



Kwiecień 2026

ISSN: 1644-5937 Nakład: 7000 egz.

Nasze Mieszkanie

Biuletyn Informacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”



**Sprawozdanie z działalności Rady
Nadzorczej SM „JAS-MOS” za 2025 rok**

s.3

**Sprawozdanie Zarządu
SM „JAS-MOS” za 2025 rok**

s.5

Zapraszamy do udziału w tegorocznym Walnym Zgromadzeniu

Harmonogram części Walnego Zgromadzenia w 2026 r.

L.p.	Nazwa Części WZ	Data	Miejsce
1.	Osiedle A. Bożka ulice: Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa Osiedle Pionierów ulice: Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	21.05.2026 r. czwartek godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 10 ul. Zielona 2a, Jastrzębie-Zdrój sala gimnastyczna
2.	Osiedle Zdrój ulice: Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Of. Faszyzmu, 1 Maja, Staszica, Jana Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa, Poprzeczna Osiedle Przyjaźń ulice: Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego Osiedle Złote Łany ulica Wiejska Wodzisław ulice: 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	26.05.2026 r. wtorek godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 4 Ul. Kościuszki 19, Jastrzębie-Zdrój sala gimnastyczna

Kolegium WZ – 29.05.2026 r. – siedziba Spółdzielni – sala nr 7.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia we wrześniu 2026 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 o działalności Spółdzielni za 2025 rok,
 - finansowego za 2025 rok.
 - o działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok.
- Dyskusja nad sprawozdaniami.
- Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok,
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2025 rok i udzielenia absolutorium każdemu z członków zarządu oddzielnie,
 - przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok.
- Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Uchwały Nr 7/2025 z dni: 21,22,26,27,28.05.2025 i 02.06.2025 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2024 rok.
- Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok.
- Sprawy wniesione przez członków Spółdzielni w trybie art. 8³ ust. 10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Wolne głosy, uwagi i zapytania.
- Zamknięcie obrad.

Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dostarczone do Spółdzielni nie później niż 3 dni przed terminem pierwszej części WZ. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.

Druki pełnomocnictw i oświadczenia są dostępne na stronie www.smjasmos.pl w zakładce DRUKI DO POBRANIA. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
- adwokat lub radca prawny,
- inny członek tej samej spółdzielni.

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

Sprawozdania za 2025 rok: Zarządu o działalności Spółdzielni, finansowe, biegłego rewidenta oraz Rady Nadzorczej będą wyłożone do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Słonecznej 18 A, pokój nr 3 od dnia 29.04.26 r.

Projekty uchwał związane z porządkiem obrad zostaną wyłożone do dnia 06 maja 2026 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 06 maja 2026 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 18 maja 2026 r.

Z przyczyn organizacyjnych, prosimy o wcześniejsze przybycie na obrady.

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

NOWE ZASADY UDZIAŁU PEŁNOMOCNIKÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁDZIELNI

Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
- adwokat lub radca prawny),
- inny członek tej samej spółdzielni.

Osobą bliską jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Jednak funkcję pełnomocnika członka będącego osobą fizyczną na walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej może pełnić wskazana osoba bliska, z wyłączeniem tej, która pozostaje **faktycznie we wspólnym pożyciu z członkiem spółdzielni**, tj. pełnomocnikiem nie może być konkubent/konkubina.

Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że spełnia wymóg, o którym mowa w przepisie. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.

Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest **nieważne**.

Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, **nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części**.

Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest **wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni**.

Źródło: ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 4 grudnia 2025 r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 39)

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



Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS” za 2025 rok

Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 35 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, stanowi obligatoryjny organ Spółdzielni, powołany do sprawowania kontroli oraz nadzoru nad całokształtem jej działalności.

Zakres kompetencji oraz tryb pracy Rady Nadzorczej określone zostały w § 71 Statutu Spółdzielni oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej. Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 71 ust. 1 pkt 5 Statutu, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni niniejsze sprawozdanie z działalności za 2025 rok.

I. Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

IX kadencja od października 2022 r.

- 1) Rębacz Grażyna
Przewodnicząca RN
- 2) Kosińska Joanna
Z-ca Przewodniczącej RN
- 3) Czaplinska Grażyna
Sekretarz RN
- 4) Dąbkiewicz Grażyna
Przewodnicząca KR
- 5) Maliszewski Sławomir
Z-ca Przewodniczącego KR
- 6) Jopek Damian
Sekretarz KR
- 7) Cisek Jolanta
członek RN
- 8) Pierchała Iwona
członek RN
- 9) Sas Dariusz
członek RN

X kadencja od października 2025 r.

- 1) Sułkowski Bartłomiej
Przewodniczący RN
- 2) Kachnic Ewa
Z-ca Przewodniczącego RN
- 3) Pierchała Iwona
Sekretarz RN
- 4) Kordela Krzysztof
Przewodniczący Komisji
Rewizyjnej RN
- 5) Cisek Jolanta
Z-ca Przewodniczącego Komisji
Rewizyjnej RN
- 6) Jopek Damian
Sekretarz Komisji Rewizyjnej RN
- 7) Kosińska Joanna
członek RN

- 8) Sas Dariusz
członek RN
- 9) Jachym Jadwiga
członek RN

II. Działalność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym

Rada Nadzorcza, realizuje swoje statutowe zadania poprzez pełnienie funkcji nadzoru, kontroli, tworzenia unormowań wewnętrznych oraz funkcję reprezentacyjną. Podstawą jej działania są obowiązujące przepisy prawa, Statut Spółdzielni oraz Regulamin Rady Nadzorczej. W swojej pracy Rada kieruje się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni, a cykl jej działalności wynika z wymogów formalnych oraz bieżących potrzeb Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza sprawowała stały nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni, w tym nad działalnością finansowo-gospodarczą oraz nad pracą Zarządu, oceniając celowość i racjonalność podejmowanych działań. Pozostawała w stałym kontakcie z Zarządem, który na każdym posiedzeniu przedstawiał wyczerpujące informacje dotyczące istotnych spraw Spółdzielni. Rozpatrywanie bieżących zagadnień oraz analiza sytuacji gospodarczej i finansowej kończyły się formułowaniem wniosków, wydawaniem zaleceń, podejmowaniem uchwał lub zajmowaniem stanowiska wobec omawianych spraw.

Rada realizowała swoje obowiązki poprzez uchwalanie planów gospodarczych, określanie kierunków działalności ekonomicznej i finansowej oraz analizę okresowych sprawozdań Zarządu i ocenę wykonania zadań społeczno-gospodarczych. Szczególną uwagę poświęcano sprawom finansowo-gospodarczym, działalności eksploatacyjnej i remontowej, sprawom członkowskim, gospodarce finansowej Spółdzielni, rozliczeniom kosztów mediów, zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe oraz zagadnieniom organizacyjnym.

Prace Rady Nadzorczej odbywały się głównie w formie posiedzeń plenarnych, prac Komisji Rewizyjnej, dyżurów członków Rady oraz korespondencji z członkami Spółdzielni.

Wszystkie posiedzenia odbywały się w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał.

W 2025r. odbyło się:

- 12 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej
- 10 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza koncentrowała się na analizie i ocenie kluczowych obszarów działalności Spółdzielni, w szczególności:

1. Analiza i ocena działań dotyczących:

- a) zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne,
- b) gospodarki lokalami użytkowymi oraz dzierżawy terenów,
- c) kształtowania się kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni,
- d) kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni,
- e) kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni,
- f) realizacji planu finansowo-gospodarczego,
- g) realizacji planu remontów,
- h) realizacji uchwał oraz wniosków Rady Nadzorczej.

2. Zatwierdzanie planów:

- a) planu remontów,
- b) planu finansowo-gospodarczego,
- c) planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2026,
- d) planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2026.

3. Przyjmowanie sprawozdań:

- a) biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok,
- b) z działalności Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej za 2024 rok.

4. Zatwierdzanie regulaminów:

- a) Regulaminu Zarządu
- b) Regulaminu wynagradzania Zarządu

Ponadto Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała pracę Zarządu oraz informacje dotyczące jego aktualnych działań.

Rada Nadzorcza realizowała swoje statutowe funkcje kontrolne również za pośrednictwem Komisji Rewizyjnej. Komisja Rewizyjna przeprowadzała kontrole zgodnie z przyjętym planem pracy oraz na podstawie wniosków zgłaszanych i zatwierdzanych do realizacji na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna w składzie: od października 2022r.

1. Dąbkiewicz Grażyna
Przewodnicząca KR
2. Maliszewski Sławomir
Z-ca Przewodniczącego KR
3. Jopek Damian
Sekretarz KR

od października 2025r.

1. Kordela Krzysztof
Przewodniczący KR
2. Cisek Jolanta
Z-ca Przewodniczącego KR
3. Jopek Damian
Sekretarz KR

przeprowadziła w okresie sprawozdawczym 10 kontroli

Przedmiotem tych kontroli była następująca tematyka:

1. Kontrola działalności społecznej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” za rok 2024.
2. Kontrola realizacji skarg i wniosków członków Spółdzielni kierowanych do organów Spółdzielni w roku 2024.
3. Kontrola administracji nr 1 i 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców (dwie kontrole).
4. Kontrola działalności administracji nr 1 i 2 w zakresie utrzymania zasobów (dwie kontrole).
5. Kontrola windykacji zaległości

opłat czynszowych za lokale mieszkalne za 2024/2025r.

6. Kontrola gospodarki lokalami użytkowymi, garażami i dzierżawą terenu za 2024r.
7. Kontrola zamówień materiałów za 2024r.
8. Kontrola dokumentacji przetargowej i realizacji umów po przetargach za 2025r.

Wszystkie posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbywały się w pełnym składzie oraz były protokołowane. Posiedzenia miały miejsce w siedzibie Zarządu Spółdzielni lub w terenie. Z każdego posiedzenia sporządzono protokół, który wraz z wnioskami i zaleceniami był następnie omawiany na posiedzeniu Rady Nadzorczej, a po jego zatwierdzeniu formalnie przekazywany Zarządowi do realizacji.

Zarząd każdorazowo informował Radę Nadzorczą o sposobie realizacji zaleceń i wniosków zawartych w protokołach Komisji Rewizyjnej.

W okresie od stycznia do grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 plenarnych posiedzeń, podczas których **podjęto 46 uchwał oraz przyjęto 20 wniosków.**

1. Uchwały Rady Nadzorczej

Sprawy regulaminowe (4 uchwały)

Uchwały dotyczyły zmian w Regulaminie Zarządu oraz Regulaminie wynagradzania.

Zmiany wynikały z nowelizacji Kodeksu pracy oraz testowego wdrożenia skróconego czasu pracy.

Sprawy organizacyjne oraz ocena pracy Zarządu (28 uchwał)

W ramach tej grupy uchwał Rada Nadzorcza m.in.:

- ustaliła zasady podziału członków na części Walnego Zgromadzenia,
- przyjęła sprawozdanie biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2024 r.,
- podjęła decyzje dotyczące wynagrodzeń i premii członków Zarządu,
- zatwierdziła zmiany w strukturze organizacyjnej oraz w Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni,
- dokonała wyboru biegłego rewidenta na lata 2025–2026,
- przeprowadziła ukonstytuowanie się nowej Rady Nadzorczej,
- zatwierdziła plany pracy Rady Nadzorczej oraz Komisji Rewizyjnej na 2026 r.,
- podjęła decyzję o zwiększeniu odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Opłaty i fundusze (10 uchwał)

Rada Nadzorcza:

- wycofała stawki opłat modernizacyjnych i przekształceniowych po ich całkowitej spłacie,
- zatwierdziła korekty planu remontów na 2025 r.,
- przyjęła plan remontów oraz plan finansowo-gospodarczy na 2026 r.,
- zatwierdziła nowe stawki opłat obowiązujące od dnia 1 kwietnia 2026 r.,
- udzieliła pożyczki wewnętrznej na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Warminskiej 30–42.

Odstąpienie od procedury przetargowej (2 uchwały)

Uchwały dotyczyły:

- budowy podjazdu dla osób z niepełnosprawnościami,
- konserwacji instalacji AZART i SAT.
- Zadania zostały zrealizowane zgodnie z podjętymi decyzjami Rady Nadzorczej.

Realizacja procesu dociepleń (2 uchwały)

Rada Nadzorcza:

- wyraziła zgodę na docieplenie budynków przy ul. Konopnickiej 2 oraz Morcinka 5–7,
- podjęła decyzję o zaciągnięciu pożyczki w WFOŚiGW w Katowicach.

Uchwały zostały w pełni zrealizowane.

2. Wnioski Rady Nadzorczej

Poprawa porządku, bezpieczeństwa i spraw lokatorskich (15 wniosków)

Wnioski dotyczyły m.in.:

- monitoringu wizyjnego,
- elementów małej architektury (ławki, stojaki rowerowe),
- utrzymania porządku, ograniczenia hałasu,
- zagospodarowania zieleni oraz organizacji parkowania.

Większość wniosków została zrealizowana. Część ujęto w planach na 2026 r., natomiast z niektórych zrezygnowano po przeprowadzeniu analizy zasadności.

Sprawy remontowe (5 wniosków)

Wnioski dotyczyły:

- oznakowania parkingów,
- drobnych napraw elewacji,
- organizacji ruchu.

Wszystkie wnioski zostały zrealizowane, głównie siłami własnymi Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w 2025 r. aktywnie realizowała swoje zadania statutowe. Zdecydowana większość uchwał i wniosków została wykonana w całości, natomiast pozostałe są w trakcie realizacji lub zostały zaplanowane na kolejny rok.

W 2025r. do Rady Nadzorczej **wpłynęły trzy pisma od członków Spółdzielni.** Przedmiotem pism były kwestie dotyczące umorzenia odsetek i wietrzenia klatki schodowej. Po dokonaniu analizy przedłożonych pism Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedzi w terminie określonym w obowiązujących przepisach statutowych.

Członkowie Rady Nadzorczej, działając zgodnie z przyjętym harmonogramem, pełnili **comiesięczne dyżury** po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu. W trakcie dyżurów członkowie oraz mieszkańcy Spółdzielni mieli możliwość zgłaszania uwag i wniosków dotyczących funkcjonowania Spółdzielni. W roku 2025 z dyżurów Rady Nadzorczej skorzystało **dwóch członków Spółdzielni.** Zgłoszone podczas dyżurów sprawy dot. sprzątnięcia klatki schodowej, kosztów remontów i rozliczenia c.o., po rozpatrzeniu na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, zostały przekazane Zarządowi Spółdzielni celem dalszego załatwienia. Osoby zainteresowane zostały pisemnie poinformowane o sposobie rozpatrzenia spraw w terminie statutowym.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2025 rok zostało poddane badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta i uzyskało pozytywną opinię. Stwierdzono, że sprawozdanie rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową oraz finansową Spółdzielni, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodne, zarówno pod względem formy, jak i treści, z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu. Sytuacja gospodarcza Spółdzielni została oceniona jako stabilna i niebudząca obaw co do zdolności realizacji statutowych zadań w przyszłości. Wskaźnik płynności finansowej utrzymuje się na prawidłowym poziomie, a zobowiązania Spółdzielni regulowane są terminowo, co potwierdza stabilność jej funkcjonowania oraz brak zagrożeń dla kontynuacji działalności. Całość materiałów dotyczących działalności Rady Nadzorczej dostępna jest w siedzibie Spółdzielni.

Zakończenie

Podsumowując całokształt działalności Spółdzielni w analizowanych okresach sprawozdawczych, Rada Nadzorcza stwierdza, iż Spółdzielnia funkcjonowała w sposób prawidłowy, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Statutu oraz uchwałami organów statutowych. Stabilna sytuacja gospodarczo-finansowa, zachowanie pełnej zdolności płatniczej, terminowa realizacja zobowiązań oraz konsekwentna realizacja planów gospodarczo-finansowych potwierdzają właściwe zarządzanie majątkiem Spółdzielni i skuteczny nadzór nad jej działalnością.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia współpracę z Zarządem Spółdzielni, podkreślając zaangażowanie Zarządu oraz pracowników Spółdzielni w realizację zadań statutowych, poprawę estetyki osiedli oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców. Pomimo pojawiających się trudności i różnic w ocenie niektórych zagadnień, współpraca organów Spółdzielni przebiegała w atmosferze dialogu i odpowiedzialności, a podejmowane decyzje służyły nadrzędnemu celowi, jakim jest dobro Spółdzielni i jej członków.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi, pracownikom Spółdzielni oraz członkom Spółdzielni za zaangażowanie, współpracę i wkład w utrzymanie oraz rozwój zasobów mieszkaniowych, a także za działania podejmowane na rzecz sprawnego i stabilnego funkcjonowania Spółdzielni.

Biorąc pod uwagę całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięty stan gospodarczo-finansowy potwierdzający prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2025r. dla:

- Prezesa Zarządu Piotra Szeredy
- Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzeja Baran
- Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych, Głównego Księgowego Jadwigi Sieczkowskiej

Protokół podpisano w oryginale.

Sprawozdanie Zarządu SM „JAS-MOS” za 2025 rok

Inflacja i jej wpływ na działalność

Miniony rok charakteryzował się bardziej przewidywalną inflacją w porównaniu z latami ubiegłymi. Wskaźnik inflacji wyniósł 3,6% w stosunku do roku 2024. Mimo to, wszyscy musieliśmy stawić czoła wysokim cenom, co miało szczególne znaczenie przy planowaniu zadań eksploatacyjnych oraz remontowych.

Stan członkostwa

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 7 504 członków, w tym:

- Osiedle Pionierów – 2 339 członków
- Osiedle A. Bożka – 2 222 członków
- Osiedle Zdrój – 1 407 członków
- Osiedle Przyjaźń – 563 członków
- Osiedle Złote Łany – 394 członków
- Osiedle Wodzisław Śląski – 579 członków

Członkostwo w Spółdzielni przynosi realne korzyści finansowe, ponieważ członkowie korzystają z pożytków z nieruchomości, co przekłada się na niższe opłaty eksploatacyjne.

Działalność Zarządu

W 2025 roku odbyło się **60 posiedzeń Zarządu**, podczas których podjęto **47 uchwał**. W tym:

- **27 uchwał** o charakterze członkowsko-mieszkaniowym
- **15 uchwał** dotyczących wyboru członka
- **5 uchwał** w sprawach organizacyjnych

Zorganizowano także **26 spotkań w terenie**, na których mieszkańcy wnieśli około **180 wniosków, uwag i postulatów**. Staramy się realizować te sugestie w odpowiednim czasie, pamiętając jednak, że niektóre z nich mogą być zrealizowane dopiero w kolejnych latach ze względu na wysokie koszty. Zarząd, wspólnie z Radą Nadzorczą, dąży do umieszczenia ich w kolejnych planach inwestycyjnych.

Pion Eksploatacji Nieruchomości

Sprzątanie Klatek Schodowych

Od 1 czerwca 2016 roku, Zarząd z entuzjazmem podjął się wyzwania, jakim jest wdrożenie programu sprzątania klatek schodowych powyżej parteru. To nie tylko odpowiedź na prośby naszych mieszkańców, które napływały podczas jesiennych spotkań „remontowych” w 2015 roku, ale także krok w stronę stworzenia przyjaznej i czystej przestrzeni dla wszystkich.

Program sprzątania klatek schodowych to nasza duma! Nasi pracownicy nie tylko wykonują swoje zadania z ogromnym zaangażowaniem, ale również regularnie otrzymują pochwały od lokatorów. Dzięki ich staraniom, każdy krok po schodach to przyjemność, a czystość to nasz priorytet!

Tereny Zewnętrzne

Dbanie o tereny zewnętrzne to nie tylko obowiązek, ale również nasza pasja! Zamiatanie ulic, pielęgnacja chodników, koszenie trawy (aż trzy razy w roku!), grabienie liści i ich wywóz – to wszystko sprawia, że nasze otoczenie staje się piękne i zadbane. W sezonie zimowym nie zapominamy o odśnieżaniu, aby zapewnić bezpieczeństwo wszystkim mieszkańcom.

Te usługi realizowane są przez profesjonalną firmę, która została starannie

wyłoniona w przetargu. Dzięki temu możemy być pewni, że tereny zewnętrzne naszych nieruchomości są w najlepszych rękach!

Podsumowanie działań w zakresie zagospodarowania terenów zielonych i rekreacyjnych w 2025 roku

W 2025 roku zrealizowano nowe ogródki, co przyczyniło się do wzrostu ich liczby do 28 przed klatkami schodowymi. Z każdym rokiem rośnie zapotrzebowanie na tę formę zagospodarowania przestrzeni. W ramach dbania o tereny zielone uwzględniamy również przycinanie oraz wycinanie drzew, a także ich nasadzenie. Za kompleksowe utrzymanie tych terenów odpowiadają pracownicy administracji, którzy dbają o porządek, czystość zewnętrznych przestrzeni, a także nadzorują oraz zajmują się koszeniem traw i odśnieżaniem chodników oraz ulic będących własnością Spółdzielni.

W zeszłym roku wycięliśmy 43 drzewa, a 99 sztuk poddano korekcyi. Istotnym elementem kosztowym tej działalności są nasadzenia, które w 2025 roku obejmowały 113 drzew oraz 4173 krzewów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządza 20 placami zabaw o jednolitym standardzie i kolorystyce. W ubiegłym roku zlikwidowaliśmy jeden plac zabaw, który nie spełniał wymogów prawnych, bezpieczeństwa oraz sanitarnych. W jego miejsce powiększono sąsiadujący plac zabaw na tej samej nieruchomości. Dodatkowo, w ubiegłym roku oddano do użytku 5 placów rekreacyjno-sportowych, znanych jako siłownie zewnętrzne.

W minionym roku podjęliśmy również działania mające na celu oddanie boisk do piłki nożnej, siatkówki oraz siłowni zewnętrznej przy ulicy Wiejskiej, co zakończyło się sukcesem w bieżącym roku. Obecnie trwają uzgodnienia dotyczące zarządzania mieniem na placu zabaw i siłowni zewnętrznej przy ulicy Zielonej.

Informacja o Modernizacji Punktów Odbioru Odpadów

Od roku 2020 z funduszu eksploatacyjnego zrealizowaliśmy budowę 60 wiat gospodarczych. Pozostało jeszcze 5 punktów, które wymagają modernizacji lub budowy. W przypadku tych nieruchomości napotykamy nie tylko trudności związane z kosztami, ale także z brakiem dostępnej przestrzeni do realizacji nowych inwestycji oraz brakiem zgody mieszkańców.

Utrzymanie porządku to również dbanie o czystość w okolicy punktów zbiórki odpadów komunalnych. Za wywóz śmieci odpowiada Urząd Miasta, za segregację odpadów są odpowiedzialni mieszkańcy, natomiast za utrzymanie porządku wokół tych punktów odpowiadają zarówno mieszkańcy, jak i nasze służby.

Od stycznia 2025 roku wprowadziliśmy dodatkowy element segregacji odpadów komunalnych – tekstylia. Obecnie Zarząd SM „JAS-MOS” kontynuuje konsultacje z Urzędem Miasta w celu poprawy odbioru odpadów z naszych wiat, w tym również nowo wprowadzonych kategorii odpadów segregowanych, takich jak tekstylia oraz elektroodpady.

Pion Remontowy

Działalność remontowa była prowadzona na podstawie planów remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Plany te obejmowały:

1. **Remonty nieruchomości budynkowych (część wspólna):** Finansowane ze składek na fundusz remontowy, kar umownych oraz potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umów.
2. **Remonty lokali użytkowych:** Finansowane z odpisu części środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych.
3. **Remonty mienia Spółdzielni.**
4. **Docieplenie budynków:** Finansowane z opłat na fundusz remontowy oraz pożyczek i umorzeń z WFOŚiGW.

Największe zrealizowane zadania:

- **Projekt oraz budowa balkonów:** Wykonanie projektu, konstrukcji wsporczej (wieszaków) oraz zadaszeń nowych balkonów, w tym malowanie elewacji balkonowej w budynku przy ulicy Warmińskiej 30-42. Koszt: 996 000,00 zł.
- **Rozbudowa balkonów francuskich:** Koszt całkowity wyniósł 1 102 000,00 zł, finansowane indywidualnie przez lokatorów.
- **Remonty instalacji gazowych:** Wydatki wyniosły 1 308 479,67 zł.
- **Roboty dekarские i remonty kominów:** Kosztowały 1 251 231,56 zł.

Dodatkowo, w ramach funduszu remontowego, realizowano również:

- Remonty instalacji C.O., wodnej i kanalizacyjnej.
- Remont sieci oraz przykanalików sanitarnych i deszczowych.
- Naprawy instalacji elektrycznej, w tym instalacji odgromowej i obwodów wyrównawczych.
- Remont podestów i schodów wejściowych do budynków.

Łączne wydatki na remonty wyniosły **9 361 205,71 zł**.

Termomodernizacja i Fotowoltaika

Spółdzielnia zarządza 121 budynkami mieszkalnymi, z czego 111 zostało już docieplonych. W ubiegłym roku zrealizowaliśmy projekt termomodernizacji na dwóch budynkach:

1. **Budynek przy ul. Konopnickiej 2:**
 - Ocieplenie stropów piwnic oraz wszystkich elewacji.
 - Koszt: **216 943,20 zł**.
2. **Budynek przy ul. Morcinka 5-7:**
 - Ocieplenie stropów piwnic, elewacji północnej i południowej.
 - Koszt: **329 893,20 zł**.

Spółdzielnia korzysta również z możliwości pozyskania dofinansowania na montaż instalacji fotowoltaicznych. Od trzech lat sukcesywnie montujemy panele słoneczne na dachach naszych budynków, priorytetowo w obiektach z windami oraz wymuszoną wentylacją. W ubiegłym roku zamontowaliśmy dwie instalacje fotowoltaiczne w budynkach:

- Zielona 5-7
- Miodowa 2-4

Całkowity koszt tych prac wyniósł **210 000,00 zł**.

Podsumowanie

Nasze działania w zakresie termomodernizacji i instalacji fotowoltaiki przyczyniają się do zwiększenia efektywności energetycznej naszych budynków, co sprzyja zarówno oszczędnościom, jak i ochronie środowiska.

Monitoring

Od 2015 roku rozpoczęliśmy montaż kamer na terenach zewnętrznych, który jest systematycznie kontynuowany oraz modernizowany. Kamery są także instalowane w klatkach schodowych na wniosek naszych lokatorów, po przeprowadzeniu odpowiednich ankiet oraz oceny ich zastosowania na określonych obszarach.

W naszych zasobach działa około 680 kamer, które odgrywają kluczową rolę w ochronie mienia oraz zapewnieniu bezpieczeństwa na terenie objętym monitoringiem. W 2025 roku zamontowaliśmy dodatkowe cztery nowe kamery oraz zmodernizowaliśmy 156 istniejących urządzeń w ramach modernizacji systemu monitoringu.

Pragniemy przypomnieć, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności regulacjami wynikającymi z RODO, Spółdzielnia przed objęciem danego obszaru nie może udostępniać mieszkańcom nagrań z monitoringu. Jednak na wniosek lokatora, możemy zabezpieczyć konkretne nagranie.

Czynsze

Nasze opłaty dzielą się na różne kategorie, w tym opłaty eksploatacyjne, których wysokość dla członków spółdzielni kształtuje się w przedziale od 3,23 zł do 6,31 zł za metr kwadratowy. Warto zaznaczyć, że nieruchomości są rozliczane indywidualnie, co powoduje znaczne różnice w wysokościach tych kwot pomiędzy poszczególnymi budynkami.

Opłaty wynikające bezpośrednio z działalności spółdzielni można zasadniczo podzielić na trzy główne kategorie:

1. Opłaty eksploatacyjne

2. Opłaty remontowe
3. Dodatkowe koszty sprzątnięcia klatek schodowych

Pozostałe koszty, które stanowią ponad 60% całkowitych wydatków, są niezależne od Spółdzielni i obejmują m.in. centralne ogrzewanie, wodę, odpady komunalne, podatki oraz przeglądy techniczne, w tym przeglądy kominarskie.

Windykacja

Analiza zaległości w opłatach w Spółdzielni, uwzględniająca zmiany w sytuacji poszczególnych dłużników w czasie, prowadzi do następujących wniosków: niestety, wzrosła liczba lokali mieszkalnych z 1012 w 2024 roku do 1301 w 2025 roku, które posiadają zaległości w opłatach.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku całkowite zaległości wyniosły 3 327 200,13 zł, co oznacza wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 341 349,36 zł. Zaległości powyżej 3 miesięcy wzrosły o 128 659,89 zł, natomiast zaległości do 3 miesięcy zwiększyły się o 212 689,74 zł. Łączny wzrost zaległości wynosi zatem 341 349,36 zł.

Zestawienie ilościowe podstawowych działań windykacyjnych zrealizowanych w 2025 roku oraz ich porównanie do działań zrealizowanych w roku 2024 zostało przedstawione w sprawozdaniu finansowym spółdzielni.

Współpraca z Lokatorami i Członkami Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni pragnie serdecznie podziękować wszystkim Lokatorom oraz Członkom Spółdzielni, którzy na co dzień współpracują z nami i naszymi pracownikami. Szczególne podziękowania kierujemy do aktywnych Lokatorów, którzy uczestniczą w naszych spotkaniach terenowych, remontowych oraz w częściach Walnego Zgromadzenia.

Dzięki Państwa aktywności, wnoszeniu wniosków, uwag oraz propozycji, możemy nieustannie poprawiać jakość naszych usług. Spotkania w terenie, podczas których członkowie Zarządu odwiedzają nasze nieruchomości, umożliwiają nam bieżące reagowanie na Wasze uwagi i propozycje zmian. Wnioski członków spółdzielni.

Zarząd potwierdza, że wszystkie wnioski są rozpatrywane z dużą uwagą i troską. Bierzemy pod uwagę uwarunkowania gospodarczo-finansowe każdej nieruchomości osobno, co pozwala nam na pełne zaangażowanie w realizację Państwa oczekiwań.

Podziękowania dla Rady Nadzorczej

Korzystając z okazji, Zarząd Spółdzielni pragnie również serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej za ich aktywny udział w pracach Rady. Wysoka frekwencja na posiedzeniach plenarnych świadczy o dużym zainteresowaniu problemami naszej Spółdzielni oraz odpowiedzialności za pełnione funkcje.

Mijający rok był pełen wyzwań dla spółdzielczości, jednak okazał się być bardzo efektywny w działaniu.

Sprawozdanie z Działalności za Rok 2025

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” przedstawia szczegółowe sprawozdanie z działalności za rok 2025. Pracownicy Spółdzielni podejmują szeroki wachlarz zadań na rzecz lokatorów, w tym:

- Utrzymanie porządku i czystości
- Dbanie o dobry stan techniczny urządzeń i budynków
- Prowadzenie inwestycji, remontów i modernizacji
- Nadzorowanie aspektów finansowych, księgowych oraz rozliczeń kosztów i czynszów
- Obsługa prawna, ochrona mienia oraz danych osobowych

Zespół naszych fachowców jest oddany sprawom Spółdzielni, a za ich codzienną pracę składamy serdeczne podziękowania.

Podsumowanie

Dziękujemy wszystkim za współpracę i zaangażowanie. Razem tworzymy lepsze miejsce do życia!

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKA

Członkowie z podziałem na osiedla przedstawia poniższa tabela:

Lp. Osiedla	Liczba członków na dzień 31.12.2024 r.	Liczba członków na dzień 31.12.2025 r.
1. Osiedle Pionierów ulice: Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	2 327	2 339
2. Osiedle A. Bożka ulice: Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	2 203	2 222
3. Osiedle Zdrój ulice: M. Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Ofiar Faszyzmu, 1 Maja, Poprzeczna, Staszica, Jana Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa	1 400	1 407
4. Osiedle Przyjaźń ulice: Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego,	562	563
5. Osiedle Złote Łany ulica Wiejska	398	394
6. Wodzisław Śl. ulice: 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	582	579
RAZEM	7 472	7 504

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

Zasoby i prawa do lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025r.

Osiedle	liczba mieszkań	odrębna własność	spółdzielcze własn.	lokator.	umowy najmu	bez tytułu prawnego	wolny lokal
Arki Bożka	1 820	541	1219	10	25	25	0
Pionierów	2 095	587	1404	15	53	35	1
Zdrój	1 252	349	847	6	30	20	0
Przyjaźń	533	193	297	3	25	15	0
Złote Łany	320	80	223	4	8	5	0
Wodzisław	519	136	365	6	7	5	0
OGÓLEM	6 539	1 886	4 355	44	148	105	1

W 2025 roku Spółdzielnia zawarła:

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

Zorganizowano 14 przetargów na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz 11 przetargów na najem lokali mieszkalnych w wyniku których zawarto:

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

W roku sprawozdawczym wpłynęły do Spółdzielni 344 akty notarialne i 20 postanowień sądowych potwierdzających zbycie/nabycie praw do lokali mieszkalnych z czego:

- 272 akty i postanowienia dotyczące spółdzielczych własnościowych praw,
- 92 akty i postanowienia dotyczące prawa odrębnej własności.

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Struktura i wysokość opłat za lokale mieszkalne (*stawki kalkulowane na nieruchomości)

Lp.	Składnik opłaty	Jednostka przeliczeniowa	Stan na 31.12.2024 (zł/m-c)	Stan na 31.12.2025 (zł/m-c)
	Opłaty zależne:*			
	Eksplotacja podstawowa			
	- członkowie	m ²	3,23-5,31	3,23-6,11
	- nie członkowie	m ²	3,67-6,67	3,67-6,67
	- najem, bez tytułu	m ²	6,35-15,36	7,55-10,90
	- najem spółdzielnia	m ²	9,70-53,13	10,20-53,13
	Fundusz remontowy:			
	- część wspólna	m ²	1,60-4,00 (członkowie)	1,90-4,00 (członkowie)
	- nieruchomości	m ²	1,60-4,00 (nie członkowie)	1,90-4,00 (członkowie)
1.	Fundusz modernizacyjny	m ²	0,01-0,50	0,01-0,50
	Fundusz rem.- docieplenie budynku	m ²	0,72-4,05	0,72-4,36
	Antena	mieszkanie	2,73	2,88
	Podatek od nieruchomości	m ²	0,12-0,34	0,12-0,34
	Opł.przekształ.wiecz.użytk.	m ²	0,01-0,28	0,01-0,28
	Winda	osoba	4,46-10,40	4,53-10,26
	Przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,40-3,26	0,40-4,73
	Sprzątanie klatek schodowych	mieszkanie	13,45-42,30	15,97-50,12
	Monitoring			
	- wykonanie	mieszkanie	5,59-16,14	5,59
	- konserwacja	mieszkanie	5,82-15,20	6,13-16,17
	Wodomierz radiowy	ilość liczników	1,48	1,48
	Opłaty niezależne:			
	Centralne ogrzewanie			
	- rozl. wg podzielników	kwota/m-c	indywidualne zaliczki	indywidualne zaliczki
	- rozl. wg powierzchni	m ²	4,79-8,94	5,33-9,60
2.	Zimna woda i odprowadzanie ścieków			
	- Jastrzębie Zdrój	m ³	15,03	16,07
	- Wodzisław Śląski	m ³	19,42	19,61
	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi			
	- Jastrzębie Zdrój	osoba	30,00	34,00
	- Wodzisław Śląski	osoba	34,00	34,00
3.	Inne:			
	Pomiesz. wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie)	m ²	3,08zł/m ² p.uż. netto	3,19 zł/m ² p.uż. netto
	korytarze	m ²	4,80zł/m ² p.uż. netto	5,55 zł/m ² p.uż. netto
	zsymp	pomieszczenie	9,24zł/netto / 1 m-c	9,58 zł/ netto 1m-c
	światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	1,00

Wykonanie robót eksploatacyjnych w 2025 roku.

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	Utrzymanie terenów zielonych	
	a) ziemia	3 worki
	b) kora sosnowa, zrąbki drzewne	157 worków
	c) paliki do drzewek	839 szt.
	d) obrzeże trawnikowe	1030 szt.
	e) tkanina czarna	1343 mb
	f) szpilki, gwoździe	13553 szt.
	g) kamień ozdobny	68,75 t
	h) palisada	1085 szt.
	i) taśma mocująca	39 szt.
	j) wycinka drzew	130 szt.
	k) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	175 szt.
	l) nasadzenia nowych drzew i krzewów	4115 szt.
2.	Utrzymanie terenów zewnętrznych	
	a) koszenie trawy	3 x 235 088,58 m ²
	b) odmładzanie żywopłotów	2 x 22 652 m ²
	c) sprzątanie	376 944,27 m ²

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
3.	Usługi kominiarskie czyszczenie i kontrola przewodów kominowych	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
4.	DDD a) dezynsekcja, dezynfekcja, dezodoryzacja b) wiosenna i jesienna deratyzacja	likwidacja gniazda os i szerszeni - 20 zleceń, usunięcie padniętych tuszek - 18 zleceń, dezynsekcja 7 mieszkań, dezynsekcja klatek, korytarzy i wind - 7 zleceń 2 x 121 budynków
5.	Utrzymanie placów zabaw a) przegląd urządzeń zabawowych b) zakup piasku do piaskownic c) koszenie place zabaw, boiska, siłownie d) zakup urządzeń zabawowych	całe zasoby 86,5 ton 1 x 7 117,13 m ² 1 x 5 100,13 m ² 2 x Piaskownica 1 x Zestaw zabawowy 1 x Ogrodzenie
6.	Usługi transportowe a) zbieranie odpadów pobudowlanych z placów gospodarczych b) wywóz odpadów pobudowlanych na PSZOK c) transport piasku na place zabaw	118 godzin 22 kursy 72 godziny
7.	Mycie okien na zewnątrz budynku	1 x 23 budynki
8.	Pozostałe usługi a) kosze na śmieci b) ławki c) tablica informacyjna d) gabloty	17 szt. 2 szt. 24 szt. 2 szt.

GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

Spółdzielnia wynajmowała w 2025 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 2024r.	Przychody za 2025r.
czynsz	902 525,09	855 754,00
dzierżawa terenu	205 627,06	196 459,31
dzierżawa dachu	75 926,49	79 433,04
Inne przychody: dzierżawa ścian, dzierżawa terenu pod pojemniki SM ROW	69 617,81	91 910,70
garaże	32 110,89	34 268,38
tablice reklamowe	2 685,96	9 001,77
energia elektryczna	10 148,82	9 568,02
odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania	11 823,74	17 127,67
opłata za dojazd	1 638,60	1 715,63
RAZEM	1 312 104,46	1 295 238,52

Koszty obciążające gospodarkę lokalami użytkowymi

	Koszty za 2024r.	Koszty za 2025r.
Podatek od nieruchomości,		
wieczyste użytkowanie gruntu	152 112,97	163 970,80
Opłaty pocztowe	4 942,60	5 445,80
Usługi remontowe w lokalach użytkowych	246 607,47	128 047,69
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 terenu, pojemników).	116 449,74	94 385,81
Koszty osobowe – nadzór bezpośredni nad gospodarką lokalami użytkowymi (w tym PFRON, BHP,ZUS,ZFŚS, ryczałt samochodowy, wynagrodzenie, umowy zlec.)	123 501,29	107 279,93
Wywóz odpadów komunalnych	66 552,96	80 820,93
Pogotowie awaryjne	3 450,13	3 492,79
Koszty konserwacji ADM1 + ADM2	29 767,86	31 841,76
Koszty obsługi mienia ADM1 + ADM2	21 940,27	23 839,95
Koszty sprzątnia	16 872,13	18 353,95
Koszty zarządzania	73 844,71	77 458,98
Koszty ogrodników	2 697,48	3 208,41
RAZEM	858 739,61	738 146,80

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 31.12.2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba dłużników na 31.12.2024r.	Kwota zaległości na 31.12.2024r. w PLN	Liczba dłużników na 31.12.2025r.	Kwota zaległości na 31.12.2025r. w PLN	Wzrost/spadek zaległości na 31.12.2025r. w PLN
1.	Zaległości bieżące do 1 miesiąca	20	8 674,42	16	12 695,60	4 021,18
2.	Zaległości od 1 do 3 miesięcy	11	27 515,57	14	25 315,95	-2 199,62
3.	Zaległości powyżej 3 miesięcy w tym:	0	0,00	1	3 096,55	3 096,55
3.1	Dzierżawa terenu	0	0,00	1	3 096,55	3 096,55
	RAZEM	31	36 189,99	31	41 108,10	4 918,11

W okresie od stycznia do grudnia 2025r. porównując do stanu zaległości na dzień 31.12.2024 r. nastąpił wzrost zadłużenia lokali użytkowych o kwotę **4 918,11 zł**. Z tytułu naliczenia opłat związanych z wynajmem lokali i dzierżawą terenów w oparciu o umowy rozwiązane w roku 2025 i latach wcześniejszych na dzień 31.12.2025 r. pozostały do windykacji zaległości w wysokości łącznej **257 183,88 zł**, na które tworzone są na bieżąco właściwe odpisy aktualizujące. Na dzień 31.12.2025r. należności ogółem wynoszą **298 291,98 zł**.

W zakresie spraw dotyczących zaległości byłych najemców prowadzone są działania windykacyjne.

W okresie od stycznia do grudnia 2025 r. w wyniku przeprowadzonych działań windykacyjnych wyegzekwowano od dłużników **tytułem odsetek** od nieterminowo wnoszonych zapłat kwotę **4 327,17 zł**.

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: 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

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.

Realizacja planu remontów nieruchomości budynkowych

Lp.	Roboty remont. części wspólnych nieruchomości.	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Roboty dekarские i remonty kominów	ul. Zielona 24-42, Wrzosowa 1-19, K. Miarki 6-7, 8-9, Wiejska 9c, 17b, 19d, 23b, Kopernika 6-8, Krasickiego 2	1 251 231,56
2.	Remont i malowanie klatek schodowych	ul. Staszica 8	13 456,59
3.	Remont instalacji gazowej	ul. Zielona 44-62, Śląska 11, Poprzeczna 14-18, Ofiar Faszyzmu 2-10, Konopnickiej 10	1 308 479,67
4.	Remont instalacji C.O.	ul. Zielona 21-31, Harcerska 1	106 000,00
5.	Roboty brukarskie, asfaltowe i schody terenowe	SCHODY TERENOWE: ul. Harcerska 1-3, Śląska 11, ASFALTY: ul. Zielona 1-3, 5-7, 21-31, 33-43, Wrzosowa 1-19, Harcerska 1-3, Śląska 11,13,15,17,19, Pomorska 17-29, 44-56, 73-85, Warmińska 2-14, Staszica 8, Andersa 11-21,23-37, 2-4, Krasickiego 3,6,15, Wiejska 19d, 29d 29c, 23c 17c,13c	102 447,76
6.	Izolacja ścian piwnicznych i drenaż	ul. Kurpiowska 5-13	195 574,59
7.	Remont sieci i przykanalików sanitarnych i deszczowych	ul. Zielona 33-43, Morcinka 5-7	66 535,20
8.	Remont i wymiana drzwi wewnętrznych	ul. Moniuszki 4-6, Moniuszki 8-10	11 419,34
9.	Remont podestów i schodów wejściowych do budynków	Al. Jana Pawła II 15 a-f	220 000,00
10.	Remont balkonów i balustrad balkonowych	ul. Miodowa 2-4 (88 szt.), Kaszubska 7 (2 szt.), Ofiar Faszyzmu 1-5 (1 szt.), Kusocińskiego 25-43 (100szt.) Wyszyńskiego 45-49 (37 szt.)	3 066 620,90
11.	Remont świetlików, włazów dachowych i innych	ul. Zielona 1-3 (4 szt.), 5-7 (4 szt.), Harcerska 2-4 (4 szt.), Harcerska 5-7 (4 szt.), Miodowa 2-4 (4 szt.)	38 232,00
12.	Remont i naprawa instalacji elektrycznej	ul. Zielona 33-43, Konopnickiej 2, 10, Górnicza 38, Moniuszki 8-10, Morcinka 5-7	162 788,65
13.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych	ul. Miodowa 2-4, Zielona 5-7	210 000,00
14.	Remont i naprawa instalacji odgromowej i obwodów wyrównawczych	ul. K. Miarki 6-7, 8-9, Wiejska 17b, 19d, 23b	96 691,91
15.	Remont i naprawa instalacji monitoringu	ul. Zielona 9-19 (2 kl.), Zielona 33-43 (1kl.), Zielona 1-3 (2 kl.), Zielona 5-7 (1 kl.), Miodowa 2-4 (2 kl.), Kurpiowska 5-13 (5 kl.)	161 000,00

Lp.	Roboty remont. części wspólnych nieruchomości.	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
16.	Remont i naprawa instalacji AZART i SAT	ul. Wiejska 9c, 17b, 19d, 23b, Morcinka 5-7, Krasickiego 2	22 779,01
17.	Naprawy i remonty elewacji	ul. 26 Marca 140-152	491 615,92
18.	Prace projektowe, audyty, przygotowanie wniosków	ul. Zielona 1-3, 33-43, Śląska 17, Pomorska 87-99, Ofiar Faszyzmu 12-16, Konopnickiej 2, Plac Zwycięstwa 12, Wyszyńskiego 45-49, 55-57	111 578,80
19.	Roboty nieplanowane i awaryjne (m.in. drobne naprawy elewacji tj. likwidacja ubytków ocieplenia, montaż kratki wentylacyjnych, awaryjna wymiana pionów wod. – kan. i przykanalików, montaż nasad kominowych, naprawa dźwigów zgodnie z zaleceniami UDT)	wg potrzeb	535 850,45
20.	Docieplenie ścian frontowych (spłata pożyczki i odsetek)	ul. Zielona 9-19, 33-43, Harcerska 5-7, Harcerska 2-4, Miodowa 2-4, Kusocińskiego 25-43	192 903,36
21.	Wykonanie projektu, konstrukcji wsporczej (wieszaków) oraz zadaszeń nowych balkonów wraz z pomalowaniem elewacji balkonowej	ul. Warmińska 30-42	996 000,00
22.	Rozbudowa balkonów francuskich	ul. Warmińska 30-42 – 95 szt.	Finansowane indywidualne 1 102 000,00
RAZEM			9 361 205,71

Realizacja planu remontów lokali użytkowych

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł netto)
1.		Roboty nieplanowane i awaryjne (awaryjny remont dachu – pawilon Wielkopolska 132 oraz roboty na innych lokalach m.in. wymiana wpustów dachowych, montaż wentylatorów wywiewnych, wykonanie podjazdów z kostki)	99 088,52
RAZEM			99 088,52

Realizacja planu remontów mienia Spółdzielni

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł)
1.	Staszica 8 ADM	Remont pomieszczenia socjalnego	7 345,00
2.	Staszica 8 ADM	Remont toalety damskiej	10 674,98
3.	ul. Śląska 17	Remont schodów wejściowych do pomieszczenia socjalnego	36 000,00
4.	Słoneczna 18A bud. zarządu	Wykonanie oświetlenia wjazdu i parkingu + projekt	25 000,00
5.		Roboty nieplanowane i awaryjne	0,00
RAZEM			79 019,98

Realizacja planu remontów dociepleń

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł)
1.	ul. Konopnickiej 2	Ocieplenie stropów piwnic i wszystkich elewacji budynku	216 943,20
2.	ul. Morcinka 5-7	Ocieplenie stropów piwnic, elewacji północnej i południowej	329 893,20

Roboty związane z likwidacją barier architektonicznych

Finansowane z funduszu zasobowego zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia z lat 2014, 2019 i 2022. Roczny limit wydatków na ten cel Walne Zgromadzenie w 2022r. podniosło do 150 000,00 zł i określiło, że środki te przeznaczone są również na konserwację i utrzymanie istniejącej już infrastruktury i urządzeń służących osobom niepełnosprawnym.

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł)
1.	ul. Zielona 41	Remont pochylni dla osób niepełnosprawnych	43 113,49
2.	ul. Harcerska 2-4	Wykonanie i montaż pochylni w systemie lekkim	72 000,00
3.	ul. Pomorska 27	Wykonanie i montaż zadaszenia nad dźwigiem dla osoby niepełnosprawnej	7 100,00
4.	ul. Zielona 50	Przeгляд i konserwacja urządzeń dla osób niepełnosprawnych	1 230,00
5.	ul. Pomorska 27		1 962,00
RAZEM			125 405,49

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia sporządziła za rok 2025 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 2025 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 lata 2025 i 2026 rok (zgodnie z ustawą o rachunkowości).

Poszczególne części sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2025 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 87 040 859,09 zł.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazuje zysk netto w wysokości 2 891 072,37 zł.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazuje stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2025 r. w kwocie 54 602 437,03 zł oraz jego zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o 1 480 782,72 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazuje stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2025 r. w kwocie 18 146 470,29 zł co w porównaniu z 2024 r. wskazuje ich zwiększenie o 1 801 813,35 zł.

Dane dotyczące majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania zawarte zostały w bilansie Spółdzielni odzwierciedlającym ich stan na dzień 31.12.2025 r. (w tys. zł):

Majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” podzielony jest na:

- **majątek trwały** - przede wszystkim budynki mieszkalne i pawilony użytkowe, budowle (parkingi, drogi i chodniki), grunty własne. Największy udział (46,16%) w aktywach stanowią rzeczowe aktywa trwałe. Wartość rzeczowego majątku trwałego Spółdzielni maleje przede wszystkim na skutek zużycia środków trwałych, którego finansowym wymiarem jest ich umorzenie dokonywane na podstawie odpisów umorzeniowych.

W aktywach trwałych 7,49 % stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, wynikające z zaangażowania środków finansowych Spółdzielni w roboty remontowe, polegające m.in. na dociepleniu budynków mieszkalnych, montażu instalacji fotowoltaicznej oraz wodomierzy (koszty robót zostaną rozliczone z użytkownikami lokali w kolejnych okresach).

- **majątek obrotowy** – największy udział w aktywach (20,84 %) stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, lokaty bankowe płatne przed upływem 3 miesięcy, odsetki od lokat.

Pasywa spółdzielni, czyli kapitał finansujący posiadany przez Spółdzielnię majątek, który stanowi:

- **kapitał (fundusz) własny**, to 62,73 % kwoty bilansowej.

W strukturze funduszy własnych zdecydowanie dominuje kapitał podstawowy Spółdzielni, tj. wniesione przez członków Spółdzielni udziały (949 tys. zł) oraz posiadane przez mieszkańców wkłady mieszkaniowe (59 tys. zł) i budowlane (36 466 tys. zł).

- **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** – stanowią 37,26 % pasywów, w skład których wchodzi m.in. zobowiązania w tytułu pożyczek termomodernizacyjnych,

innych zobowiązań finansowych (kaucji, wadium, rozrachunków z byłymi członkami i najemcami Spółdzielni).

Struktura pasywów finansujących majątek Spółdzielni jest korzystna, wskazuje na brak uzależnienia prowadzenia działalności Spółdzielni od zewnętrznych źródeł finansowania.

Koszty i przychody działalności Spółdzielni

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 2025 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) wygosparowane przez Spółdzielnię w roku 2025 i wykazane w rachunku zysków i strat w wysokości 2 891 072,37 zł zostaną przeznaczone 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 2025 i latach następnych.

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	2024 rok Koszt roczny	2025 rok Koszt roczny
1.	Podatek od nieruchomości dot. części wspólnych	10 629,48	10 650,71
2.	Place zabaw	51 506,01	21 996,51
3.	Pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące poszczególnych nieruchomości (zakup ławek, koszty pojemników na piasek usługi transportowe, zakup regulaminów, przeglądy budowlane, konserwacja monitoringu)	312 567,19	396 545,26
4.	Utrzymanie instalacji domofonowej	116 554,53	131 902,25
5.	Amortyzacja środków trwałych przyporządkowanych do poszczególnych nieruchomości	189 273,62	142 087,68
6.	Energia elektryczna	327 560,53	383 035,55
7.	Dezynfekcja/Dezyssekcja/Dezatywacja	20 770,61	23 485,77
8.	Dzierżawa pojemników na odpady komunalne	4 200,96	4 200,96
9.	Utrzymanie terenów zielonych, wycinka, pielęgnacja	180 768,38	273 615,71
10.	Ubezpieczenie zasobów	265 827,02	298 634,94
11.	Kompleksowe utrzymanie czystości zasobów	2 018 189,89	2 230 095,70
12.	Kompleksowe utrzymanie terenów zewnętrznych	2 150 108,81	2 265 968,28
13.	Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania	165 215,19	162 240,56
14.	Koszty ogrodników	245 635,64	294 914,22
15.	Koszty konserwacji (w tym pogotowie awaryjne i materiały związane z konserwacją zasobów)	3 116 362,84	3 335 255,85
16.	Koszty obsługi mienia	2 005 230,99	2 182 515,15
17.	Koszty zarządzania	6 740 214,79	7 116 844,75
18.	Koszty dotyczące garaży własnościowych	24 509,76	21 180,78
RAZEM koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (I+II)		17 945 126,24	19 295 170,63

Struktura kosztów działalności operacyjnej wg rodzajów kosztów (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2024 rok		2025 rok	
		Kwota	% udziału	Kwota	% udziału
1.	Amortyzacja	359,5	0,6%	281,8	0,4 %
2.	Zużycie materiałów i energii	27 241,0	43,1%	29 621,6	43,5 %
3.	Usługi obce	4 906,5	7,8%	5 068,9	7,4 %
4.	Podatki i opłaty	5 378,0	8,5%	5 596,5	8,2 %
5.	Wynagrodzenia, w tym:	11 702,6	18,5%	12 458,1	18,3 %
	Fundusz płac pracowniczych	11 417,8		12 138,6	
	Fundusz płac bezosobowy – umowy cywilnoprawne	48,2		52,6	
	Fundusz płac bezosobowy – wynagrodzenia Rady Nadzorczej	236,5		266,9	
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 632,7	4,2%	2 885,3	4,2 %
7.	Pozostałe koszty rodzajowe (w tym odpis na fundusz remontowy)	10 930,5	17,3%	12 255,8	18,0 %
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0
RAZEM		63 150,8	100%	68 168,2	100%

W strukturze kosztów działalności podstawowej największy udział (43,5 %), podobnie jak w latach poprzednich, 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 2025 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 (18 % 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 2025 r. sporządzony został metodą pośrednią i wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych Spółdzielni o kwotę **1 801 813,35 zł**. W rachunku przepływów pieniężnych Spółdzielnia wykazuje przepływy pieniężne, które nastąpiły w okresie sprawozdawczym, w podziale na przepływy działalności operacyjnej (eksploatacyjnej), inwestycyjnej i finansowej.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Spółdzielni

Fundusz własny na koniec 2025 r. wynosi 54 602 437,03 zł i obejmuje:

- fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych),
- fundusz zasobowy (fundusz zasobowy, fundusz zasobów mieszkaniowych),
- zysk netto za 2025 rok w kwocie 2 891 072,37 zł.

Zestawienie zmian w funduszu własnym sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. wykazuje spadek stanu funduszu będącego własnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym o **1 480,8 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.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE

Zaległości na dzień 31.12.2025r. wyniosły **3 327 200,13 zł**, a ich porównanie do wielkości zasobów, naliczanych opłat za korzystanie z lokali oraz stanu na dzień 31.12.2024 r. przedstawione zostało w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	I-XII.2024r.	I-XII.2025r.
Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	315 836,08	315 836,08
Naliczenie opłat za korzystanie z lok. mieszk. (zł)	60 657 626,31	67 687 113,99
Zaległości w opłatach za dany okres	2 985 850,77	3 327 200,13
Zaległości w przeliczeniu na m ² p.u lokali (zł/m ²)	9,45	10,53
Wskaźnik zadłużenia do naliczeń (%)	4,92	4,92

Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenie mieszkańców zasobów Spółdzielni wzrosło w porównaniu do 2024 r. o kwotę 341 349,36 zł. Realne zadłużenie mieszkańców wg stanu na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 10,53 zł na m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych. Według stanu na dzień 31.12.2025 r. zadłużenie wynosiło 4,92 % w stosunku do naliczeń rocznych.

Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkaniowe

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

Wyszczególnienie	I-XII.2024			I-XII.2025			wzrost/ spadek
	liczba lokali zadłuż.	Zaległości wg stanu na 31.12.2024	% udział w całości zadłuż.	liczba lokali zadłuż.	Zaległości wg stanu na 31.12.2025	% udział w całości zadłuż.	
Ogółem zaległości powyżej 3 m-cy, w tym:	224	2 490 616,12	83,4	240	2 619 276,01	78,7	+128 659,89
lokatorskie	3	27228,31	0,9	2	13 373,97	0,4	-13 854,34
własnościowe	128	1 580 251,49	52,9	148	1 748 153,15	52,5	+167 901,66
bez tytułu	15	232 640,35	7,8	11	131 690,07	4,0	-100 950,28
najem + UM	17	111 452,43	3,7	13	88 874,28	2,7	-22 578,15
odrębna własność	61	539 043,54	18,1	66	637 184,54	19,1	+98 141,00
Ogółem zaległości do 3 m-cy, w tym:	788	495 234,65	16,6	1061	707 924,12	21,3	+212 689,47
lokatorskie	6	5 018,76	0,2	10	7 726,29	0,2	+2 707,53
własnościowe	542	361 017,65	12,1	713	491 907,23	14,8	+130 889,58
bez tytułu	6	6 150,75	0,2	8	7 019,83	0,2	+ 869,08
najem + UM	49	26 768,25	0,9	44	32 527,63	1,0	+5 759,38
odrębna własność	185	96 279,24	3,2	286	168 743,14	5,1	+72 463,90
Zaległości OGÓLEM	1012	2 985 850,77	100%	1301	3 327 200,13	100%	+341 349,36

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 zwiększeniu liczba lokali mieszkalnych z 1012 w 2024 roku do 1301 w 2025 roku, które posiadają zaległości w opłatach.
2. zaległości powyżej 3 miesięcy wzrosły o kwotę 128 659,89 zł, a zaległości do 3 miesięcy wzrosły o kwotę 212 689,47 zł, co daje ogólny wzrost zaległości o kwotę 341 349,36 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 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.



Wszystko Tak O!

Światłowód i 219 kanałów TV

12 mies. za **0** zł

Netflix i pakiety TV 6 mies. w prezencie



tu jest

Zapraszamy do salonów Orange w Jastrzębiu-Zdroju

Galeria Jastrzębie, ul. Warszawska 2

Galeria Zdrój, ul. Podhalańska 26

Pasaż Śródmiejski, ul. Podhalańska 2a

Oferta limitowana i ograniczona terytorialnie. Od 1. miesiąca 9,98 zł/mies. za wypożyczenie modemu i dekodera. Sprawdź opłaty od 7. i od 13. miesiąca.

2 mies. za 0 zł dot. abonamentów za Love Mini ze światłowodem do 2 Gb/s i za Extra TV (w tym Eleven Sports), z umowami na 24 mies., zawartymi jednocześnie. Extra TV na odrębnej umowie. Suma abonamentów za Love Mini i Extra TV od 13. do 24. mies.: 165 zł/mies. (z rabatami: za e-fakturę, odbieranym co mies. w Mój Orange, i za zgody marketingowe, oba po 4,99 zł/mies.), potem wzrasta o 10 zł/mies. za Love Mini i o 5 zł/mies. za Extra TV. Aktywacja 60 zł. Pakiety Polsat Sport Premium i HBO na odrębnych umowach, zawartych jednocześnie z umową Extra TV. Netflix (plan Podstawowy) na wspólnej umowie z Love Mini. Opłaty od 7. mies. za wybrane usługi: Polsat Sport Premium 15 zł/mies. (od 25. mies. wzrasta o 5 zł/mies.), HBO 39,99 zł/mies., Netflix 33 zł/mies. Oferta dla nowych klientów z budynków wielorodzinnych w sieci Orange – gdy 23.03.2026 r. w danym lokalu nie było umowy na światłowód od Orange. Szczegóły u sprzedawcy.



**Aranżacje wnętrz,
kompleksowe remonty
od A do Z,
projektowanie mebli
na wymiar, produkcja i
montaż mebli**

**Na Hasło "Wiosna" - 5 %
RABATU: meble na wymiar
RABATU: meble na wymiar
lub usługę remontową**

ROMEX 502-890-999

**Oferta ważna
do 31.07.2026 r**



FB: ROMEX- meble i remonty