

Nasze Mieszkanie



KWIECIEŃ 2025

NAKŁAD: 7000 egz.

ISSN: 1644-5937

**Niechaj Wielkanocne
życzenia, pełne nadziei
i miłości, przyniosą
sercu zadowolenie
dzisiaj i w przyszłości**

**Rada Nadzorcza,
Zarząd i Pracownicy
SM „JAS-MOS”**

**SEGREGACJA ODPADÓW
KOMUNALNYCH**

STRONA 2

WALNE ZGROMADZENIE

STRONA 3

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
ZA ROK 2024**

STRONA 4-11



SEGREGACJA ODPADÓW KOMUNALNYCH WYMÓG OBECNYCH CZASÓW

W obliczu rosnących problemów ekologicznych, segregacja odpadów komunalnych staje się nie tylko zaleceniem, ale wręcz koniecznością. Zmiany klimatyczne, zanieczyszczenie środowiska oraz wyczerpywanie się zasobów naturalnych zmuszają nas do podjęcia działań na rzecz ochrony naszej planety. Współczesne społeczeństwo musi dostosować się do nowych norm, które promują odpowiedzialne zarządzanie odpadami.

Segregacja odpadów to proces, który polega na oddzielaniu różnych typów odpadów w celu ich odpowiedniego przetworzenia oraz redukcji ilości śmieci trafiających na wysypiska. W miastach ilość generowanych odpadów wzrasta, kluczowe staje się wprowadzenie skutecznych systemów segregacji. Niestety, jak pokazuje praktyka, wiele gmin boryka się z problemami, które utrudniają efektywne wdrożenie tych rozwiązań. Nasze miasto też w tym elemencie nie jest bezwład.

Jednym z głównych wyzwań jest współpraca między Urzędem Miasta a zarządcami nieruchomości. Zgłaszane przez lokatorów uwagi, dotyczące niewłaściwych pojemników na odpady, pokazują, że wciąż istnieją luki w systemie. Zbyt małe otwory w pojemnikach na makulaturę czy tworzywa sztuczne skutkują ich nieefektywnym wykorzystaniem.

Mieszkańcy, zamiast segregować odpady, często rezygnują z tego wysiłku, co prowadzi do wzrostu ilości odpadów trafiających do jednego pojemnika na odpady mieszane.

Kolejnym istotnym problemem jest brak odpowiedniego odbioru nowych typów segregowanych odpadów, takich jak tekstylia. Wprowadzenie obowiązku oddawania ich do Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) od stycznia 2025 roku niesie ze sobą konieczność uświadamiania mieszkańców o zasadach segregacji. W tym kontekście, wydłużenie godzin pracy tych punktów od 1 kwietnia do 30 listopada, daje mieszkańcom większą elastyczność, jednak sama świadomość i chęć segregacji jest kluczowa.

Edukacja mieszkańców na temat segregacji odpadów powinna być priorytetem dla lokalnych władz. Informowanie o zasadach działania PSZOK oraz Gminnego Punktu Zbierania Odpadów Niebezpiecznych (GPZON) jest niezbędne. Przypomnienie o obowiązkach, takich jak okazanie karty PSZOK czy złożenie pisemnego oświadczenia o pochodzeniu odpadów, może znacznie wpłynąć na efektywność segregacji. Warto, aby władze organizowały spotkania informacyjne oraz warsztaty, które pomogą mieszkańcom zrozumieć znaczenie

segregacji i zasady jej stosowania. Wydział Gospodarki Komunalnej powinien postawić na bezpośredni kontakt z mieszkańcami.

Segregacja odpadów komunalnych to nie tylko obowiązek, ale również wyraz odpowiedzialności za naszą planetę. Współpraca między mieszkańcami, zarządcami nieruchomości, a lokalnymi władzami jest kluczowa dla efektywnego wdrożenia systemów segregacji. W obliczu wyzwań ekologicznych, które stoją przed nami, musimy działać wspólnie, aby zapewnić lepszą przyszłość dla kolejnych pokoleń. Edukacja, odpowiednie regulacje oraz zaangażowanie społeczności lokalnej stanowią fundament skutecznej segregacji odpadów. Tylko w ten sposób możemy przyczynić się do ochrony środowiska i budowania zrównoważonego społeczeństwa.

Dlatego nasza Spółdzielnia podejmuje działania, aby odpady komunalne segregowane między innymi tekstylia oraz elektroodpady były odbierane przez firmy wyznaczone przez miasto w wyznaczonych punktach na terenie miasta w tym naszej Spółdzielni. O postawieniu odpowiednich pojemników powiadomimy naszych mieszkańców.

Zarząd SM „JAS-MOS”

JAKIE SĄ NAJCZĘSTSZE BŁĘDY POPEŁNIANE PODCZAS SEGREGACJI ODPADÓW?

Segregacja odpadów jest kluczowym elementem w zarządzaniu gospodarką odpadami, jednak wiele osób popełnia błędy, które mogą wpływać na efektywność tego procesu. Oto najczęstsze błędy popełniane podczas segregacji odpadów:

- 1. Brak znajomości zasad segregacji.** Wiele osób nie jest dokładnie zaznajomionych z lokalnymi zasadami segregacji, co prowadzi do niewłaściwego klasyfikowania odpadów. Różne gminy mogą mieć różne wymagania dotyczące segregacji, dlatego ważne jest, aby być na bieżąco z lokalnymi regulacjami.
- 2. Mieszanie materiałów.** Częstym błędem jest wrzucanie różnych typów odpadów do jednego pojemnika. Na przykład, odpady organiczne mogą być mieszane z plastikiem, co uniemożliwia ich efektywne przetworzenie.
- 3. Niewłaściwe mycie opakowań.** Odpady, takie

jak butelki czy słoiki, powinny być opróżnione i w miarę możliwości umyte przed wrzuceniem do pojemnika. Resztki jedzenia lub płynów mogą zanieczyścić inne materiały, co prowadzi do ich odrzucenia podczas procesu recyklingu.

- 4. Segregowanie odpadów nieprzeznaczonych do recyklingu.** Wiele osób wrzuca do pojemników na recykling odpady, które nie nadają się do przetworzenia, takie jak folie, opakowania po jedzeniu, czy inne materiały kompozytowe. Takie działania mogą prowadzić do zanieczyszczenia całego procesu recyklingu.
- 5. Brak segregacji odpadów niebezpiecznych.** Odpady takie jak baterie, farby, chemikalia czy sprzęt elektroniczny wymagają specjalnego traktowania. Wrzucanie ich do zwykłych pojemników na odpady może być niebezpieczne i szkodliwe dla środowiska.
- 6. Nieprzestrzeżenie harmonogramu odbioru.**

Nawet jeśli odpady są odpowiednio segregowane, ich wyrzucenie w niewłaściwym czasie może prowadzić do problemów. Ważne jest, aby być świadomym harmonogramu odbioru i dostosować się do niego.

- 7. Zaniedbanie edukacji.** Niewystarczająca edukacja na temat segregacji odpadów.
- 8. Brak zastosowania etykiet.** Brak oznaczeń na pojemnikach do segregacji, co prowadzi do nieporozumień i pomyłek. Umieszczanie etykiet z informacjami o tym, co można wrzucać do danego pojemnika, może pomóc w uniknięciu błędów.

Unikanie tych błędów może znacznie zwiększyć efektywność segregacji odpadów i przyczynić się do lepszego zarządzania zasobami oraz ochrony środowiska. Edukacja i świadome podejście do segregacji powinny być priorytetem dla każdej społeczności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "JAS-MOS"
44-330 Jastrzębie-Zdrój, ul. Słoneczna 18A
tel./fax: 32 47-626-36, 37, 38 32 47-61-074
sm@smjasmos.pl www.smjasmos.pl

Biuletyn jest redagowany przez pracowników i członków SM "JAS-MOS".
Skład rady redakcyjnej: Piotr Szereda, Andrzej Baran, Jadwiga Sieczkowska, Rafał Wydrzyński.
Skład i druk: drukarniajastrzebie.pl

Za treść ogłoszeń reklamowych oraz materiałów sponsorowanych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności



WIOSENNE SPOTKANIA Z LOKATORAMI W TERENIE

Współczesne zarządzanie spółdzielniami mieszkaniowymi wymaga nie tylko efektywności, ale również bliskiego kontaktu z mieszkańcami. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" doskonale zdaje sobie z tego sprawę, dlatego od 10 lat inicjuje regularne spotkania z lokatorami. Te spotkania w terenie nie tylko pozwalają na bieżąco omawiać istotne sprawy, ale także budują zaufanie oraz poczucie, że lokatorzy mają wpływ na decyzje podejmowane w ich nieruchomościach

Spotkania zlokalizowane w pobliżu mieszkań lokatorów odbywają się w godzinach popołudniowych, co jest istotnym udogodnieniem. Dzięki temu lokatorzy mogą łatwo wziąć w nich udział, co przekłada się na wysoką frekwencję.

W atmosferze swobodnej rozmowy Zarząd Spółdzielni ma możliwość omówienia bieżących problemów oraz przedstawienia planów na przyszłość. Lokatorzy zyskują przestrzeń do wyrażenia swoich uwag i postulatów, co sprawia, że czują się bardziej zaangażowani w życie swojej wspólnoty. Podczas tych spotkań omawiane są różnorodne kwestie – od spraw technicznych, takich jak remonty czy utrzymanie czystości, po tematy dotyczące bezpieczeństwa i organizacji wydarzeń społecznych. Zarząd Spółdzielni, słuchając mieszkańców, może lepiej dostosować swoje działania do ich potrzeb. Lokatorzy z kolei, mając bezpośredni kontakt z zarządem, mogą na bieżąco zgłaszać swoje zastrzeżenia, ale także dzielić się swoimi pomysłami na poprawę jakości życia w osiedlu. Warto również zauważyć, że takie spotkania wspierają budowanie lokalnej społeczności. Wspólne rozmowy, wymiana doświadczeń oraz integracja mieszkańców prowadzą do większej spójności społecznej. Ludzie zaczynają się lepiej poznawać, co w dłuższej perspektywie wpływa na poprawę atmosfery w sąsiedztwie. Każde z tych spotkań staje się nie tylko forum dyskusyjnym, ale także okazją do nawiązywania nowych znajomości i przyjaźni.

Inicjatywa Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" dotycząca spotkań z lokatorami w terenie jest doskonałym przykładem nowoczesnego podejścia do zarządzania wspólnotą. Dzięki temu rozwiązaniu mieszkańcy mają możliwość aktywnego uczestniczenia w życiu swojej spółdzielni, a zarząd zyskuje cenne informacje oraz opinie, które mogą wpłynąć na jakość świadczonych usług. W tym roku na wiosnę spotkania odbyły się w miesiącu kwietniu. Spotkania te nie tylko rozwiązują bieżące problemy, ale również budują zaufanie i więzi społeczne. W dobie rosnącej cyfryzacji i izolacji, osobisty kontakt staje się kluczowy. Spółdzielnia Mieszkaniowa "JAS-MOS" pokazuje, że wspólnota to nie tylko miejsce zamieszkania, ale przede wszystkim ludzie, którzy tworzą jej wyjątkowy klimat.

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SM „JAS-MOS”

Zarząd informuje, iż w drugiej połowie maja bieżącego roku zwołuje Walne Zgromadzenie Członków zgodnie z harmonogramem przedstawionym poniżej. Wszystkich Członków Spółdzielni serdecznie zapraszamy.

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA 2025 R.

- Otwarcie obrad.
- Wybór Prezydium (Przewodniczącego i Sekretarza).
- Wybór Komisji: Skrutacyjnej (2-3 osoby),
- Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- Stwierdzenie prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia.
- Przedstawienie sprawozdań:
 - Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok,
 - finansowego za 2024 rok,
 - z działalności Rady Nadzorczej za 2024 rok.
- Dyskusja nad sprawozdaniami.
- Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok,
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2024 rok i udzielenia absolutorium każdemu z członków zarządu oddzielnie,
 - przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok.
- Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok.
- Podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na nieodpłatne przekazanie wieczystego użytkownika nieruchomości działek 1837/62 i 3554/62 na rzecz Miasta Jastrzębie-Zdrój.
- Podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na odpłatne zbycie wieczystego użytkownika nieruchomości działki 3553/62 o powierzchni 353 m² na rzecz dotychczasowego dzierżawcy tej nieruchomości według ceny rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Sprawy wniesione przez członków Spółdzielni w trybie art. 8³ ust. 10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Wolne głosy, uwagi i zapytania.
- Zamknięcie obrad.

Członkowi przysługuje prawo głosu tylko w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony.

Sprawozdania za 2024 rok: Zarządu z działalności Spółdzielni, finansowe, biegłego rewidenta oraz Rady Nadzorczej będą wyłożone do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Słonecznej 18A, pokój nr 3 od dnia 29.04.25 r.

Projekty uchwał związane z porządkiem obrad zostaną wyłożone od dnia 06 maja 2025 r. w siedzibie Spółdzielni, na administracjach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznania się z w/w dokumentami.

Zgodnie z art. 8³ ust. 10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 05 maja 2025 r. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zgodnie z § 56 ust. 5 statutu oświadczenie o poparciu projektu powinno mieć formę pisemną i zawierać: imię, nazwisko, adres członka oraz jego podpis;
- członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 16 maja 2025 r.

Z przyczyn organizacyjnych, prosimy o wcześniejsze przybycie na obrady osób będących pełnomocnikami członków uprawnionych do uczestniczenia w danej części Walnego Zgromadzenia

Prosimy o zabranie na Walne Zgromadzenie dowodu osobistego lub innego dokumentu tożsamości.

HARMONOGRAM CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA W 2025 R.

L.p. Nazwa Części WZ	Data	Miejsce
1. Osiedle A. Bożka Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	21.05.2025 r. (środa) godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 10, ul. Zielona 2A / sala gimnastyczna
2. Osiedle Pionierów Kasubaska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	22.05.2025 r. (czwartek) godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 6, ul. Śląska 6 / sala gimnastyczna
3. Osiedle Zdrój Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Poprzeczna, Of. Faszyzmu, 1 Maja, Staszica, J. Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa	26.05.2025 r. (poniedziałek) godz. 15.30	Zespół Szkół Nr 9, ul. 11 Listopada 4 sala gimnastyczna
4. Osiedle Przyjaźń Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego	27.05.2025 r. (wtorek) godz. 15.30	Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego, ul. Piastów 15 / sala
5. Osiedle Złote Łany Wiejska	28.05.2025 r. (środa) godz. 15.30	Przedszkole Nr 26, ul. Wiejska 35 i
6. Wodzisław 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	02.06.2025 r. (poniedziałek) godz. 15.30	Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych ul. Wyszyńskiego 41

Kolegium WZ – 09.06.2025 r. – godz. 15.30 – siedziba Spółdzielni – sala nr 7

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2024

1. WSTĘP

Szanowni Państwo,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”, przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z rocznej działalności Spółdzielni za 2024 rok. Ubiegły rok minął pod znakiem bardziej przewidywalnej inflacji niż w latach poprzednich a jej wskaźnik wynosił 3,6 % w stosunku do roku 2023, jednak z wysokimi cenami musieliśmy sobie wszyscy radzić, również planując zadania eksploatacyjne i remontowe w ubiegłym roku. Nie tylko wskaźnik inflacji ma wpływ na realny wzrost cen, a wzrost płacy minimalnej o prawie 20 % w stosunku do roku 2023 stanowił istotny czynnik wzrostu cen przede wszystkim wykonania robót eksploatacyjnych i remontowych, które miały wpływ na plan gospodarczy Spółdzielni. Zarząd wraz z pracownikami starał się optymalnie realizować zadania zgodnie z przyjętymi planami oraz dążył do poprawiania efektywnego zarządzania nieruchomościami. W minionym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” zrealizowała wszystkie zadania i obowiązki wynikające z prawa spółdzielczego. Udało się nam zrealizować praktycznie wszystkie inwestycje, remonty i modernizacje wynikające z uchwalonych przez właściwe organy Spółdzielni planów. Spółdzielnia Mieszkaniowa według stanu na dzień 31.12.2024 r. liczyła 7 472 członków w rozbięciu na osiedla: Pionierów - 2 327 członków, A. Bożka - 2 203 członków, Zdrój - 1 400 członków, Przyjaźń - 562 członków, Złote Łany 398 członków i w Wodzisławiu Śl. - 582 członków. Członkostwo w Spółdzielni przynosi realne korzyści finansowe, gdyż członkowie korzystają z pożytków z nieruchomości, co z kolei przekłada się na niższe opłaty eksploatacyjne. W 2024 roku odbyło się 54 posiedzeń Zarządu. Zarząd podjął 33 uchwały w tym 23 uchwały o charakterze członkowsko-mieszkaniowym, 6 uchwał dotyczących wyboru członka i 4 uchwały zostały podjęte w sprawach organizacyjnych.

Pion Eksploatacja nieruchomościami

Eksploatacja nieruchomości to bardzo szeroki zakres prac związany z wykonywaniem naszych usług na rzecz naszych lokatorów. Dział eksploatacji zajmuje się między innymi administrowaniem wszystkich nieruchomości. Wykonuje wszelkie czynności związane z eksploatacją, administracją i gospodarką zasobami mieszkaniowymi. W tym współpracuje z organami Urzędu Miasta, racjonalnie gospodaruje środkami finansowymi przeznaczone na eksploatację podstawową. Przygotowuje materiały wyjściowe do projektów planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni na podstawie potrzeb eksploatacyjnych i planowanych zadań eksploatacyjnych poszczególnych administracji. Administracje osiedlowe wykonują wszelkie czynności związane z bezpośrednią obsługą mieszkańca oraz bezpośrednią obsługą nieruchomości. Do zadań administracji między innymi należy: realizacja całokształtu spraw związanych z administrowaniem zasobów mieszkaniowych i terenów, rzetelna i prawidłowa realizacja zadań gospodarczych podległych osiedli, utrzymanie czystości nieruchomości, prowadzenie kontroli w terenie, ewidencjonowanie spostrzeżeń oraz zgłaszanie kompetentnym służbom do wykonania określonych robót i czynności, utrzymanie stałego wyposażenia budynków, prowadzenie kontroli w zakresie poprawnego użytkowania pomieszczeń budynku, poszukiwanie pustostanów i przekazywanie informacji o ich ewentualnym istnieniu Zarządowi Spółdzielni. Prowadzenie stałego nadzoru nad stanem sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia.

Sprzątanie całości klatek

Od 1 czerwca 2016 roku Zarząd podjął działania

w celu wdrożenia programu sprzątania klatek schodowych powyżej parteru na całym zasobach. Program ten został uruchomiony zgodnie z wnioskami lokatorów zgłaszanymi w indywidualnych prośbach oraz w trakcie jesiennych spotkań „remontowych” w 2015 roku i realizowany jest do nadal. Zarząd może jednoznacznie potwierdzić, że sprzątanie klatek schodowych przez naszych pracowników jest nadal akceptowany i wielokrotnie chwalony przez lokatorów, a nasi pracownicy starają się ze wszelkich miar wykonywać wzorowo swoje zadania.

Tereny zewnętrzne

Zgodnie z wnioskami naszych lokatorów Zarząd Spółdzielni podejmuje na bieżąco działania modernizacyjne i inwestycyjne z funduszu eksploatacyjnego. Projekt tych działań jest w trakcie realizacji i odbywa się zgodnie z wnioskami lokatorów przy uwzględnieniu możliwości finansowych danych nieruchomości. Modernizując place zabaw instalujemy nowe urządzenia zabawowe, stosujemy jeden wzorzec kolorystyki sprzętu i ogrodzeń. W 2018 roku rozpoczęliśmy na wniosek lokatorów z własnych funduszy, budowę placów rekreacyjnych głównie dla osób dorosłych. Powstało już pięć takich obiektów, tj. przy ulicy: Krasickiego, Kaszubskiej, Warmińskiej, Zielonej i Wiejskiej.

Na wniosek lokatorów również rozpoczęliśmy modernizację ogródków przed budynkami. Poprawą estetyki naszych ogródków przy budynkach od kilku lat zajmuje się główny specjalista, który koordynuje prace na całym zasobach i między innymi kieruje pracami firm zewnętrznych, ale także naszymi pracownikami. Prace ulepszące nasz teren oczywiście są bardzo kosztowne i pracochłonne. Wiedzą o tym nasi lokatorzy, którzy jeszcze mają trochę siły i chęci, aby samodzielnie dbać o ogródki. Jednak z biegiem lat jest coraz więcej wniosków lokatorów z poszczególnych nieruchomości, aby zadanie dbania i ulepszenia tego terenu przejęli nasi pracownicy. W 2024 roku zostało zrealizowanych 37 nowych ogródków. W sumie mamy już zrealizowanych 232 ogródków przed klatkami schodowymi. Co roku rośnie nam zapotrzebowanie na te zadanie. Oczywiście do dbania o tereny zielone wliczamy także przycinanie i wycinanie drzew oraz ich nasadzenia. Za kompleksowe utrzymanie odpowiadają pracownicy administracji w tym dbanie o porządek, czystość terenów zewnętrznych oraz koszenie traw, odśnieżanie chodników i ulic będących własnością Spółdzielni. Faktem jest, że wycięliśmy 12 drzew, a 181 sztuk zostało poddanych korekcyi. Nie mniej bardzo dużym elementem kosztowym tej działalności są nasadzenia drzew i krzewów w liczbie 4123.

Dbanie o porządek, to też utrzymywanie czystości wokół punktów wyrzucania odpadów komunalnych. Za wywóz śmieci odpowiada Urząd Miasta, za segregację odpadów odpowiadają mieszkańcy, za utrzymanie porządku wokół tych punktów odpowiadają mieszkańcy oraz nasze służby. Od stycznia tego roku doszedł nam jeszcze element segregacji odpadów komunalnych - tekstylia. Obecnie Zarząd SM „JAS-MOS” konsultuje z Urzędem Miasta poprawę odbioru z naszych wiat odpadów w tym dodatkowych odpadów segregowanych, właśnie tekstylii.

Dbanie o tereny zewnętrzne to także zamiatanie ulic chodników, koszenie traw (3 razy w roku) grabienie liści i ich wywóz oraz odśnieżanie. Te usługi na naszych nieruchomościach wykonuje firma zewnętrzna wyłoniona w przetargu. Na wniosek Zarządu i przy akceptacji Rady Nadzorczej oraz naszych lokatorów postawiliśmy nowe wiaty na odpady komunalne. Zadbaliśmy, aby były one w jednakowej stylizacji i w pełni funkcjonalne. Od roku 2020 z funduszu eksploatacyjnego postawiliśmy 60 wiat gospodarczych. Pozostało 5 punktów na odpady komunalne do modernizacji lub budowy. Z tym, że są nieruchomości,

na których występuje nie tylko problem z kosztami, ale również z brakiem terenu, na którym możemy zrealizować nowe inwestycje lub brakiem zgody samych mieszkańców.

Pion Remontowy

Działalność remontowa była prowadzona na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych, które obejmowały: plan remontów nieruchomości budynkowych (część wspólna), finansowany ze składek na fundusz remontowy części wspólnych, kar umownych i potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umów, plan remontów lokali użytkowych finansowany z odpisu części środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych; plan remontów mienia Spółdzielni; plan remontów docieplenia - finansowany z opłat na fundusz remontowy docieplenia oraz pożyczek i umorzeń z WFOŚiGW.

Największymi zadaniami zrealizowanymi przez Spółdzielnię były:

- wykonanie projektu konstrukcji wsporczej (wieszaków) oraz zadaszeń nowych balkonów wraz z malowaniem elewacji balkonowej w budynku przy ulicy Warmińskiej 1 - 13 na kwotę 975 800,00 zł
- rozbudowa balkonów francuskich o ogólnym koszcie wynoszącym - 1 019 199,98 zł (finansowane indywidualnie przez samych lokatorów),
- remonty instalacji gazowych za kwotę 1 254 342,86 zł,
- roboty dekarские i remonty kominów za kwotę 2 455 965,90 zł.

Ponadto realizowaliśmy w ramach funduszu remontowego między innymi; remont i naprawę dźwigów osobowych, remont instalacji C.O. i instalacji wodnej i kanalizacyjnej, remont sieci i przykanalików sanitarnych i deszczowych, remont i naprawę instalacji elektrycznej wraz z naprawą instalacji odgromowej i obwodów wyrównawczych remont podestów i schodów wejściowych do budynków i wiele innych prac remontowych. W sumie na remonty wydatkowaliśmy kwotę 7 943 075,17 złotych.

Wymiana wind

Decyzja o modernizacji wind, kiedyś w naszej Spółdzielni była przez wiele lat odkładana w czasie, przede wszystkim z uwagi na kwestię związaną z finansowaniem tego typu wysokonakładowych inwestycji. Zdaniem Zarządu, taka praktyka była nie do przyjęcia. Powodowała ona bowiem, możliwość generowania sytuacji zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców. Blisko ponad połowa dźwigów osobowych w naszych zasobach wymagała wymiany na nowoczesne, energooszczędne i w większym stopniu dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Dotyczy to budynków przy ulicy Śląskiej i Kaszubskiej, Zielonej, Miodowej i Harcerskiej. We wszystkich obiektach windy powinny być przede wszystkim bezpieczne dla użytkowników. Wymagania w zakresie podnoszenia bezpieczeństwa nakłada na nas również norma SNEL Europejskiego Instytutu Normalizacyjnego, według której właściwie każda winda po 20 latach użytkowania powinna zostać wymieniona. Problem wymiany dźwigów osobowych w naszej Spółdzielni już nie jest problemem szczególnym. Wyłączenie windy z eksploatacji - najczęściej w wyniku awarii, wiąże się z olbrzymim obniżeniem jakości życia mieszkańców. Szczególnie dla starszych lokatorów, wejście na wyższe piętra, wymuszone awarią dźwigu osobowego, jest niejednokrotnie zadaniem ponad ich siły. Zarząd Spółdzielni od 2018 roku, po konsultacjach z lokatorami, przygotował program wymiany dźwigów osobowych. Potwierdzamy, że plan ten został wykonany w 100%. Na chwilę obecną najstarsze windy w naszych budynkach są z roku

2009, które w najbliższym czasie będą poddawane modernizacji. W roku 2024 zmodernizowaliśmy 3 windy na kwotę 414 564,88 zł.

Termomodernizacja i fotowoltaika

Spółdzielnia zarządza 121 budynkami mieszkalnymi, a docieplonych jest już 109 budynków. W ubiegłym roku zrealizowaliśmy projekt termomodernizacji na trzech budynkach przy ul. Konopnickiej 10 dokonaliśmy ocieplenia stropów piwnic i wszystkich elewacji budynku za kwotę 194 113,00 zł, w budynku przy ulicy Słonecznej 10-18 ocieplone zostały stropy piwnic, elewacji północnej i południowej za kwotę 770 363,88 zł. W budynku przy ul. Morcinka 6-8, ocieplone zostały stropy piwnic, elewacji wschodniej i zachodniej wraz z remontem posadzek balkonowych za ogólną kwotę 417 867,60 zł. Spółdzielnia korzysta też z możliwości pozyskania dofinansowania na montaż fotowoltaiki na naszych budynkach i od trzech lat sukcesywnie montujemy na dachach budynków panele fotowoltaiczne. W pierwszej kolejności realizujemy to na budynkach gdzie funkcjonują windy oraz wentylacja wymuszona. W ubiegłym roku zamontowaliśmy trzy instalacje fotowoltaiczne w na budynkach Zielona 21 - 31, Kaszubska 3 oraz Górnicza 40.

Monitoring

Rozpoczęty w 2015 roku montaż kamer na terenach zewnętrznych jest sukcesywnie kontynuowany. Kamery są również instalowane w klatkach schodowych, na wniosek naszych lokatorów, po przeprowadzeniu ankietowania. W naszych zasobach działa 684 kamer, które pomagają w ochronie naszego mienia i zapewnieniu bezpieczeństwa na terenie objętym monitoringiem. Przypominamy, że przepisy prawa (w szczególności wynikające z RODO) nie zezwalają na udostępnianie przez Spółdzielnię nagrań z naszego monitoringu mieszkańcom, ale na wniosek lokatora zabezpieczamy nagranie. Monitoring jest instalowany w poszczególnych lokalizacjach w celu zwiększenia poziomu bezpieczeństwa mieszkańców i ochrony własności Spółdzielni oraz lokatorów i skutkuje redukcją naruszeń porządku publicznego oraz dewastacji mienia. Spółdzielnia udostępnia dane z monitoringu uprawnionym organom ścigania, takim jak Policja, Sąd, Prokuratura, które zwracają się o ich przekazanie we właściwym trybie w związku z prowadzonym postępowaniem. Rejestrowane przy pomocy monitoringu dane podlegają zniszczeniu po upływie 10 dni od ich utrwalenia. Program monitoringu niejednokrotnie przyczynił się do wykrycia sprawców, którzy dopuścili się niszczenia naszego mienia. Wskutek zastosowanego monitoringu wiele spraw nasze służby załatwiły polubownie i sprawcy zapłacili za naprawę wyrządzonych szkód, ale też dzięki bardzo dobrej współpracy z policją, sprawcy zostają wykryci.

Pion Księgowo - Ekonomiczny

Zajmuje się całokształtem spraw finansowo-księgowych, i ekonomicznych, w tym dotyczących spraw rozliczeń i analiz ekonomicznych oraz spraw członkowsko-mieszkaniowych. Dział ten sporządza roczne sprawozdania finansowe obejmujące wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, a także tematyczne raporty okresowe. Przyjmuje odpowiedzialność na podstawie art. 4 ust. 5 ustawy o rachunkowości za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości oraz ponosi odpowiedzialność z rozdziału 9 w/w ustawy.

Odpowiada za bieżące i prawidłowe prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z ustawą o rachunkowości, Statutem Spółdzielni oraz przepi-

sami o podatkach i opłatach. Organizuje i doskonali obieg dokumentów zapewniający właściwy przebieg operacji gospodarczych i ochronę mienia spółdzielczego. Organizuje i prowadzi współpracę z bankami w zakresie obsługi rachunków bieżących i pomocniczych Spółdzielni. Kontroluje ewidencję księgową w zakresie gospodarki materiałowej. Prowadzi gospodarkę finansową Spółdzielni, zgodnie z uchwałami Zarządu i obowiązującymi zasadami rachunkowości, dokonując systematycznie jej analizy. Sporządza odpowiedzialne dane finansowe i przygotowuje załączniki do sprawozdań finansowych. Sporządza, dla wszystkich kategorii podatników, zeznania, deklaracje podatkowe oraz inne dokumenty rozliczeniowe.

Dział ekonomiczny odpowiada też za całokształt spraw związanych z działalnością Spółdzielni w zakresie członkowsko-mieszaniowym, z prawidłowym i terminowym naliczaniem opłat za lokale mieszkalne, zarządzaniem windykacją należności, gospodarką lokalami użytkowymi oraz sporządzaniem analiz i rozliczeń.

Czynsze

Komórka czynszów wykonuje zadania związane z prawidłowym i terminowym naliczaniem opłat za lokale mieszkalne i bieżącą obsługą mieszkańców w tym zakresie poprzez naliczanie comiesięcznych opłat za mieszkania przy uwzględnieniu wszelkich zmian w opłatach i rozliczeniach, odpowiada również za terminowe przygotowywanie zawiadomień dla użytkowników lokali o wysokości bieżących opłat, w tym rozliczeń kosztów zużycia wody, bieżące księgowanie wnoszonych zpałat oraz naliczanie odsetek od nieterminowych płatności. Nasze opłaty dzielą się na opłaty eksploatacyjne, której wysokość dla członków spółdzielni kształtuje się na poziomie: od 3,23 zł do 5,31 zł za metr kwadratowy. W związku z tym, że nieruchomości są rozliczane indywidualnie wysokość tej kwoty pomiędzy nieruchomościami różni się w sposób znaczny. Należy pamiętać, że opłaty wynikające bezpośrednio z działalności spółdzielni to opłaty, które można zasadniczo podzielić na: eksploatacyjną, remontową i dodatkowe sprzątanie klatek schodowych. Pozostałe koszty stanowiące ponad 60% kosztów, to opłaty niezależne od Spółdzielni w tym: centralne ogrzewanie, woda, odpady komunalne, podatki i przeglądy techniczne w tym kominiarskie.

Pomieszczenia wspólne i piwniczne

Zarząd wyznaczył sobie również cel uregulowania wykorzystania przez naszych lokatorów piwnic oraz pomieszczeń wspólnych. Rada Nadzorcza określiła zasady wykorzystania części wspólnych, np. suszarni, pralni, schowków, wyspów, komórki itp. Pracownicy administracji przeprowadzili inwentaryzację pomieszczeń piwnicznych oraz innych pomieszczeń, tak zwanych wspólnych. Zgodnie z zaleceniem Rady Nadzorczej, jeżeli pozwalały na to możliwości techniczne danego budynku, piwnice przypisano od nowa do każdego lokalu mieszkalnego. Natomiast lokatorzy, którzy posiadają więcej pomieszczeń piwnicznych lub w sposób indywidualny korzystają z pomieszczeń wspólnych, zgodnie z podpisanymi umowami ze Spółdzielnią Mieszkaniową „JAS-MOS” wnoszą stosowne opłaty.

Gospodarka Lokalami użytkowymi

Spółdzielnia wynajmowała w 2024 r. lokale o łącznej powierzchni 3 950,67 m², w tym 3 pawilony usługowe o powierzchni 946,80 m². Ponadto w zasobach Spółdzielni znajdowało się 25 garaży o powierzchni 475,11 m², które były wynajmowane, bądź użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez mieszkańców Spółdzielni. Przychody z gospodarki lokalami użytkowymi wyniosły 1 312 104,46 złotych. Koszty obciążające gospodarkę lokalami użytkowymi wyniosły w ubiegłym roku 858 739,61 złotych.

Windykacja

Zarząd na bieżąco analizuje stan należności Spółdzielni w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne. Służby windykacyjne, które sprawują bezpośredni nadzór nad dłużnikami Spółdzielni w sposób ciągły prowadzą działania w celu zminimalizowania należności z tytułu opłat za lokale. Realizowane jest dochodzenie roszczeń zarówno w formie windykacji polubownej, polegającej na monitowaniu dłużnika, które ma doprowadzić do spłaty należności jak i windykacji sądowej, która polega na uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty, który po otrzymaniu klauzuli wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej, której efekty uzależnione są od majątku jakim dysponuje dłużnik.

Z analizy występujących w Spółdzielni zaległości w opłatach w ujęciu dynamicznym, z uwzględnieniem zmian na poziomie poszczególnych dłużników, które występują z upływem czasu nasuwają następujące wnioski: uległa zmniejszeniu liczba lokali mieszkalnych z 1200w 2023 roku do 1012 w 2024 roku, które posiadają zaległości w opłatach. Zaległości na dzień 31.12.2024 r. wyniosły 2 985 850,77 zł i spadły w stosunku do roku ubiegłego o 99 153,63 zł. Zaległości powyżej 3 miesięcy zmalały o kwotę 31 667,90 zł, a zaległości do 3 miesięcy zmalały o kwotę 67 488,84 zł, co daje ogólny spadek zaległości o kwotę 99 156,63 zł. Zestawienie ilościowe podstawowych działań windykacyjnych zrealizowanych w 2024 roku oraz ich porównanie do działań zrealizowanych w roku 2023 przedstawione zostało w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni.

Ważne, że procedura windykacyjna po ograniczeniach, które zostały wprowadzone ze względu na trudną sytuację sanitarno - epidemiologiczną w naszym kraju, została ponownie wznowiona. W ubiegłym roku dokonano 1 eksmisji wykonanej przez komornika sądowego, a także wskutek wszczętej procedury eksmisyjnej zdano dobrowolnie do Spółdzielni 1 lokal mieszkalny, przeprowadzono liczne wizje i wezwano 203 dłużników na Komisję ds. windykacji.

Zakończenie

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” przedstawia poniżej szczegółowe sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2024 i równocześnie sprawozdanie z realizacji swoich obowiązków przez wszystkich pracowników Spółdzielni, którzy na co dzień podejmują szeroki wachlarz zadań na rzecz lokatorów. Począwszy od utrzymania porządku i czystości, dbania o zachowanie dobrego stanu technicznego urządzeń i budynków, prowadzenia inwestycji, remontów i modernizacji, poprzez zwanie nad aspektami finansowymi, księgowymi i rozliczeniem kosztów oraz czynszów, a kończąc na obsłudze prawnej, ochronie mienia p.poż, czy danych osobowych. To zespół świetnych fachowców oddanych naszej Spółdzielni i za ich codzienną pracę na rzecz Spółdzielni i lokatorów składamy im podziękowania. Zarząd Spółdzielni korzystając z okazji, pragnie serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej, którzy aktywnie uczestniczyli w jej pracach. Wysoka frekwencja na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej świadczy o dużym zainteresowaniu problemami naszej Spółdzielni i odpowiedzialnością za pełnione funkcje. To był kolejny rok wyzwań dla spółdzielczości, ale bardzo efektywny w działaniu.

Zarząd Spółdzielni pragnie też podziękować Lokatorom, Członkom Spółdzielni, którzy na co dzień współpracują z nami i naszymi pracownikami, aktywnym lokatorem, którzy uczestniczą w naszych spotkaniach terenowych, remontowych oraz na częściach Walnego Zgromadzenia. Dzięki Państwa aktywności, wnoszeniu wniosków, uwag oraz propozycji, poprawiamy jakość naszych usług. Dzięki spotkaniom w terenie gdy członkowie Zarządu odwiedzają nasze nieruchomości możemy na bieżąco reagować na Wasze uwagi i propozycje zmian. Zarząd potwierdza, że Wasze wnioski rozpatrujemy z wielką uwagą i troską, biorąc pod uwagę uwarunkowania gospodarczo-finansowe każdej nieruchomości osobno z wielkim zaangażowaniem.

2. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKA

CZŁONKÓW Z PODZIAŁEM NA OSIEDLA PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

Lp.	Osiedla	Liczba członków na dzień 31.12.2023r.	Liczba członków na dzień 31.12.2024r.
1.	Osiedle Pionierów ulice: Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	2379	2327
2.	Osiedle A. Bożka ulice: Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	2229	2203
3.	Osiedle Zdrój ulice: M. Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Ofiar Faszyzmu, 1 Maja, Poprzeczna, Staszica, Jana Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa	1421	1400
4.	Osiedle Przyjaźń ulice: Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego,	585	562
5.	Osiedle Złote Łany ulica Wiejska	402	398
6.	Wodzisław Śl. ulice: 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	597	582
RAZEM		7613	7472

Różnica w ilość członków w stosunku do poprzedniego roku wynika ze zmian zachodzących na lokalach mieszkalnych.

ZASOBY I PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH NADZIEŃ 31.12.2024r.

Osiedle	liczba mieszkań	odrębna własność	spółdzielcze własn. lokator.	umowy najmu	bez tytułu prawnego	wolny lokal
Arki Bożka	1 820	539	1220	10	26	0
Pionierów	2 095	573	1408	19	52	2
Zdrój	1 252	345	849	7	28	1
Przyjaźń	533	192	298	3	26	0
Złote Łany	320	80	223	4	6	1
Wodzisław	519	134	366	6	8	0
OGÓŁEM	6 539	1 863	4 364	49	146	4

W 2024 roku Spółdzielnia zawarła:

- 15 umów o przeniesienie prawa odrębnej własności na wniosek lokatora,
- 1 umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2 umowy najmu na wniosek lokatora.

Zorganizowano 31 przetargów na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz 8 przetargów na najem lokali mieszkalnych w wyniku których zawarto:

- 8 umów o ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności,
- 7 umów najmu.

W roku sprawozdawczym wpłynęło do Spółdzielni 341 aktów notarialnych i 37 postanowień sądowych potwierdzających zbycie/nabycie praw do lokali mieszkalnych z czego:

- 301 spółdzielczych własnościowych praw,
- 77 prawa odrębnej własności.

WAŻNE TELEFONY

Pogotowie awaryjne: 32 43 43 555 lub 32 43 43 690

Godziny pracy pogotowia awaryjnego: poniedziałek od godz. 16:00 do godz. 7:00

wtorek, środa, czwartek od godz. 15:00 do godz. 7:00

piątek od godz. 14:00 do godz. 7:00

w dni wolne i święta - całą dobę.

Pogotowie dźwigowe: 32 47 10 906 lub 602 719 529

Pogotowie antenowe: 32 47 11 569

Pogotowie gazowe: 992 lub 32 47 10 981 (Jastrzębie-Zdrój)

Pogotowie gazowe: 992 lub 32 45 52 402 (Wodzisław Śląski)

Pogotowie energetyczne: 991

3. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

STRUKTURA I WYSOKOŚĆ OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE:

Lp.	Składnik opłaty	Jednostka przeliczeniowa	Stan na 31.12.2023 r. (zł/m-c)	Stan na 31.12.2024 r. (zł/m-c)
1.	Opłaty zależne*:			
	a. Eksploatacja podstawowa:			
	- członkowie	m ²	2,40-4,41	3,23-5,31
	- nie członkowie	m ²	2,75-5,42	3,67-6,67
	- najem, bez tytułu	m ²	5,35-13,09	6,35-15,36
	- najem spółdzielnia	m ²	9,13-47,08	9,70-53,13
	b. fundusz remontowy:			
	- część wspólna nieruch.	m ²	1,40-3,70	1,60-4,00
		m ²	1,40-3,70	1,60-4,00
			(nie członkowie)	(nie członkowie)
	c. fundusz modernizacyjny	m ²	0,01-0,50	0,01-0,50
	d. fundusz rem. - docieplenie budynku	m ²	0,72-3,10	0,72-4,05
	e. antena	mieszkanie	2,61	2,73
	f. podatek od nieruchomości	m ²	0,11-0,33	0,12-0,34
g. opł.przekoszt./wiecz.użytk.	m ²	0,01-0,28	0,01-0,28	
h. winda	osoba	4,32-9,27	4,46-10,40	
i. przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,40-3,26	0,40-3,26	
j. sprzątanie klatek schod.	mieszkanie	12,05-37,88	13,45-42,30	
k. monitoring				
- wykonanie	mieszkanie	16,14	5,59-16,14	
- konserwacja	mieszkanie	5,48-14,78	5,82-15,20	
l. wodomierz radiowy	ilość liczników	1,48	1,48	
2.	Opłaty niezależne:			
	a. centralne ogrzewanie	kwota/m-c	indywidualne zaliczki	indywidualne zaliczki
	- rozl. wg podzielników	m ²	5,05-10,56	4,79-8,94
	b. zimna woda i odprowadzanie ścieków			
	- Jastrzębie-Zdrój	m ³	12,93	15,03
	- Wodzisław Śląski	m ³	18,85	19,42
	c. opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi			
	- Jastrzębie-Zdrój	osoba	33,80	30,00
- Wodzisław Śląski	osoba	28,60	34,00	
3.	Inne:			
	a. pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie)	m ²	2,76 zł/m ² p.uż. netto	3,08zł/m ² p.uż. netto
	b. korytarze	m ²	4,80 zł/m ² p.uż. netto	4,80zł/m ² p.uż. netto
	c. zsyp	pomieszczenie	8,29 zł netto / 1 m-c	9,24zł/ netto / 1 m-c
d. światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	1,00	

* stawki kalkulowane na nieruchomości

WYKONANIE ROBÓT EKSPLOATACYJNYCH W 2024 ROKU

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	Utrzymanie terenów zielonych	
	a) ziemia	31 worków 80l
	b) kora sosnowa, zrąbki drzewne	638 worków 80l
	c) paliki do drzewek	67 szt.
	d) obrzeże trawnikowe	1158 szt.
	e) tkanina czarna	1105 mb
	f) szpilki, gwoździe	13864 szt.
	g) kamień ozdobny	62,1 t.
	h) palisada	876 szt.
	i) taśma mocująca	1 szt.
	j) wycinka drzew	12 szt.
k) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	181 szt.	
l) nasadzenia nowych drzew i krzewów	4123 szt.	
2.	Utrzymanie terenów zewnętrznych	
	a) koszenie trawy	3 x 235 088,58 m ²
	b) odmładzanie żywoptotów	2 x 22 652 m ²
c) sprzątanie	376 944,27 m ²	
3.	Usługi kominiarskie	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
4.	DDD	likwidacja gniazda os i szerszeni - 27 zleceń. usunięcie padniętych tuszek - 10 zleceń dezynsekcja 4 mieszkań, dezynsekcja klatek, korytarzy i wind - 10 zleceń
	a) dezynsekcja, dezynfekcja,dezodoryzacja	
b) wiosenna i jesienna deratyzacja	2 x 121 budynków	

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
5.	Utrzymanie placów zabaw	
	a) przegląd urządzeń zabawowych	całe zasoby
	b) zakup piasku do piaskownic	89 ton
	c) koszenie place zabaw, boiska, siłownie	1 x 7 572,77m ²
	d) ławka Boisko ul. Wiejska	1 szt.
	e) kosz na śmieci Boisko ul. Wiejska	1 szt.
f) zakup urządzeń zabawowych	piaskownice - 3 szt., bujak sprężynowy - 1 szt.	
6.	Usługi transportowe	
	a) zbieranie odpadów pobudowlanych z placów gospodar.	246 godzin
	b) wywóz odpadów pobudowlanych na PSZOK	31 kursów
c) transport piasku na place zabaw	72 godziny	
7.	Mycie okien na zewnątrz budynku	1 x 23 budynki
8.	Pozostałe usługi	
	a) kosze na śmieci	20 szt.
	b) ławki	5 szt.
	c) tablica informacyjna	6 szt.
d) gabloty	5 szt.	
9.	Wiaty śmietnikowe	2 szt.

4. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

Spółdzielnia wynajmowała w 2024 r. lokale o łącznej powierzchni 3 950,67 m², w tym 3 pawilony usługowe o powierzchni 946,80 m². Ponadto w zasobach Spółdzielni znajdowało się 25 garaży o powierzchni 475,11 m², które były wynajmowane, bądź użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mieszkańcom Spółdzielni.

PRZYCHODY Z GOSPODARKI LOKALAMI UŻYTKOWYMI

	Przychody za 2023r. (zł)	Przychody za 2024r. (zł)
Czynsz za lokale	943 282,03	902 525,09
Dzierżawa terenu	203 855,80	205 627,06
Garaże	29 023,74	32 110,89
Opłata za dzierżawę części dachu	73 529,08	75 926,49
Tablice reklamowe	2 559,51	2 685,96
Inne przychody: dzierżawa gruntu pod pojemniki, ryczałt za dzierżawę ścian, SM ROW	60 207,77	69 617,81
Opłata za dojazd	1 542,93	1 638,60
Energia elektryczna	12 472,15	10 148,82
Odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania	8 177,04	11 823,74
RAZEM	1 334 650,05	1 312 104,46

KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE GOSPODARKĘ LOKALAMI UŻYTKOWYMI

	Koszty za 2023r. (zł)	Koszty za 2024r. (zł)
Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu	132 186,19	152 112,97
Opłaty pocztowe	4 872,67	4 942,60
Usługi remontowe w lokalach użytkowych	98 349,19	246 607,47
Inne koszty dot. gospodarki lokalami użytkowymi (przyłącza wodno-kanalizacyjne, amortyzacja, pozostałe usługi, materiały pobierane przez konserwatorów, ubezpieczenie, przeglądy budowlane, kompleksowe utrzymanie terenów zewnętrznych, energia elektryczna, utrzymanie terenów zielonych, place zabaw, materiały pozostałe, DDD, domofony, koszty transportu, konserwacja monitoringu, montaż wodomierzy radiowych, dzierżawa pojemników).	98 417,14	116 449,74
Koszty osobowe - nadzór bezpośredni nad gospodarką lokalami użytkowymi (w tym PFRON, BHP,ZUS,ZFŚS, ryczałt samochodowy, wynagrodzenie, umowy zlec.)	86 919,83	123 501,29
Wywóz odpadów komunalnych	92 895,92	66 552,96
Pogotowie awaryjne	3 226,17	3 450,13
Koszty konserwacji ADM1 + ADM2	26 243,45	29 767,86
Koszty obsługi mienia ADM1 + ADM2	18 435,02	21 940,27
Koszty sprzątania	14 126,22	16 872,13
Koszty zarządzania	64 484,22	73 844,71
Koszty ogrodników	2 399,02	2 697,48
RAZEM	642 555,04	858 739,61

ZALEGŁOŚCI I WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI LOKALI UŻYTKOWYCH

Przedstawiona poniżej tabela zawiera informację o wysokości i strukturze zaległości w zakresie wnoszenia opłat przez aktualnych kontrahentów Spółdzielni (z tytułu aktualnych umów najmu lokali i dzierżaw terenów) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba dłużników na 31.12.2023	Kwota zaległości na 31.12.2023r. w PLN	Liczba dłużników na 31.12.2024	Kwota zaległości na 31.12.2024r. w PLN	Wzrost/spadek zaległości na 31.12.2024r. w PLN
1.	Zaległości bieżące do 1 miesiąca	20	10 229,12	20	8 674,42	-1 554,70
2.	Zaległości od 1 do 3 miesięcy	15	72 058,40	11	27 515,5	-44 542,83
3.	Zaległości powyżej 3 miesięcy	1	10 987,83	0	0,00	-10 987,83
3.1	Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	0	0,00	0	0,00	0,00
3.2	Opłata za dojazd	0	0,00	0	0,00	0,00
3.3	Dzierżawa terenu	1	10 987,83	0	0,00	-10 987,83
	RAZEM	36	93 275,35	31	36 189,99	-57 085,36

W okresie od stycznia do grudnia 2024 r. porównując do stanu zaległości na dzień 31.12.2023 r. nastąpił spadek zadłużenia lokali użytkowych o kwotę **57 085,36 zł**.

5. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I INWESTYCYJNA

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Działalność remontowa była prowadzona na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych, które obejmowały:

- plan remontów nieruchomości budynkowych (część wspólna) - finansowany ze składek na fundusz remontowy części wspólnej, kar umownych i potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
- plan remontów lokali użytkowych finansowany z odpisu części środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych;
- plan remontów mienia Spółdzielni;
- plan remontów docieplenia - finansowany ze składek na fundusz remontowy docieplenia, oraz pożyczek i umorzeń z WFOŚiGW.

Wykonanie wyżej wymienionych planów obrazują załączone tabele.

Lp.	Roboty remont. części wspólnych nieruchomości.	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Roboty dekarские i remonty kominów	Zielona 1-3, 5-7, 9-19, 33-43, Harcerska 2-4, Miodowa 2-4, Śląska 11, 17, Pomorska 17-29, Poprzeczna 1-5, 2-6, Andersa 10-12, 14-16, 23-37, Krasickiego 1, Wiejska 9A, 9B, Wiejska 17C, 17D, daszki: ul. Zielona 1-3, 5-7, 9-19, 21-31, 33-43, Harcerska 1-3, 5-7, 2-4, Miodowa 2-4	2 455 965,90
2.	Remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej	Harcerska 2-4, 5-7, Warmińska 1-13, 30-42, Słoneczna 20-30, 32-42, Ofiar Faszyzmu 2-10	127 760,01
3.	Remont instalacji gazowej	Zielona 76A-J, Śląska 19, Słoneczna 10-18, Krótka 2-6, 26 Marca 11	1 254 342,86
4.	Remont instalacji C.O.	Zielona 24-42	48 000,00
5.	Remont i naprawa dźwigów osobowych	Zielona 23,29, Harcerska 5	414 564,88
6.	Roboty brukarskie i schody terenowe	Zielona 5-7, 44-62, Śląska 15, Pomorska 45-57, 73-85, Andersa 2-4, Krasickiego 8,15, Wyszyńskiego 55-57, asfalty: Zielona 5-7, 9-19, 21-31, 33-43, 24-42, 44-62, 76 A-J, Harcerska 1-3, Śląska 11, 15, 17, 19, Kurpiowska 5-13, Pomorska 45-57, 44-56, 31-43,73-85, Warmińska 2-14, Wiejska 29D, 19D, 17D,13C,17C, 23C,29C, Kusocińskiego 5-23, 25-43, Krasickiego 3,6,15, Andersa 11-21, 23-37	483 871,22

Lp.	Roboty remont. części wspólnych nieruchomości.	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
7.	Remont sieci i przykanalików sanitarnych i deszczowych	K. Miarki 1, Konopnickiej 10, Staszica 8	46 037,76
8.	Remont i wymiana drzwi wejściowych do budynków	Śląska 15, 17, 19, Andersa 1-9, Wiejska 17B	17 901,00
9.	Remont i wymiana drzwi wewnętrznych	PCK 14-20	7 882,00
10.	Remont daszków nad wejściami do budynków	Wyszyńskiego 51-53	8 400,00
11.	Remont podestów i schodów wejściowych do budynków	Harcerska 5-7 (2 szt.), Śląska 17, 19, Kaszubska 5, Warmińska 30-42 (klatka 40), Krasickiego 6, Wiejska 19D, 26 Marca 118-128 (6szt.)	344 482,96
12.	Remont balkonów i balustrad balkonowych	Śląska 17, Kaszubska 7, K. Miarki 8-9, Wyszyńskiego 55-57	22 907,16
13.	Wykonanie zadaszeń nad balkonami	Morcinka 6-8	5 800,00
14.	Remont i naprawa instalacji elektrycznej	Słoneczna 20-30, 11 Listopada 7b, 11b, Krasickiego 7, Morcinka 6-8	40719,00
15.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych	Zielona 21-31, Kaszubska 3, Górnica 40	581 200,00
16.	Remont i naprawa instalacji odgromowej i obwodów wyrównawczych	Słoneczna 10-18, Wiejska 17c, 17d	56 662,20
17.	Remont i naprawa instalacji AZART i SAT	Słoneczna 10-18, Andersa 23-37, 10-12, 14-16, Krasickiego 1, Morcinka 6-8, 26 Marca 118-128	85 573,08
18.	Naprawy i remonty elewacji	Andersa 6-8	43 000,00
19.	Drobne roboty ogólnobudowlane	Zielona 21-31, Słoneczna 10-18	7 669,71
20.	Prace projektowe, audyty, przygotowanie wniosków	Zielona 5-7, 21-31, Harcerska 1-3, Miodowa 2-4 (2 szt.), Śląska 11, 15, Kaszubska 1, Pomorska 45-57, Poprzeczna 14-18, Krótka 2-6, Ofiar Faszyzmu 2-10, Konopnickiej 10, Kusocińskiego 25-43, 26 Marca 11	165 009,98
21.	Roboty nieplanowane i awaryjne	wg potrzeb	410 525,45
22.	Docieplenie ścian frontowych (spłata pożyczki i odsetek)	Zielona 9-19, 33-43, Harcerska 5-7, Harcerska 2-4, Miodowa 2-4, Kusocińskiego 25-43	339 000,00
23.	Wykonanie projektu, konstrukcji wsporczej (wieszaków) oraz zadaszeń nowych balkonów wraz z pomalowaniem elewacji balkonowej	Warmińska 1-13	975 800,00
24.	Rozbudowa balkonów francuskich	Warmińska 1-13 - 91 szt.	Finansowane indywidualne 1 019 199,98
	RAZEM		7 943 075,17

REALIZACJA PLANU REMONTÓW LOKALI UŻYTKOWYCH

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł)
1.	Pawilon 132 Wielkopolska	Remont pawilonu etap II	131 058,14
2.	Pawilon 333 Zielona	Remont instalacji odgromowej	8 535,48
3.		Roboty nieplanowane i awaryjne	47 129,92
RAZEM			186 723,54

REALIZACJA PLANU REMONTÓW MIENIA SPÓŁDZIELNI

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł)
1.		Roboty nieplanowane i awaryjne	2 195,00
RAZEM			2 195,00

REALIZACJA PLANU REMONTÓW DOCIEPLEŃ

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł)
1.	Konopnickiej 10	Ocieplenie stropów piwnic i wszystkich elewacji budynku	194 113,00
2.	Słoneczna 10-18	Ocieplenie stropów piwnic, elewacji północnej i południowej	770 363,88
3.	Morcinka 6-8	Ocieplenie stropów piwnic, elewacji wschodniej i zachodniej wraz z remontem posadzek balkonowych	417 867,60
RAZEM			1 382 344,48

6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia sporządziła za rok 2024 sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian [w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów środków pieniężnych, wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości oraz zasady polityki rachunkowości przyjęte do stosowania w Spółdzielni, z uwzględnieniem postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie dotyczącym prowadzenia ewidencji księgowej i rozliczeń z użytkownikami lokali.

Weryfikacja sprawozdania finansowego została wykonana przez Śląską Firmę Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o., z którą Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” podpisała umowę na dwa kolejne lata, tj. 2023 i 2024 rok (zgodnie z ustawą o rachunkowości).

Poszczególne części sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2024 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 85 466 982,48 zł.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazuje zysk netto w wysokości 2 466 740,57 zł.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazuje stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2024 r. w kwocie 56 083 219,75 zł oraz jego zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o 1 441 343,18 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazuje stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2024 r. w kwocie 16 344 656,94 zł co w porównaniu z 2023 r. wskazuje ich zwiększenie o 1 386 207,52 zł.

Dane dotyczące majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania zawarte zostały w bilansie Spółdzielni odzwierciedlającym ich stan na dzień 31.12.2024 r. (w tys. zł):

Lp.	Wyszczególnienie	2023 rok		2024 rok		Zmiana stanu	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota 2022/2023	dynamika % 2022/2023
A.	AKTYWA TRWAŁE	52 958,4	62,5%	51 152,2	59,9%	-1 806,2	96,6%
I.	Wartości niematerialne i prawne	8,7	0,01%	0,00	0,0%	-8,7	0,0%
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	44 293,4	52,3%	42 207,0	49,4%	-2 086,4	95,3%
III.	Należności długoterminowe	454,1	0,5%	233,1	0,3%	-221,00	51,3%
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokres.	8 202,2	9,7%	8 712,1	10,2%	509,9	93,8%
B.	AKTYWA OBROTOWE	31 792,2	37,5%	34 314,8	40,1%	2 522,6	92,1%
I.	Zapasy	90,4	0,1%	77,9	0,1%	-12,5	86,2%
II.	Należności krótkoterminowe	3 570,1	4,2%	3 416,3	4,0%	-153,8	95,7%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	14 958,4	17,6%	16 344,7	19,1%	1 386,3	90,7%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokres.	13 173,3	15,5%	14 475,9	16,9%	1 302,6	90,1%
RAZEM AKTYWA		84 750,6	100%	85 467,0	100%	716,4	99,2%

A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	57 524,6	67,9%	56 083,2	65,6%	-1441,40	97,5%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	40 763,7	48,1%	39 126,0	45,8%	-1 637,7	96,0%
II	Należne wpłaty na kapitał podstaw. (wielkość ujemna)						
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)						
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	14 778,7	17,4%	14 490,5	17,0%	-288,2	98,0%
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wycen	0,0		0,0			
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,0		0,0			
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0		0,0			
VIII	Zysk (strata) netto	1 982,2	2,3%	2 466,7	2,9%	484,5	75,6%
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	27 226,0	32,1%	29 383,8	34,4%	2 157,8	92,1%
I	Rezerwy na zobowiązania	0,0		0,0			
II	Zobowiązania długoterminowe	2 864,2	3,4%	2 416,5	2,8%	-447,70	84,4%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	12 979,5	15,3%	14 453,6	16,9%	1 474,10	88,7%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	11 382,3	13,4%	12 513,7	14,6%	1 131,40	90,1%
RAZEM PASYWA		84 750,6	100%	85 467,0	100%	716,40	99,2%

KOSZTY I PRZYCHODY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

W poniższym zestawieniu przedstawione zostały wszystkie koszty działalności, jakie Spółdzielnia poniosła w roku sprawozdawczym oraz osiągnięte przez nią przychody na pokrycie w/w kosztów, w tym także koszty i przychody dotyczące gospodarki poszczególnymi nieruchomościami. Prezentowane dane w odniesieniu do działalności podstawowej, jaką jest eksploatacja budynków (nieruchomości) mieszkalnych są sumą poniesionych kosztów oraz osiągniętych przychodów wykazanych dla każdej nieruchomości odrębnie (57 nieruchomości, na których usytuowanych jest 121 budynków mieszkalnych Spółdzielni).

Z przedstawionego poniżej zestawienia wynika, że koszty i przychody działalności Spółdzielni generowane są w ramach prowadzonej działalności w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz w ramach pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, przy czym zdecydowanie dominuje pierwszy ze wskazanych wyżej rodzajów działalności.

Dochody z działalności gospodarczej w roku 2024 Spółdzielnia uzyskała głównie w postaci:

- dochodów z czynszu najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych będących jej własnością, dochodów z dzierżawy terenów stanowiących przedmiot jej użytkowania wieczystego, dochodów z najmu i dzierżawy powierzchni na reklamy,
- odsetek od środków pieniężnych zdeponowanych na lokatach bankowych oraz dochodów w postaci odsetek uzyskanych od należności wnoszonych po terminie,
- dochodu ze sprzedaży odzyskanych (w tym w wyniku działalności windykacyjnej) lokali mieszkalnych.

Dochody Spółdzielni stanowiące wynik pomiędzy przychodami a kosztami realizowanej działalności gospodarczej (w tym pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej) wygenerowane przez Spółdzielnię w roku 2024 i wykazane w rachunku zysków i strat w wysokości **2 466 740,57 zł** zostaną przeznaczane w oparciu o decyzję członków Spółdzielni, wyrażoną w formie uchwały Walnego Zgromadzenia na zasilenie funduszu remontowego oraz na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni w roku 2024 i latach następnych.

Lp.	Rodzaje działalności	Przychody w 2024r. w zł	Koszty w 2024r. w zł	Wynik w zł
1	Działalność podstawowa - eksploatacja budynków mieszkalnych			
	Lokale rozliczane w trybie art. 6.1 UoSM	28 394 258,92	30 536 997,11	-2 142 738,19
1.1	a) Eksploatacja podstawowa	14 999 337,64	17 158 983,77	-2 159 646,13
	b) Odpis na fundusz remontowy	10 077 995,96	10 077 995,96	0,00
	c) Podatki i wieczyste użytkowanie gruntów	493 603,67	490 205,14	3 398,53
	d) Dźwigi osobowe	216 117,45	209 543,93	6 573,52
	e) Anteny	203 038,91	203 056,20	-17,29
	f) Instalacja SAT	12 745,92	11 891,34	854,58
	g) Przyłącze wodno-kanalizacyjne	67 915,01	52 449,39	15 465,62
	h) Montaż podzielników c.o.	101 570,07	101 483,66	86,41
	i) Monitoring klatek schod. z koserwacją	99 748,60	90 883,67	8 864,93
	j) Usługi kominiarskie	359 524,59	387 077,78	-27 553,19
	k) Dodatkowe sprzątanie	1 644 423,18	1 635 212,03	9 211,15
	l) Wodomierze radiowe	118 237,92	118 214,24	23,68
1.2	Zasilenie nadwyżką bilansową z 2023 r.	1 705 283,45		1 705 283,45
1.3	Pożytki z nieruchomości wspólnych	502 962,30		502 962,30
	Razem eksploatacja podstawowa rozliczana zgodnie z art.6.1 UoSM	30 602 504,67	30 536 997,11	65 507,56
2	Lokale mieszkalne wynajmowane i zajmowane bez tytułu prawnego (czynsz)	1 486 846,42	1 169 001,21	317 845,21
	Opłaty niezależne - lokale mieszkalne			
3	a) Centralne ogrzewanie	19 018 826,61	19 018 826,61	0,00
	b) Woda i ścieki	6 999 546,68	6 999 546,68	0,00
	c) Wywóz nieczystości	4 482 403,60	4 482 403,60	0,00
	d) Ciepła woda	120 142,99	120 142,99	0,00
	Razem opłaty niezależne - lokale mieszkalne	30 620 919,88	30 620 919,88	0,00
4	Pożytki z mienia Spółdzielni	1 057 362,17	833 845,27	223 516,90
5	Opłaty niezależne - lokale użytkowe	142 831,66	142 831,66	0,00
	Razem pożytki z mienia Spółdzielni	1 200 193,83	976 676,93	223 516,90

	Pozostała działalność Spółdzielni realizowana w ramach podstawowej działalności gospodarczej			
6	a) Usługi świadczone dla mieszkańców	22 193,59	19 234,54	2 959,05
	b) Pozostała działalność (m.in. reklamy w biuletynie, wymagania ofertowe, operaty szacunkowe)	79 885,96	15 213,73	64 672,23
	c) Pożytki z nieruchomości wspólnych nie rozliczane w trybie art.6.1 uosm	27 034,05		27 034,05
	Razem pozostała działalność	129 113,60	34 448,27	94 665,33
	Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
7	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	1 972 029,18	697 717,99	1 274 311,19
	Pozostałe przychody i koszty finansowe	754 109,41	462,47	753 646,94
	Razem przychody i koszty operacyjne i finansowe	2 726 138,59	698 180,46	2 027 958,13
8	RAZEM pozycje od 2 do 7 (bez opłat niezależnych)	5 542 292,44		2 663 985,57
9	Podatek dochodowy za 2024 rok	195 739,00		197 245,00
10	Wynik netto			2 466 740,57

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	2023 rok Koszt roczny	2024 rok Koszt roczny
1.	Podatek od nieruchomości dot. części wspólnych	10 566,02	10 629,48
2.	Place zabaw	31 494,74	51 506,01
3.	Pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące poszczególnych nieruchomości (zakup ławek, koszty pojemników na piasek usługi transportowe, zakup regulaminów, przeglądy budowlane, konserwacja monitoringu)	311 561,27	312 567,19
4.	Utrzymanie instalacji domofonowej	89 858,10	116 554,53
5.	Amortyzacja środków trwałych przyporządkowanych do poszczególnych nieruchomości	258 066,44	189 273,62
6.	Energia elektryczna	365 411,88	327 560,53
7.	Dezynfekcja Dezynfekcja Deratyzacja	20 351,99	20 770,61
8.	Dzierżawa pojemników na odpady komunalne	4 200,96	4 200,96
9.	Utrzymanie terenów zielonych, wycinka, pielęgnacja	97 357,07	180 768,38
10.	Ubezpieczenie zasobów	219 625,46	265 827,02
11.	Kompleksowe utrzymanie czystości zasobów	1 709 793,17	2 018 189,89
12.	Kompleksowe utrzymanie terenów zewnętrznych	1 871 869,99	2 150 108,81
13.	Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania	178 678,25	165 215,19
14.	Koszty ogrodników	218 140,88	245 635,64
15.	Koszty konserwacji (w tym pogotowie awaryjne i materiały związane z konserwacją zasobów)	2 740 078,54	3 116 362,84
16.	Koszty obsługi mienia	1 687 728,19	2 005 230,99
17.	Koszty zarządzania	5 846 146,74	6 740 214,79
18.	Koszty dotyczące garaży własnościowych	22 003,78	24 509,76
	Razem koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (I+II)	15 682 933,47	17 945 126,24

STRUKTURA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ WG RODZAJÓW KOSZTÓW (W TYS. ZŁ)

Lp.	Wyszczególnienie	2023 rok		2024 rok	
		Koszt	% udziału	Koszt	% udziału
1.	Amortyzacja	494,4	0,9%	359,5	0,6%
2.	Zużycie materiałów i energii	25 120,6	43,9%	27 241,0	43,1%
3.	Usługi obce	4 055,9	7,1%	4 906,5	7,8%
4.	Podatki i opłaty	5 725,9	10,0%	5 378,0	8,5%
5.	Wynagrodzenia, w tym: Fundusz płac pracowniczych	9 869,7	17,3%	11 702,6	18,5%
	Fundusz płac bezosobowy	9 631,7		11 417,8	
	- umowy cywilnoprawne	33,8		48,2	
	Fundusz płac bezosobowy				
	- wynagrodzenia Rady Nadzorczej	204,2		236,5	
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 243,9	3,9%	2 632,7	4,2%
7.	Pozostałe koszty rodzajowe (w tym odpis na fundusz remontowy)	9 655,9	16,9%	10 930,5	17,3%
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0
	RAZEM	57 166,3	100%	63 150,8	100%

W strukturze kosztów działalności podstawowej największy udział (43,1%) stanowi koszt zużycia materiałów i energii, w tym m.in.: koszty centralnego ogrzewania, koszt zużycia wody, odprowadzania ścieków i przyłączy.

Struktura kosztów działalności operacyjnej w roku 2024 utrzymuje się na poziomie zbliżonym do struktury z lat poprzednich. Podobnie, jak w latach ubiegłych na wysokim poziomie utrzymuje się odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych (17,3 % kosztów), który zabezpiecza możliwość utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zasobów Spółdzielni.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływu środków pieniężnych zawiera informacje o zdarzeniach, które spowodowały w Spółdzielni w ciągu okresu objętego sprawozdaniem zmiany stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Pozwala na ocenę źródeł pochodzenia oraz wielkości uzyskanych przez Spółdzielnię środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz kierunków i wielkości ich wykorzystania w toku działalności.

Rachunek za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. sporządzony został metodą pośrednią i wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych Spółdzielni o kwotę 1 386 207,52 zł. W rachunku przepływów pieniężnych Spółdzielnia wykazuje przepływy pieniężne, które nastąpiły w okresie sprawozdawczym, w podziale na przepływy działalności operacyjnej (eksploatacyjnej), inwestycyjnej i finansowej.

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH W SPÓŁDZIELNI W ROKU 2024 (W TYS. ZŁ)

Lp.	Wyszczególnienie	Zaokres 01.01. - 31.12.2024r.
1.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 349,2
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	544,4
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-507,3
4.	Zmiana stanu środków pieniężnych (suma 1+2+3)	1 386,3
5.	Środki pieniężne na 01.01.2023 r.	14 958,4
6.	Środki pieniężne na 31.12.2023 r.	16 344,7

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej pokazują faktyczne wpływy i wydatki pieniężne pochodzące z podstawowej (statutowej) działalności przedsiębiorstwa.

Przepływy z działalności inwestycyjnej - ujmują się tutaj wpływy i wydatki poniesione na rzecz zakupu, budowy lub takie, które jednostka otrzymała w związku ze sprzedażą aktywów trwałych (rzeczowe środki trwałe, wartości niematerialne i prawne), które w przyszłości pozwolą na zwiększenie potencjału generowania dodatnich przepływów z działalności operacyjnej.

Do przepływów działalności finansowej zalicza się wpływy i wydatki związane zarówno z pozyskaniem, jak i spłatą własnych i obcych źródeł finansowania, w tym wpływy i wydatki powodujące zwiększenie lub zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego, a także stanu udziałów.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM SPÓŁDZIELNI

W roku sprawozdawczym odnotowano w Spółdzielni następujące zmiany w zakresie stanu funduszy własnych Spółdzielni (w tys. zł):

Lp.	Wyszczególnienie	2023	2024
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	59 099,9	57 524,6
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	42 402,7	40 763,7
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 639,0	-1 637,7
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	40 763,7	39 126,0
2.	Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	14 885,0	14 778,7
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zasobowym	-106,3	-288,2
2.2	Stan kapitału (funduszu) zasobowego na koniec okresu	14 778,7	14 490,5
3.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
4.	Wynik netto	1 982,2	2 466,7
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	57 524,6	56 083,2

Fundusz własny na koniec 2024 r. wynosi 56 083 219,75 zł i obejmuje:

- fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych),
- fundusz zasobowy (fundusz zasobowy, fundusz zasobów mieszkaniowych),
- zysk netto za 2024 rok w kwocie 2 466 740,57 zł.

Zestawienie zmian w funduszu własnym sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024r. wykazuje spadek stanu funduszu będącego własnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym o **1 441,4 tys. zł**. Sprawozdanie to zawiera informacje o zmianach stanu poszczególnych funduszy Spółdzielni w roku obrotowym. Wynika z niego, że spadek funduszy Spółdzielni ma związek głównie z umorzeniem wartości zasobów mieszkaniowych w zakresie odnoszonym do funduszy Spółdzielni.

ANALIZA EKONOMICZNA I OCENA PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest korzystna, a płynność finansowa umożliwia regulowanie zobowiązań własnymi środkami i nie wykazuje żadnych zagrożeń dla kontynuowania działalności w roku następnym. W Spółdzielni od lat występuje trwała równowaga ekonomiczna i nie występują obecnie żadne przesłanki wskazujące na jej zagrożenie w kolejnych okresach.

OCENARYZYKA DZIAŁALNOŚCI

Sytuacja Spółdzielni na dzień dzisiejszy jest stabilna. Szanse Spółdzielni na rozwój to przede wszystkim duża wiedza o posiadanych zasobach, wypracowany system zarządzania, wysokie kompetencje personelu a przede wszystkim współdziałanie mieszkańców ze Spółdzielnią oraz dbałość mieszkańców o wspólne mienie.

Jednakże Spółdzielnia jako przedsiębiorstwo działające w warunkach rynkowych narażona jest na zagrożenia wynikające z czynników zewnętrznych między innymi takich jak permanentna zmiana prawa regulującego funkcjonowanie Spółdzielni.

7. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE

Zaległości na dzień 31.12.2024 r. wyniosły 2 985 850,77 zł, a ich porównanie do wielkości zasobów, naliczanych opłat za korzystanie z lokali oraz stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawione zostało w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	I-XII.2023	I-XII.2024
Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	315 836,08	315 836,08
Naliczenie opłat za korzystanie z lm (zł)	55 354 915,35	60 657 626,31
Zaległości w opłatach za rok	3 085 007,40	2 985 850,77
Zaległości w przeliczeniu na m ² p.u lokali (zł/m ²)	9,77	9,45
Wskaźnik zadłużenia do naliczeń za rok (%)	5,57	4,92

Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenie mieszkańców zasobów Spółdzielni zmalało w porównaniu do 2023 r. o kwotę 99 156,63 zł. Realne zadłużenie mieszkańców wg stanu na dzień 31.12.2024 r. wyniosło 9,45 zł na m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. zadłużenie wynosiło 4,92% w stosunku do naliczeń rocznych.

W poniższej tabeli przedstawiona została struktura zaległości z uwzględnieniem posiadanych przez użytkowników praw do zajmowanych lokali mieszkalnych:

Wyszczególnienie	I-XII.2023			I-XII.2024			wzrost/ spadek
	liczba lokali zadłuż.	Zaległości wg stanu na 31.12.2023	% udział w całości zadłuż.	liczba lokali zadłuż.	Zaległości wg stanu na 31.12.2024	% udział w całości zadłuż.	
Ogółem zaległości powyżej 3 m-cy, w tym:	264	2 522 284,02	81,8%	224	2 490 616,12	83,4	-31 667,90
lokatorskie	6	49 434,25	1,6%	3	27 228,31	0,9	-22 205,94
własnościowe	161	1 598 996,92	51,8%	128	1 580 251,49	52,9	-18 745,43
bez tytułu	19	233 620,00	7,6%	15	232 640,35	7,8	-979,65
najem + UM	21	141 420,74	4,6%	17	111 452,43	3,7	-29 968,31
odrębna własn.	57	498 812,11	16,2%	61	539 043,54	18,1	+40 231,43
Ogółem zaległości do 3 m-cy, w tym:	936	562 723,38	18,2%	788	495 234,65	16,6	-67 488,73
lokatorskie	11	7 102,73	0,2%	6	5 018,76	0,2	-2 083,97
własnościowe	613	359 980,41	11,7%	542	361 017,65	12,1	+1 037,24
bez tytułu	5	4 366,63	0,1%	6	6 150,75	0,2	+1 784,12
najem + UM	51	36 882,36	1,2%	49	26 768,25	0,9	-10 114,11
odrębna własn.	256	154 391,25	5%	185	96 279,24	3,2	-58 112,01
Zaległości OGÓŁEM	1200	3 085 007,40	100%	1012	2 985 850,77	100%	-99 156,63

Przedstawione w powyższych tabelach dane dotyczące zaległości obrazują stan zadłużenia mieszkańców na ustalony dzień sprawozdawczy.

Z analizy występujących w Spółdzielni zaległości w opłatach w ujęciu dynamicznym, z uwzględnieniem zmian na poziomie poszczególnych dłużników, które występują z upływem czasu wynikają następujące wnioski:

1. uległa zmniejszeniu liczba lokali mieszkalnych z **1200** w 2023 roku do **1012** w 2024 roku, które posiadają zaległości w opłatach.

2. zaległości powyżej 3 miesięcy zmalały o kwotę **31 667,90 zł**, a zaległości do 3 miesięcy zmalały o kwotę **67 488,84 zł**, co daje ogólny spadek zaległości o kwotę **99 156,63 zł**.

Zarząd na bieżąco analizuje stan należności Spółdzielni w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne. Służby windykacyjne, które sprawują bezpośredni nadzór nad dłużnikami Spółdzielni w sposób ciągły prowadzą działania w celu zminimalizowania należności z tytułu opłat za lokale. Realizowane jest dochodzenie roszczeń zarówno w formie windykacji polubownej, polegającej na monitorowaniu dłużnika, które ma doprowadzić do spłaty należności jak i windykacji sądowej – która polega na uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty, który po otrzymaniu klauzuli wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej, której efekty uzależnione są od majątku jakim dysponuje dłużnik.

Zestawienie ilościowe podstawowych działań windykacyjnych zrealizowanych w 2024 roku oraz ich porównanie do działań zrealizowanych w roku 2023 przedstawione zostało w tabeli:

DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

Lp.	Rodzaj podejmowanych działań windykacyjnych	Od I-XII/2023	Od I-XII/2024	Porównanie 2024 / 2023 w %
1	Przeprowadzone wizje Pisma ponagląjące (także w ramach „miękkiej windykacji”)	68 3745	65 4 239	95,6 % 113,2 %
2	Spotkania z dłużnikami (Komisja ds. zaległości) - liczba posiedzeń Komisji - osoby wezwane	10 289	11 293	110 % 101,4 %
3	Skierowane pozwody do Sądu Rejonowego - o zapłatę - o eksmisję	94 4	99 1	105,3 % 25 %
4	Wartość skierowanych pozwów o zapłatę (zł) Uzyskane wyroki - o zapłatę - o eksmisję w tym z prawem do lokalu socjalnego	616 458,30 61 1 0	648 354,87 74 2 1	105,2 % 121,3 % 200 % -
5	Sprawy oddane do Komornika Sądowego - o zapłatę - o eksmisję - egzekucja z prawa do lokalu	201 3 6	78 1 0	38,8 % 33,3 % -
6	Wartość spraw przekazanych do egzekucji Zrealizowane wyroki o eksmisję - bez wskazania lokalu socjalnego - do lokalu socjalnego - komisyjne wejścia - zdane dobrowolnie	772 674,09 0 6 0 3	421 829,56 0 1 1 1	54,6 % - 16,7 % - 33,3 %
7	Kwota wyegzekwowana przez Komornika Sądowego	258 242,37	314 721,12	121,9 %
8	Kwota uzyskanych przez lokatorów dodatków mieszkaniowych (zł)	648 006,44	716 355,27	110,5 %
9	Porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach	55	27	49,1 %
10	Umowy z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz Wodzisław Śl. (lokal socjalny - zł)	631 504,73	618 454,75	97,9 %

Procedura windykacyjna obejmuje różne formy działania. Przeprowadzono liczne wizje, wezwano 293 dłużników na Komisję ds. windykacji, zawarto 27 porozumień w sprawie spłaty zaległości w ratach i dokonano 1 eksmisji do lokalu socjalnego.

Ponadto zobowiązania „byłych” lokatorów wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2024 kształtują się na poziomie **2 068 892,93 zł**. W stosunku do tych dłużników w dalszym ciągu prowadzona jest egzekucja komornicza. Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Długów, co dało możliwość wpisania na dzień 31.12.2024r danych **37 osób na kwotę 653 980,85 zł**. W wyniku realizowanych w 2024 roku działań windykacyjnych wyegzekwowano dodatkowo od dłużników kwotę **197 277,94 zł** z tytułu odsetek od nieterminowych zapłat.

8. REALIZACJA UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA

- 1) Uchwała Nr 1/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.
- 2) Uchwała Nr 2/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2023.
- 3) Uchwała Nr 3/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Piotrowi Szereda za okres sprawozdawczy.
- 4) Uchwała Nr 4/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzejowi Baran za okres sprawozdawczy.
- 5) Uchwała Nr 5/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych - Głównemu Księgowemu Jadwidze Sieczkowskiej za okres sprawozdawczy.
- 6) Uchwała Nr 6/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
- 7) Uchwała Nr 7/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2023.
- 8) Uchwała Nr 8/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu. Dokonano zmiany § 58 ust.5 i dodano w § 58 ust.6

Zmiany Statutu zostały zarejestrowane w dniu 24.06.2024 r. (zaświadczenie o dokonaniu wpisu z dnia 24.06.2024 r. sygnatura sprawy 7506/24/422) przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

W 2024 roku Spółdzielnię Mieszkaniową „JAS-MOS” kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu - Piotr Szereda
Zastępca Prezesa ds. technicznych - Andrzej Baran
Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy - Jadwiga Sieczkowska

Światłowód + TV

Orange Światłowód
i 206 kanałów TV

12 mies. za 0 zł



orange™
tu jest

Tak o!

Zapraszamy do salonów Orange
w Jastrzębiu Zdroju

ul. Warszawska 2, Galeria Jastrzębska
ul. Podhalańska 26, Galeria Zdrój
ul. Harcerska 2a, Pasaż Śródmiejski 24H

Od 1. miesiąca 9,98 zł/mies. za wypożyczenie modemu i dekodera.
Sprawdź opłaty od 13. miesiąca.

Ceny w umowach na 24 mies. Telewizja (Extra TV) wymaga odrębnej umowy. Abonamenty od 13. do 24. mies.: za światłowód do 8 Gb/s od 160 zł/mies. (z rabatami: za e-fakturę, odbierany co miesiąc w Mój Orange, i za zgody marketingowe; oba po 4,99 zł/mies.) i za Extra TV 35 zł/mies. Od 25. mies. abonament wzrasta: o 10 zł/mies. za światłowód i 5 zł/mies. za Extra TV. Aktywacja 60 zł (jednorazowo). Oferta dla nowych klientów z budynków wielorodzinnych w sieci Orange – gdy 31.03.2025 r. w danym lokalu nie było umowy na światłowód do 8 Gb/s (sam lub w pakiecie). Zasięg światłowodu ograniczony terytorialnie. Szczegóły u sprzedawcy i na www.orange.pl/swiatlowod.



F.P.H.U.ROMEX TEL. 502-890-999

500-790-899

**KOMPLESKOWE REMONTY WNEȚRZ
ORAZ PRODUCENT MEBLI NA WYMIAR
FB: ROMEX- MEBLE I REMONTY**