnych i bezpłatnych miejsc parkingowych,
 - d) budowę nowoczesnych placów zabaw.
- **kontynuowanie procesu informatyzacji Spółdzielni,**

- *kontynuowanie prac planistycznych i przygotowawczych związanych z budową garaży, parkingów i miejsc postojowych,*
- *kontynuowanie prac związanych z przebudową kompleksu handlowo-usługowego w Jaśle ul. Baczyńskiego 15,15 A.*

II. DZIAŁALNOŚĆ MODERNIZACYJNO-REMONTOWA

Priorytetem w roku 2026 podobnie jak w latach minionych, będzie przeprowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych zwiększających bezpieczeństwo mieszkańców w ramach zapoczątkowanego w 2009 r. programu „**Bezpieczne mieszkanie**”, do których zalicza się prace związane z:

- a) dostawą, montażem i wymianą **detektorów tlenku węgla i metanu** w lokalach mieszkalnych wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowywaniem ciepłej wody użytkowej,
- b) dostawą i montażem **nawiewników okiennych ciśnieniowych** w istniejących oknach budynków mieszkalnych,
- c) **remontem ciągów przewodów spalinowych i wentylacyjnych** w lokalach mieszkalnych wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowaniem ciepłej wody użytkowej w przypadkach zaleceń pokontrolnych wydanych przez nadzór kominiarski,
- d) **zmianą sposobu ogrzewania mieszkań oraz zmianą sposobu przygotowywania ciepłej wody użytkowej** poprzez włączenie tych nieruchomości do miejskiego lub spółdzielczego systemu ciepłowniczego i likwidacją lokalnych źródeł ciepła oraz **dotatkowo** począwszy od 2026 roku
- e) sukcesywny montaż we wszystkich lokalach czujników dymu.

W roku 2026 kontynuowane będzie kolejne bardzo ważne zadanie, które należy uznać jako uzupełnienie programu „**Bezpieczne mieszkanie**”, do którego należy zaliczyć prace związane z **likwidacją pieców lub term gazowych** związanych z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowywaniem ciepłej wody użytkowej poprzez włączenie tych nieruchomości do miejskiego lub innego systemu ciepłowniczego. Prace będą prowadzone tylko w tych nieruchomościach, w których mieszkańcy wyrażą zgodę na zmianę sposobu ogrzewania swoich mieszkań lub przygotowania ciepłej wody użytkowej i będą istniały warunki i możliwości techniczne dostarczenia do nieruchomości energii cieplnej.

Proces ten, w miarę kolejnych zgłoszeń zainteresowanych mieszkańców i wspólnych uzgodnień z MPGK sp. z o.o. (ul. Kopernika 5a, ul. Na Kotlinę 21, ul. Igielna 6, Dworcowa 4) oraz VEOLIA Zachód sp. z o.o. jako dostawcami energii cieplnej w Jaśle będzie w dalszym ciągu kontynuowany. Całkowicie nowym wyzwaniem, począwszy od 2022 roku, jest osiedle „Gamrat”, dla którego została przygotowana kompleksowa modernizacja węzłów cieplnych z możliwością zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody. Zadanie to może doczekać się realizacji po modernizacji źródeł ciepła przez Veolię, które ma nastąpić do 2027 roku i odstąpienia (złagodzenia) od warunków brzegowych związanych z nieprzerwaną przez cały rok kalendarzowy dostawą ciepła dla potrzeb ciepłej wody użytkowej na poziomie nie niższym niż 330 kW, gdyż wynik III etapu konsultacji przeprowadzonych wśród Mieszkańców osiedla okazał się zbyt niski aby zapewnić Spółce Veolia Wschód odbiór co najmniej 50% zapotrzebowania na ciepło związanego z przygotowaniem ciepłej wody dla całego osiedla.

Zarząd będzie kontynuował prace na rzecz dalszej realizacji tego programu w zakresie zmiany sposobu dostarczania ciepłej wody użytkowej dla nieruchomości zlokalizowanych na tym osiedlu, gdyż z sukcesem zakończył się okres testowania przygotowania ciepłej wody z wykorzystaniem ciepła systemowego wspomaganego ciepłem wytwarzanym w wyniku

spalania gazu ziemnego. Zadanie to może doczekać się realizacji po modernizacji źródeł ciepła przez Veolię, które ma nastąpić do 2027 roku.

Dodatkowo Zarząd przygotowuje dokumentację projektową związaną z wykorzystaniem OZE przy eksploatacji naszych zasobów, w tym wspomaganie procesu przygotowania ciepłej wody użytkowej.

W ramach prac związanych z minimalizowaniem skutków podwyżek zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej oraz energii elektrycznej w 2026 r. będzie kontynuowana realizacja „**Programu ograniczającego zużycie energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni**” i „**Programu ograniczającego zużycie energii elektrycznej**”, który obejmuje prace związane z montażem:

- a) lamp z czujnikami ruchu przed wejściami do klatek schodowych,
- b) wyłączników czasowych oświetlenia piwnic,
- c) wyłączników czasowych oświetlenia klatek schodowych, ze szczególnym uwzględnieniem parterów budynków,
- d) czujników ruchu i wymianę oświetlenia wewnętrznego na LED na klatkach schodowych,
- e) montażem ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła.

Możliwymi i efektywnymi zadaniami zmierzającymi do obniżenia przychodów Spółdzielni z tytułu dostarczania energii cieplnej dla potrzeb c.c.w.u. i c.o. jest efektywne i konsekwentne kontynuowanie „**Programu oszczędzania energii cieplnej dostarczanej dla potrzeb c.o.**” i „**Programu ograniczający zużycie energii elektrycznej**” adresowanego do wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.

Podobnie jak w latach minionych należy kontynuować zasadę, że Zarząd, przed przystąpieniem do przygotowania i przeprowadzenia prac remontowych, których szacowana wartość znacznie będzie przekraczała wysokość rocznych naliczeń na fundusz remontowy, jest zobowiązany przeprowadzić konsultacje wśród mieszkańców tej nieruchomości na temat tych zamierzeń oraz sposobu ich sfinansowania.

Źródłem pokrycia wydatków związanych z realizacją w/w programów oraz innych zadań remontowych są:

- 1) środki finansowe gromadzone na funduszu remontowym Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (odpis na fundusz remontowy Spółdzielni) wnoszone w ramach opłat czynszowych,
- 2) dodatkowe indywidualne comiesięczne lub jednorazowe wpłaty na fundusz remontowy w części przypadającej na pokrycie kosztów prac remontowych, w tym również z tytułu uzyskanych oszczędności po rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej po wykonaniu remontu elewacji,
- 3) kredyt bankowy,
- 4) środki finansowe pochodzące z podziału nadwyżki bilansowej przeznaczone uchwałą WZ JSM w części dotyczącej obsługi kredytu bankowego,
- 5) inne środki pomocowe uzyskane poza Spółdzielnią.

W budynkach, które przystąpią do „**Programu oszczędzania energii cieplnej dostarczanej dla potrzeb c.o.**” i w których zostaną przeprowadzone prace remontowe, należy obniżyć moc zamówioną energii cieplnej dla tych nieruchomości oraz wysokość zaliczek wnoszonych przez mieszkańców tych nieruchomości na poczet pokrycia kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA i KULTURALNA

Kierunki i formy prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej w roku 2026 i w latach następnych zostały nakreślone przez WZCz JSM w uchwale nr 11/2009 w sprawie

kierunków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowanej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w Jaśle.

Działalność społeczną, oświatową i kulturalną, mającą na celu upowszechnianie oświaty, sportu, turystyki i rekreacji, rozbudzanie zainteresowań artystycznych oraz organizowanie czasu wolnego dla członków Spółdzielni i ich rodzin oraz osób niebędących członkami Spółdzielni i ich rodzin, którym przysługuje własność lokali do czasu powołania „Spółdzielczego Centrum Edukacyjno – Kulturalnego w Jaśle” prowadzona jest przez:

- 1) organy Spółdzielni – poprzez inicjowanie okazjonalnych imprez sportowych i rekreacyjnych o charakterze otwartym,
- 2) jednostki pomocnicze i opiniodawcze,
- 3) Klub „Seniora”.

Podstawą prowadzenia i finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni jest roczny „Plan rzeczowo-finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni” zatwierdzany przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

Sekretarz WZ JSM

Przewodniczący WZ JSM

Część I

Część II

Część III

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik