

Załącznik nr 1

do uchwały Rady Nadzorczej nr 18/2020
z dnia 30 kwietnia 2020 r.

OCENA
RADY NADZORCZEJ

z badania sprawozdania finansowego
oraz sprawozdania z działalności Zarządu

JASIELSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

w roku obrotowym 2019

PODSTAWY BADANIA SPRAWOZDANIA

Stosownie do art. 46 § 1 pkt. 2a ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 225), § 145 pkt. 2a Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz § 6 ust. 1 pkt. 2a Regulaminu Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jasle, Rada Nadzorcza dokonała oceny i przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego za rok 2019 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym 2019.

W trakcie oceny oparto się na następujących dokumentach i informacjach:

1. Bilansie Spółdzielni opracowanym wg stanu na 31.12.2019 r.
2. Rachunku zysków i strat za okres 1.01.2019 r. – 31.12.2019 r.
3. Sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych za rok 2019.
4. Informacji dodatkowej i objaśnieniach do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019.
5. Sprawozdania biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres 1.01.2019 r. – 31.12.2019 r. sporządzonego przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, ul. Sowińskiego 19, 33-100 Tarnów (wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1460).
6. Sprawozdaniu Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2019 r.

I. BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z SIEDZIBĄ W JASLE ZA ROK OBROTOWY 2019.

1. Analiza bilansu Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 r. wskazuje:

Aktywa	2017 r.	2018 r.	2019 r.	Różnica (2019/2018)
- majątek trwały w tys. zł	56.456	56.758	54.237	-2.521 (95,56 % dynamika)
- majątek obrotowy w tys. zł	21.154	21.191	22.161	970 (104,58 % dynamika)

a) w ramach majątku trwałego w tys. zł

- rzeczowe aktywa trwałe	51.834	52.713	51.044	-1.669 (96,83% dynamika)
- wartości niematerialne i prawne	14	8	2	-6 (25,00% dynamika)

Aktywa trwale w łącznej wysokości 54 236 950,40 zł. stanowią 70,99 % w strukturze aktywów Spółdzielni.

Spadek składników majątkowych w stosunku do roku 2018 r. wynosi 2.521 tys. zł., a do roku poprzedniego spadek o 2.219 tys. zł., na co wpłynęły:

- spadek aktywów trwałych o 2.521 tys. zł
- wzrost aktywów obrotowych o 970 tys. zł

Spowodowało to zmiany w strukturze majątku, które ukształtowały się następująco:

	2017 r.	2018 r.	2019 r.
- aktywa trwałe	72,7%	72,8%	71,0%
- aktywa obrotowe	27,3%	27,2%	29,0%
Razem	100%	100%	100%

Wartości niematerialne i prawne wykazują spadek w wyniku umorzenia zintegrowanego systemu informatycznego „Komadres-M” w 2019 r. na kwotę 11,9 tys. zł. oraz zwiększeniem wartości brutto wartości niematerialnych i prawnych o oprogramowania na kwotę 5.4 tys. zł.

Rzeczowy majątek trwały wykazuje wzrost o 369,8 tys. zł. netto, a jest to spowodowane głównie wzrostem środków trwałych przyjętych z inwestycji na kwotę 3.754,2 tys. zł., oraz w budowie o kwotę 1.726,6 tys. zł., i wynikiem umorzenia środków trwałych w stosunku do 2018 r. na kwotę 1 848,4 tys. zł. oraz sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu z majątku Spółdzielni. Zwiększenie wartości brutto środków trwałych ogółem wyniosło 5.480,8 tys. zł.

W porównaniu do 2018 r. **należności długoterminowe** wykazują spadek się o kwotę 806,8 tys. zł. związanych z remontami ścian zewnętrznych wraz z ich dociepleniem oraz wymianą systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej. Należności długoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego wykazują saldo 2.161,7 tys. zł.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomościach zakupione w celu realizacji zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego Spółdzielni wykazują spadek o kwotę 45.2 tys. zł.- sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 154 m. 58 zmniejszyła wartość nieruchomości własnych w aktywach Spółdzielni. Inwestycje długoterminowe w nieruchomościach nabyte do zbycia w ramach działalności statutowej Spółdzielni wykazują saldo w kwocie 990,3 tys. zł.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w całości dotyczą aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, które zostały utworzone w wysokości 19 % kosztów zaliczonych memoriałowo, nieuznanych za koszty uzyskania przychodów z tytułu odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 146,2 tys. zł., utworzonych rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne w kwocie 27,53 tys. zł., wynagrodzenia w kwocie 14,3 tys. zł a także na lustrację ustawową JSM w kwocie 18,0 tys. zł Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu sprawozdawczego wykazują saldo 39,2 tys. zł.

Aktywa obrotowe ogółem wykazują wzrost o kwotę 969,2 tys. zł , w tym wzrost wykazują aktywa obrotowe :

- inwestycje krótkoterminowe	798,9 tys. zł
- należności krótkoterminowe	579,7 tys. zł

a spadek następujące aktywa obrotowe

- zapasy -	194,1 tys. zł.
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe -	215,3 tys. zł

Źródła finansowania majątku wykazują w porównaniu do roku poprzedniego:

- zmniejszenie udziału kapitału własnego	z 68,8% do 68,6%
- zwiększenie udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania	z 31,2% do 31,4%.

b) w ramach majątku obrotowego (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.	Różnica (2019-2018)
- zapasy	125	194	0	-194
- należności i roszczenia	1.887	2.086	2.666	580
- środki pieniężne (inwestycje krótkoterminowe)	14.896	14.695	15.494	799
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.246	4.216	4.001	-215

Aktywa obrotowe w łącznej wysokości 22.160.585,51 zł. stanowią 29,01 % w strukturze aktywów Spółdzielni.

Struktura należności i roszczeń wykazanych w bilansie

Należności i roszczenia	2.665.691,67 zł.
- z tytułu dostaw i usług	1.133.619,39 zł.
- podatków	16.146,00 zł.
- inne należności	1.515.926,28 zł.
- dochodzone na drodze sądowej	0,00 zł.

Należności z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty są to należności wynikające z następującej ewidencji:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami	67.298,97 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłat eksploatacyjnych	1.365.252,55 zł.
- rozrachunki z najemcami lokali użytkowych, garaży i terenów	332.972,43 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu pozostałych opłat	70.388,37zł.

Razem	1.835.912,32 zł.
- odpisy aktualizujące należności	702.292,93 zł.

Saldo w bilansie 1.133.619,39 zł.

Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług wg daty zalegania z płatnością przedstawia się następująco :

okres zalegania	2018 r.		2018 r.	
	Wartość	%	Wartość	%
do 1 miesiąca	677.256,08	31,66	553.178,55	30,13
powyżej 1 do 3 m-cy	303.466,30	14,18	296.865,73	16,17
powyżej 3 do 6 m-cy	152.894,10	7,15	242.910,07	13,23
powyżej 6 do 12 m-cy	150.049,99	7,01	246.746,16	13,44
powyżej 1 roku do 3 lat	198.883,52	9,30	124.739,00	6,79
powyżej 3 lat	656.852,35	30,70	371.472,81	20,23
stan należności brutto	2.139.402,43	100,00	1.835.912,32	100,00
odpis aktualizujący	963.661,69	45,04	702.292,93	38,25
stan należności netto	1.175.740,74	54,96	1.133.619,39	61,75

Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa utworzyła odpisy aktualizujące na należności wątpliwe tj. zasądzone odsetki i koszty sądowe oraz należności od członków i najemców przekraczające wniesione kaucje. Dodatkowo utworzyła odpisy aktualizujące na należności powyżej 6 miesięcy zalegania właścicieli lokali mieszkalnych. Do 16 marca 2020 roku odbiorcy zapłacili kwotę **560.306,81 zł.** Salda kont nie zawierają należności przedawnionych.

Ogółem nastąpił niewielki spadek należności, jednak w poszczególnych przedziałach struktury czasowej wystąpił niewielki wzrost należności i spadek w porównaniu do 2018 roku. Największy wzrost poziomu należności nastąpił w następujących przedziałach : od 3 roku do 6 lat z kwoty 152.894,10 zł. do kwoty 242.910,07 zł.. tj. wzrost o 158, 87 % , powyżej 6 lat z kwoty 150.049,99 zł. do kwoty 246.746,16 zł. – 164,44, a w pozostałych strukturach czasowych nastąpił spadek należności. Należności, które wykazują wzrost kwalifikują się do rozpoczęcia procedur związanych z eksmisją z zajmowanych lokali.

Należności z tytułu podatków w kwocie 16.146,00 zł. wynikają z rozrachunku podatku VAT naliczonego za 2019 r., do zwrotu przez US.

Na **inne należności krótkoterminowe** składają się :

- rozrachunki z pracownikami z tytułu znaczków pocztowych, opłat skarbowych i sądowych	20,50 zł.
- rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS	41.535,46 zł.
- rozrachunki z tytułu przeniesienia własności	1.462.089,43 zł.
- pozostałe rozrachunki – zaliczki z komornikiem	5.132,97 zł.
- pozostałe rozrachunki	7.147,92 zł.
Razem	1.515.926,28 zł.

Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia się następująco:

- środki pieniężne w kasie	2.079,35 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	203.891,18 zł.
- inne środki pieniężne - lokaty krótkoterminowe	15.288.107,67 zł.
Razem	15.494.078,20 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazują następujące salda :

- rozliczenia międzyokresowe wyniku GZM	1.017.091,47 zł.
- inne rozliczenia międzyokresowe	211.657,14 zł.
- nadwyżka poniesionych kosztów w funduszu remontowym do rozliczenia w czasie	2 744.411,37 zł.
- podatek VAT do odliczenia w następnym miesiącu	27.404,66zł.
Razem	4.000.564,64 zł.

Pasywa	2017 r. (w tys. zł.)	2018 r. (w tys. zł.)	2019 r. (w tys. zł.)	Różnica (2019-2018)
a) kapitał (fundusz)własny	54.345	53.652	52.368	-1.284
- w tym : fundusz podstawowy	42.248	40.858	39.331	-1.527
- fundusz zapasowy	6.442	6.549	7.028	479
- fundusz z aktualizacji wyceny	4.848	4.848	4.848	0
b) rezerwy na zobowiązania	60	75	73	-2
c) zobowiązania długoterminowe	4.237	3.624	2.830	-794
d) zobowiązania krótkoterminowe	16.034	17.185	17.629	444
e) rozliczenia międzyokresowe	2.935	3.413	3.497	84

Analiza struktury źródeł finansowania majątku trwałego wskazuje, że nastąpiła dalsza stabilizacja udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku trwałego Spółdzielni (2006 r. – 94,85 % , 2007 r. – 96,45%, 2008 r. – 97,18%, 2009 r. – 96,31%, 2010 r. – 96,13%, 2011 r. – 95,90%, 2012 r. – 89,15 %, 2013 r. – 86,66 %, 2014 r. – 93,36 %, 2015 r. – 94,89 %, 2016 r – 96,68%, 2017 r. - 96,26%,2018 r – 94,52%,2019 r. – 96,55%).

Źródła finansowania majątku wykazują w porównaniu do roku poprzedniego:

- zmniejszenie udziału kapitału własnego z 68,8% do 68,5%
- zwiększenie udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania z 31,2% do 31,5%.

Struktura zobowiązań i rezerw na zobowiązania wykazanych w bilansie.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

- rezerwy na zobowiązania	72.944,31 zł.
- zobowiązania długoterminowe	2.830.152,51 zł.
- zobowiązania krótkoterminowe	17.629.091,70 zł.
- rozliczenia międzyokresowe	3.497.464,62 zł.
Razem	24.029.653,14 zł.

Rezerwy na zobowiązania w kwocie 72.944,31 zł obejmują krótkoterminowe rezerwy na nagrody jubileuszowe wypłacane pracownikom Spółdzielni w 2020 r. po przepracowaniu czasu określonego w zakładowym regulaminie wynagradzania, rezerwy na odprawy emerytalne, wynagrodzenia, rezerwę na lustrację ustawową Spółdzielni oraz rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustaloną w wysokości 19% od naliczonych odsetek od lokat terminowych.

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 2.830.152,51 zł. obejmują długoterminowe kredyty celowe przeznaczone na częściowe pokrycie kosztów termomodernizacji „Nasz remont”, wymianę systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej oraz kaucje mieszkaniowe. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowi przewłaszczenie przychodów z remontowanych nieruchomości.

Spłata zaciągniętych kredytów odbywa się rytmicznie i terminowo i nie budzi zastrzeżeń Rady Nadzorczej. W 2019 r. dokonano następujących spłat lub umorzeń:

- a) kredyty mieszkaniowe:
 - 1) z tytułu rat kredytowych 0,00 zł.
 - 2) z tytułu odsetek 0,00 zł.
 - 3) z tytułu umorzenia odsetek 0,00 zł.
 - b) kredyt celowy „Nasz remont” 1.620.546,45 zł.
 - c) kredyt inwestycyjny 0,00 zł.
- Stan kredytów na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia się następująco:
- a) kredyty mieszkaniowe:
 - 1) z tytułu kredytów 0,00 zł. ,
 - 2) z tytułu odsetek 0,00 zł.,
 - 3) z tytułu odroczonej spłaty 0,00 zł.
 - b) kredyt celowy „Nasz remont” 3.192.374,02 zł.

Inne zobowiązania długoterminowe w kwocie 668.358,43 zł stanowią część salda zobowiązań wobec lokatorów z tytułu wpłaconych kaucji.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia się następująco :

- krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1.030.579,94 zł.
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.290.355,72 zł.
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	167.700,12 zł.
- z tytułu wynagrodzeń	0,00 zł.
- inne zobowiązania krótkoterminowe	166.522,47 zł.
- fundusze specjalne	12.973.933,45 zł.
Razem	17.629.091,70 zł.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług to zobowiązania wobec dostawców wynikające z następującej ewidencji :

- rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	1.595.383,80 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłaty ekspl.	1.302.019,40 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	173.674,61 zł.
- rozrachunki z tytułu środków trwałych w budowie	168.750,14 zł.
- rozliczenie zakupu usług	50.527,77 zł.
Razem	3.290.355,72 zł.

Zobowiązania wobec dostawców są związane z bieżącą gospodarką zasobami natomiast rozrachunki z członkami , najemcami i właścicielami stanowią nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych dotyczą następujących tytułów :

- podatek dochodowy od osób fizycznych	23.459,00 zł.
- podatek dochodowy od osób prawnych	139.821,00 zł.
- podatek śmieciowy	0,00 zł.
- rozrachunki z ZUS	0,00 zł.
- rozrachunki z PFRON	4.420,00 zł.
- rozrachunki z Urzędem Skarbowym z tytułu VAT	0,00 zł.
Razem	167.700,12 zł.

Inne zobowiązania krótkoterminowe w kwocie **166.522,47 zł.**

- stanowią rozrachunki z tytułu przeniesienia własności lokali	36.763,02 zł.
- zobowiązanie warunkowe wobec PKZP JSM w Jaśle	
z tytułu pokrycia kosztów jej prowadzenia	576,00 zł.
- pozostałe rozrachunki – ubezpieczenie samochodu	1.419,25 zł.
- rozrachunki – myłne wpłaty	498,30 zł.
- rozliczenie udziałów	15.441,55 zł.
- zwolnienie z hipoteki Na Kotlinę 11	450,00 zł.
- zaliczkowe wkłady budowlane	111.176,67 zł.
- zwrot umorzeń Rojkowska Krystyna	197,68 zł.

Fundusze specjalne na dzień 31 grudnia 2019 r. stanowią :

- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	110.249,84 zł.
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych	12.832.420,41 zł.
- fundusz działalności społeczno-kulturalnej	31.263,20 zł.
Razem	12.973.933,45 zł.

Podobnie jak w 2018 r. i latach ubiegłych, za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd odstąpił od przekazania 5% rocznych naliczeń z poszczególnych nieruchomości na fundusz rezerwowy i na pokrycie wydatków remontowych przypadających na poszczególne nieruchomości.

Ewidencję wydatków związanych z daną nieruchomością a finansowanych z wpłat dokonywanych na fundusz remontowy Spółdzielni dokonano w odniesieniu do remontów:

- a) nieruchomości wspólnej (NW) – wydatek ten jest ewidencjonowany proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) mienia Spółdzielni (MJSN), które jest przeznaczone do wspólnego korzystania – proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu zlokalizowanych w budynku lub budynkach, które z tego mienia korzystają,
- c) indywidualnych – wydatek ten jest ewidencjonowany wprost w wysokości nominalnej na danym lokalu w tej nieruchomości (w większości dotyczący wymiany stolarki okiennej).

W przypadku istnienia w danej nieruchomości lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych, od których nie dokonywano odpisu na fundusz remontowy (najem lub wygaś tytuł prawny) wydatki wykonanych remontów tej nieruchomości w części przypadającej na te lokale zostały w całości pokryte przez Spółdzielnię, a niewydatkowane środki finansowe funduszu w 2018 r. zostały odniesione na poszczególne nieruchomości w bilansie otwarcia (BO) funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2019 r.

Uwzględniając powyższe stan sumy funduszu remontowego ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosi w łącznej kwocie: **- 2 697 229,17**, w tym:

- a) 52 nieruchomości posiada dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
+ 1 650 537,56 zł,
- b) 68 nieruchomości posiada ujemne saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
- 4 302 766,73 zł.

W 2019 roku naliczenia na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, do których użytkownicy posiadali tytuł prawny do lokalu tj. spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu oraz odrębną własność, ewidencjonowane na poszczególnych nieruchomościach stanowiły kwotę w wysokości **4 585 369,46 zł** i zostały skierowane w całości na fundusz remontowy ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Podobnie jak w 2018 r. i latach ubiegłych, za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd odstąpił od przekazania 5% rocznych naliczeń z poszczególnych nieruchomości na fundusz rezerwowy i na pokrycie wydatków remontowych przypadających na poszczególne nieruchomości.

Koszty wykonanych remontów nieruchomości wspólnych, mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników kilku nieruchomości lub osiedla, wymiany stolarki okiennej oraz innych indywidualnych wydatków w 2019 roku finansowanych z funduszu remontowego wyniosły łącznie **3 791 883,25 zł**. (kwota ta obejmuje również wydatki przypadające na lokale użytkowe i lokale mieszkalne stanowiące przedmiot najmu zlokalizowane w tych nieruchomościach). Obowiązkowa spłata rat kredytowych związanych, z remontami ścian zewnętrznych wraz z ich dociepleniem oraz innymi remontami częściowo współfinansowanych kredytami celowymi wyniosła w okresie sprawozdawczym **1 620 546,45 zł**. (spłata wszystkich rat kredytowych w 2019 r).

Uwzględniając powyższe stan sumy funduszu remontowego ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosi w łącznej kwocie: **- 2 697 229,17**, w tym:

- a) 52 nieruchomości posiada dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
+ 1 650 537,56 zł,
- b) 68 nieruchomości posiada ujemne saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
- 4 302 766,73 zł.

Zbiorne zestawienie stanu środków funduszy remontowych ewidencjonowanych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2019 r. z uwzględnieniem przychodów i wydatków funduszu za 2019 r. zawiera załącznik nr 2a do niniejszego sprawozdania.

Ewidencja przychodów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni jest prowadzona prawidłowo i spełnia wymagania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminu finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazują :

- różnicę między przychodami, a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2019 (nadwyżka przychodów nad kosztami) w kwocie **1.560.387,38 zł.** i stanowią wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który zwiększy przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2020 roku,
- VAT należny do przekazania w miesiącu następnym w kwocie – **390,83 zł.**
- przychody przyszłych okresów - **1.147,79 zł.**
- nadwyżka zaliczek c.o. - **1.935.538,62 zł.**

2. Z badania rachunku zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01.01.2017 r. – 31.12.2019 r. (w tys. zł) wynika, że:

Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2019/2018 Dynamika %
1. Przychody ogółem	24.317,9	24.130,2	25.312,4	104,90 %
w szczególności :				
a) ze sprzedaży:	21.679,4	22.307,0	23.378,6	104,80%
w tym:				
- przychody z eksploatacji podstawowej	14.706,3	15.311,1	16.082,6	105,04%
- przychody z eksplot. c.o. i c.c.w.	6.973,1	6.995,9	7.296,0	104,29%
b) ze sprzedaży materiałów	6,0	11,3	14,2	125,66%
c) pozostałe przychody operacyjne	633,5	1.526,5	1.601,5	104,91%
d) przychody finansowe	309,7	285,4	318,1	111,46%
2. Koszty ogółem wyniosły:	23.336,9	23.326,7	24.229,1	103,87%

- Analiza przychodów i kosztów ogółem w roku obrotowym wskazuje, że:
 - a) przychody ogółem osiągnęły 104,90% wielkości przychodów w 2018 r.
 - b) przychody z eksploatacji podstawowej za 2019 r. zwiększyły o 5,04%,
 - c) przychody ze sprzedaży materiałów za 2019 r. osiągnęły 125,66% wielkości sprzedaży 2018 roku,
 - d) pozostałe przychody operacyjne za 2019 r. osiągnęły 104,91% wielkości pozostałych przychodów operacyjnych za 2018 r.,
 - e) przychody finansowe osiągnęły 111,46% wielkości tych przychodów w 2018 r.,
 - f) nastąpił wzrost kosztów ogółem do wielkości 103,87% kosztów roku 2018.
- Działalność Spółdzielni polega na gospodarowaniu własnymi lub powierzonymi jej z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zarząd zasobami mieszkaniowymi w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin.
Do głównych celów realizacyjnych w tym zakresie w 2019 r. należy zaliczyć:
 - a) konsekwentne wdrażanie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw w zakresie ewidencji przychodów i wydatków na poszczególnych nieruchomościach, zminimalizowanie skutków

- związanych ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (ograniczenie do niezbędnego minimum podwyżek składników opłat czynszowych),
- b) zwiększenie udziału mieszkańców przy podejmowaniu decyzji dotyczących danych nieruchomości, w tym zaciąganiu zobowiązań przypadających na tę nieruchomość (wprowadzenie obowiązkowych konsultacji),
- c) zmniejszenie przychodów Spółdzielni związanych z pokryciem kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, z tytułu:
- 1) wdrożenia programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb c.o.,
 - 2) zmniejszenia opłat stałych (abonamentowych) z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków komunalnych,
- d) zmianę sposobu rozliczania kosztów ogólnych (zarządu).

4. Wynik finansowy

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r. (w tys. zł.)	2018 r. (w tys. zł.)	2019 r. (w tys. zł.)	Dynamika% (2019r./2018r.)
a)	Zysk (+)/strata brutto (-)	+ 940,63	+2.028,22	+1.322,32	65,20%
b)	Zysk (+)/strata netto (-)	+ 806,42	+1.397,57	+1.161,30	83,09%

- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiono jako sumę kosztów i wydatków poszczególnych nieruchomości stosownie do postanowień § 98 ust. 1 Statutu,
- po zmianie przepisów ustawowych dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej przez spółdzielnie mieszkaniowe Spółdzielnia za 2019 rok zanotowała po raz trzynasty w swojej działalności zysk netto w wysokości **1.161.299,98 zł.** przy zysku na działalności podstawowej (GZM) w kwocie **543.295,91 zł.,**
- w 2019 r. Spółdzielnia korzystała z kredytów celowych zaciągniętych na częściowe sfinansowanie przedsięwzięć termo modernizacyjnych oraz wymianę systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej, terminowo regulowała zobowiązania, własne wolne środki finansowe bezpiecznie lokowała na terminowych lokatach.

4. Analiza wskaźnikowa

L.P	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wartość za rok		
			2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6

a) wskaźniki charakteryzujące efektywność działania

1	Suma bilansowa w tys. zł.		77 611	77 949	76 398
2	Wynik finansowy netto w tys. zł.		806	1.398	1.161
3	Rentowność netto sprzedaży w %	<u>zysk netto po opodatkowaniu</u> przychody ze sprzedaży	3,72%	6,26%	4,97%
4	Rentowność brutto sprzedaży w %	<u>zysk przed opodatkowaniem</u> przychody ze sprzedaży	4,34%	9,09%	5,66%
5	Rentowność aktywów w %	<u>zysk netto po opodatkowaniu</u> aktywa ogółem	1,04%	1,79%	1,52%
6	Szybkość obrotów należności (dni)	przeciętny stan należności z tytułu <u>dostaw, robót i usług x 365</u> przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	21 dni	19dni	17 dni

7	Cykl zobowiązań z tytułu dostaw (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	48 dni	55 dni	51 dni
8	Szybkość obrotu zapasów (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan zapasów} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	2dni	3dni	0 dni

b) wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni (finansowe)

1	Stopa zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania}}{\text{wartość pasywów bilansu}}$	29,8%	31,2%	31,5%
2	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym (%)	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	96,3%	94,5%	96,5%
3	Trwałość struktury finansowania (%)	$\frac{\text{kapitały wł.} + \text{rez.długoter.} + \text{zob.długoter.}}{\text{wartość pasywów bilansu}}$	75,6%	73,6%	72,3%
4	Wskaźnik unieruchomienia środków (%)	$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa obrotowe}}$	266,9%	267,8%	244,7%
5	Samofinansowanie aktywów obrotowych (%)	$\frac{\text{zobowiązania bieżące}}{\text{aktywa obrotowe}}$	16,4%	20,0%	21,0%
6	Wskaźnik płynności I (bieżącej)	$\frac{\text{aktywa bieżące}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	6,1	5,0	5,7
7	Wskaźnik płynności II (szybkiej)	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{krótkoterminowe rozliczenia}}{\text{międzyokresowe zobowiązania bieżące}}$	4,9	4,0	3,9
		$\frac{\text{międzyokresowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$			
8	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{należności krótkoter.} - \text{krótkoter. rozlicz.międzyokr.}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	4,3	3,5	3,3
9	Aktywa bieżące netto	aktywa bieżące - zobowiązania bieżące	17.690	16.909	17.505

c) wskaźnik charakteryzujący rentowność kapitału

1	Ogólna rentowność kapitałów własnych	$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	1,48%	2,60%	2,22%
---	--------------------------------------	--	-------	-------	-------

5. Opinia biegłego rewidenta.

Opracowana przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnowie opinia dotycząca badania sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stwierdza, że zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2019 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości ,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.

II. SPRAWOZDANIE Z BADANIA SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ROKU OBROTOWYM.

Z badania sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r. wynika, że:

1. Zarząd Spółdzielni kontynuował działania w kierunku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, zarządzał zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z przedmiotem działalności Spółdzielni.

Przez okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. Zarząd działał w składzie wybranym przez Radę Nadzorczą w dniu 26 lipca 2007 r. ze zmianą na stanowisku członka Zarządu dokonaną od dnia 1 marca 2018 r.

Prezes Zarządu	Janusz Przetacznik
Z-ca Prezesa Zarządu	Kazimierz Wójtowicz
Członek Zarządu	Bogumiła Kraus

Od 1 lipca 2019 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu. Zastępcą Prezesa Zarządu został Grzegorz Mielech wybrany przez Radę Nadzorczą w dniu 31 maja 2019 r.

Zarząd od 1 lipca 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. działał w składzie:

Prezes Zarządu	Janusz Przetacznik
Z-ca Prezesa Zarządu	Grzegorz Mielech
Członek Zarządu	Bogumiła Kraus

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. w JSM zrzeszonych było **5 127** członków w tym:

- 422 osoby nabyły członkostwo w JSM od 01.01.2019 r. do 31.12. 2019 r.
- 186 osobom ustało członkostwo w JSM od 01.01.2019 r. do 31.12. 2019 r.

JSM wynajmuje 130 rodzinom lokale mieszkalne.

Zarząd na bieżąco potwierdzał objęcie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa na podstawie aktów notarialnych – umów sprzedaży i darowizny lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, postanowień sądu, wynikających z postanowień artykułów: 14 i 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd przygotowując zasoby mieszkaniowe Spółdzielni do wyodrębnienia wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu działając zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018, poz. 845 z późniejszymi zmianami) podjął łącznie 172 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym 4 uchwały w roku 2001, 28 uchwał w roku 2002, 87 uchwał w roku 2003, 53 uchwały do końca grudnia 2004 r. oraz 4 uchwały w 2005 r. Po uprawomocnieniu się w/w uchwał do dnia **31 grudnia 2006 r.** Zarząd zawarł **60** umów notarialnych przedmiotem, których było przeniesienie własności lokali ze Spółdzielni na osoby uprawnione.

Po wejściu w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr. 125 poz.873), ilość wniosków do Spółdzielni o przeniesienie własności zajmowanych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu wzrosła lawinowo. Z wnioskami występowały osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanych lokali (spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu) oraz najemcy spółdzielczych lokali mieszkalnych o ustanowienie odrębnej własności do lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umów najmu. Z uwagi na orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. sygn. akt P 16/08 w przedmiocie stwierdzenia niezgodności nie-

których przepisów w/w nowelizacji osobami uprawnionymi do żądania przeniesienia własności zajmowanych lokali na warunkach określonych w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. byli:

- a) członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (art. 12 ust. 1 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) – do dnia 30 grudnia 2009 r.,
- b) członkowie Spółdzielni lub osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17¹⁴ ust. 1 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) – do dnia 30 grudnia 2009 r.,
- c) najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, które przed przejęciem przez Spółdzielnię było mieszkaniem Zakładów Tworzyw Sztucznych „GAMRAT” w Jaśle S.A. (art. 48 ust. 3 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) – do dnia 15 lipca 2009 r. lub osoby bliskie, o których mowa w/w ustawie.

Poza przypadkami, o których mowa wyżej, za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków JSM wyrażoną w uchwale nr 17/2008 WZCz JSM w sprawie określenia kierunków dysponowania mieniem Spółdzielni, w tym przenoszenia własności spółdzielczych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców oraz określenie zasad ustalania wysokości wkładu budowlanego przypadającego na te lokale mieszkalne, począwszy od 28 stycznia 2009 r. Zarząd może przenosić własność spółdzielczych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, na warunkach określonych w Regulaminie rozliczeń finansowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle z tytułu przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na rzecz ich dotychczasowych najemców przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 9/2009 r. z dnia 28 stycznia 2009 r.

Do dnia **31 grudnia 2019 r.** Spółdzielnia zawarła **1 919** aktów notarialnych przedmiotem, których było ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.

Na podstawie w/w założeń w okresie sprawozdawczym n/w zadania inwestycyjne Zarząd skierował do realizacji:

- 1) „Rozbudowa osiedla Na Kotlinę” – II etap – kontynuowanie przygotowania dokumentacji projektowej, nabór osób zainteresowanych nowymi inwestycjami, ogłoszenie przetargu na realizację budynku „JASKIER” z 48 lokali mieszkalnymi,
- 2) Budowa 9 sztuk garaży blaszanych z placem manewrowym w Skołyszynie na działce nr ew. 566/7 (nieruchomość wspólna budynku Skołyszyn 322),
- 3) Budowa dwóch budynków mieszkalnych w Bieczu przy ul. Parkowa – realizacja,
- 4) Przebudowa i modernizacja kompleksu handlowo-usługowego przy ul. Baczyńskiego 15 i 15A w Jaśle – realizacja przebudowy i zmiany sposobu wykorzystania wolnych pomieszczeń – żłobek niepubliczny, rozbudowa przedszkola niepublicznego, adaptacja pomieszczeń po „Biedronce”

oraz kontynuował prace koncepcyjne i przygotowawcze związane z budową:

- a) parkingów i miejsc postojowych,
- b) monitoringu osiedlowego.

Poza w/w zadaniami inwestycyjnymi Zarząd w 2019 r. realizował inne zadania inwestycyjno-remontowe mienia Spółdzielni zatwierdzone do wykonania przez Radę Nadzorczą.

W ramach działalności inwestycyjnej Spółdzielni uruchomiono następujące zadania:

1. „**Budowa osiedla Na Kotlinę – II etap**”

Należy przypomnieć, że w celu optymalizacji inwestycji w ramach wzajemnych uzgodnień w 2014 r. Spółdzielnia, aktem notarialnym rep. A nr 6404/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. nabyła działkę nr ewidencyjny 1/96 o powierzchni 0,0794 ha pod budowę domków jednorodzinnych oraz zbyła działkę na rzecz Miasta nr ewidencyjny 1/95 o powierzchni 0,0943 ha z przeznaczeniem pod budowę drogi. Ponadto Spółdzielnia zmieniła dotychczasowy projekt budowlany w części dotyczącej lokalizacji budynków mieszkalnych, a Starostwo Powiatowe w Jaśle decyzją nr 2.41.2014 z dnia 22 września 2014 r. zatwierdziło zamienny projekt budowlany i zmieniło dotychczasowe pozwolenie na budowę. Aktualnie zostały wykonane czte-

ry stany zerowe budynków. Obecnie trwa proces poszukiwania przyszłych użytkowników, gdyż w 2015 roku nie doszło do podpisania umów przedwstępnych z przyszłymi nabywcami budynków. W 2018 r. miasto planowało realizację drogi gminnej do 4 domków jednorodzinnych, ale finalnie nie doszło do tej realizacji i kontynuowanie tej części zadania należy odłożyć na przyszłość.

Zarząd zamierzał uruchomić w IV kwartale 2019 roku, przygotowaną w latach wcześniejszych inwestycję mieszkaniową, budynek wielorodzinny „**Jaskier**” zlokalizowany na nowym osiedlu „Zielona Kotlina, zaprojektowany w technologii tradycyjnej (ściany murowane). Budynek będzie ogrzewany z miejskiego systemu ciepłowniczego wspomaganego (za zgodą przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych) systemem zasilania kolektorami słonecznymi. Zasilanie tego budynku w energię ciepłą systemową umożliwi kompleksową przebudowę systemu zasilania budynków wielorodzinnych osiedla „Na Kotlinę” i budowę lokalnych węzłów cieplnych. Łącznie w budynku zaprojektowano **48** mieszkań z miejscami postojowymi w garażu podziemnym. Mieszkania zostały zaprojektowane o powierzchni od 38,82 m² do 52,98 m². Projekt inwestycji został zamieszczony na naszej stronie internetowej. Po wielu latach, tą inwestycją, Zarząd zamierza powrócić do tradycyjnej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków poprzez możliwość ubiegania się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy założeniu, że członek Spółdzielni wpłaca przed zasiedleniem wkład mieszkaniowy w wysokości od 10 do 30% wartości lokalu, a pozostałą część spłaca w miesięcznych ratach przez okres co najmniej 30 lat.

Po unieważnieniu przetargu, Zarząd, na przełomie 2019/2020 roku kontynuował postępowanie przetargowe zapraszając do udziału ostatecznych negocjacjach realizacyjnych dwie firmy wykonawcze. Ostatecznie Zarząd wybrał wykonawcę, z którym podpisał umowę realizacyjną i przekazał teren budowy. Przewidywany termin zakończenia zadania planowany jest na koniec października **2021 roku**.

Ponadto na osiedlu „Zielona Kotlina” może powstać unikatowy kompleks mieszkaniowy „**Koniczynka**” – inwestycja mieszkaniowa w całości przeznaczona pod wynajem w ramach programu senioralnego „55+ ”. W ramach RPO będzie możliwe ubieganie się Spółdzielni o środki pomocowe związane z realizacją tego przedsięwzięcia. Kompleks obejmował będzie samodzielne studia mieszkaniowe (mini apartamenty od 21 do 36 m²) oraz pomieszczenia wspólnego użytku i w miarę liczby chętnych będzie mógł być rozbudowywany.

2. „**Centrum Edukacyjno-Kulturalne JSM w Jasle**”

Zarząd wstrzymał opracowanie koncepcji i projektu technicznego budynku. Zarząd jest zainteresowany współpracą z samorządem gminnym i przyjęciem wspólnej strategii budowy na terenie będącym własnością GMJ. Wybór i wskazanie terenu pod budowę Centrum wymaga zgody Rady Miejskiej Jasła w zakresie przystąpieniu miasta Jasła do budowy takiego kompleksu na terenie os. Na Kotlinę.

3. „**Budowa budynków mieszkalnych w Bieczu przy ul. Parkowa**”

W dniu 23 listopada 2016 r. Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa podpisała z Gminą Biecz umowę o współpracy, która ma celu realizację inwestycji mieszkaniowej, która umożliwi wynajem mieszkań przez Gminę Biecz na terenie miasta Biecza. W ramach tej umowy Spółdzielnia po uzyskaniu pozwolenia na budowę, rozstrzygnięciu postępowania przetargowego i zrealizowaniu zadania (przedsięwzięcia) postawiła w 2019 roku do dyspozycji Gminy 17 lokali mieszkalnych. Starosta Gorlicki decyzją znak AB-B-6740.76.2017 z dnia 13 listopada 2017 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmujące: „Budowę zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego”

- dwóch bloków mieszkalnych,

- przyłączy: sieci ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej na działkach nr ewid. 1098/18, 1098/19, 1098/25, 1098/20, 1082/8 i 1082/7 w Bieczu. Po uzy-

skaniu pozwolenia na budowę JSM ogłosiła przetarg nieograniczony na realizację zadania. Z wykonawcą wyłonionym w drodze postępowania przetargowego tj. Zakładem Budowlany „EUEO – BUD”, Zbigniew Godzisz Andrzej Godzisz, Raczyńskich 47, 39 – 200 Dębica, została podpisana umowa na realizację zadania. W dniu **27 marca 2019 r.** Zarząd uzyskał pozwolenie na użytkowanie **24 mieszkań** zlokalizowanych w 2 blokach.

4. **Budowa 9 sztuk garaży blaszanych z placem manewrowym w Skołyszynie na działce nr ew. 566/7 (nieruchomość wspólna budynku Skołyszyn 322) oraz utwardzenia części działki nr ew. 568/9 w Skołyszynie (nieruchomość wspólna budynku Skołyszyn 322)**

Po zakończeniu planowanej kompleksowej modernizacji budynku w 2018 r., Zarząd zorganizował spotkanie ze wszystkimi mieszkańcami budynku zlokalizowanego w Skołyszynie 322, którego celem było podjęcia decyzji skierowaniu do realizacji budowy **9 sztuk garaży** oraz utwardzenia terenu przy budynku z przeznaczeniem na miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Zadanie zostało zakończone w sierpniu 2019 r., garaże pozostają własnością Spółdzielni i są użytkowane na zasadzie najmu od 1 września 2019 r.

5. **„Przebudowa kompleksu handlowo-usługowego w Jaśle ul. Baczyńskiego 15,15A**

Starosta Jasielski decyzją znak AB.6740.3.102.2012 z dnia 31 stycznia 2013 r. zatwierdził Projekt Budowlany: Przebudowa, Rozbudowa, Nadbudowa Budynku Handlowo – Usługowego w Jaśle zlokalizowanego na działkach nr ew. 1450/76, 1450/77, 140/78 obręb 7 Południe. Rozbudowa, przebudowa i modernizacja całego obiektu rozłożona jest w czasie i planowana jest na lata 2013 – 2018. Na podstawie decyzji nr 3.103.2011 z dnia 28 grudnia 2011 r. Starosty Jasielskiego został w miesiącu czerwcu 2013 r. rozebrany budynek usługowy (ul. Baczyńskiego 15A) na miejscu którego powstało ok 100 miejsc parkingowych.

W IV kwartale 2018 r. zostały rozpoczęte prace remontowe związane z adaptacją części lokali użytkowych na niepubliczny żłobek, które zostały zakończone wraz z oddaniem do eksploatacji tych pomieszczeń końcem stycznia 2019 r. Przedszkole niepubliczne, jak również żłobek niepubliczny w trakcie roku 2019 r. poszerzyły swoją ofertę usługową i dla tej działalności Spółdzielnia przystosowała kolejne wyłączone z eksploatacji pomieszczenia. Na przełomie roku 2019/2020 Zarząd pozyskał najemcę na niewykorzystane (zwolnionych) pomieszczenia zlokalizowane na parterze (dana „Biedronka”) i po wykonaniu niezbędnych prac remontowych, przeróbce wewnętrznych instalacji w II kwartale 2020 roku pomieszczenia te zostaną przekazane do eksploatacji.

W 2019 r. Zarząd, z uwagi na brak chętnych wykonawców, odstąpił od kontynuowania prac remontowych związanych z remontem zewnętrznej klatki schodowej „Strasznego Dworu” o strony parkingu planując zlecenie wykonania tych prac zgodnie z posiadaną dokumentacją projektową w II kwartale 2020 roku.

W 2020 r. Zarząd planuje dokończenie tylko zewnętrznych prac remontowych budynku „Strasznego Dworu” od strony południowej (budynek Kopernika 5) związanych z adaptacją i przystosowaniem kolejnych wolnych pomieszczeń na potrzeby nieabulicznego żłobka i niepublicznego przedszkola oraz uruchomieniem kolejnej placówki fizykoterapeutycznej.

6. **Utwardzenie terenu w Jaśle przy ul. Szajnochy 47,49**

Spółdzielnia wykonała projekt techniczny, uzyskała zgodę na realizację zadania i przystąpiła do wykonania zamkniętego, płatnego miejsca postojowego dla samochodów osobowych. Po wyłonieniu wykonawcy parkingu i rozpoczęła nabór chętnych na płatne miejsca parkingowe. Zakończenie zadania i oddanie do eksploatacji **20-u** miejsc postojowych nastąpiło z dniem 16 października 2019 r.

7. **Inne prace inwestycyjno-remontowe mienia Spółdzielni:**

Z zakładanych planów inwestycyjno-remontowych mienia Spółdzielni na 2016 r., Zarząd nie przystąpił do realizacji n/w planowanych prac remontowo – inwestycyjnych:

1) **Budowa parkingu w Bieczu przy ul. Parkowej 4 i 6,**

Zarząd w porozumieniu z władzami samorządowymi planuje budowę ogrodzonego parkingu z płatnymi miejscami do parkowania albo zamiennie budowę drogi publicznej wraz z miejscami postojowymi. W zależności od liczby chętnych do płatnego korzystania z miejsc parkingowych oraz decyzji władz samorządowych, Zarząd podejmie ostateczną decyzję o zakresie prac inwestycyjnych na tym zadaniu.

2) **Budowa garaży oraz miejsc parkingowych w Jaśle ul. Mickiewicza (na działkach o nr ew. 12/5 i 12/6).**

Rozpoczęcie inwestycji uwarunkowane jest naborem chętnych do budowy garaży, z tym że w pierwszej kolejności uczestnictwo w budowie garaży mają aktualni dzierżawcy działek - komórki. Inwestycja w zakresie budowy garaży zostanie zrealizowana ze środków własnych mieszkańców którzy wyrazili zgodę na ich budowę, natomiast w zakresie budowy miejsc parkingowych ze środków własnych Spółdzielni. Realizacja tego przedsięwzięcia planowana jest w II kwartale 2020 r. po przeprowadzeniu spotkań z dotychczasowymi użytkownikami garaży przenośnych i komórek gospodarczych.

3) **Utworzenie terenu w Jaśle przy ul. Sikorskiego 8**

Wykonano projekt techniczny budowy parkingu w okolicach budynku Sikorskiego 8. Po prawie trzyletnim braku zgody wszystkich współwłaścicieli terenu, Spółdzielnia uzyskała zgodę na realizację zadania od nowych następców prawnych kilku mieszkań, z których część przebywa za granicą. Na przełomie 2019/2020 Spółdzielnia wyłoniła wykonawcę parkingu i rozpoczęła nabór chętnych na płatne miejsca parkingowe. Przewidywany termin zakończenia realizacji zadania i oddania do eksploatacji **23-ech** miejsc postojowych winien nastąpić przed końcem maja 2020 r.

2. **Zatrudnienie i płace**

Zarząd Spółdzielni prowadził sprawy kadrowo-płacowe zgodnie z przepisami prawa pracy oraz działania te były zgodne uchwałami Rady Nadzorczej w zakresie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz funduszu płac.

Plan zatrudnienia na 2019 r. przewidywał 38,63 etatów. W roku sprawozdawczym wykorzystano 37,42 osób co stanowi **96,87 %** planu.

Zaplanowany fundusz płac na 2019 r. wraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne płatne przez pracownika oraz bez zastępstw adwokackich wynosił **1.795.119,97** złotych. Wysokość wynagrodzeń z tytułu zastępstw adwokackich uzależniona jest od ilości spraw, w których zachodziła konieczność reprezentowania Spółdzielni. Wysokość tego wynagrodzenia każdorazowo określał organ sądowy w swoich orzeczeniach, zaś wypłata następowała po uregulowaniu kosztów sądowych przez stronę przeciwną (stronę zobowiązaną). W 2019 roku wykorzystano bez zastępstw adwokackich **1.781.407,17** złotych, co stanowi **99,24 %** planu, w tym:

a) wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	1.743.951,40 zł
b) nagrody jubileuszowe	20.250,00 zł
c) wynagrodzenie za czas choroby	6.939,77 zł
d) odprawy emerytalne	10 266,00 zł

W 2019 roku, w związku ze zmianą przepisów dotyczących ZUS, Spółdzielnia zaoszczędziła

z tytułu nieodprowadzonej części pochodnych od wynagrodzeń tj. składek na Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w łącznej wysokości: **22 164,25 zł**, w tym z tytułu zatrudnienia:

- osoby zatrudnione na niepełny etat i zarabiające mniej niż minimalne wynagrodzenie	329,05 zł
- kobiety po ukończeniu 55 roku życia	13.608,63 zł
- mężczyźni po ukończeniu 60 roku życia	8.226,57 zł

Również w 2019 r. z powodu obniżenia składki wypadkowej najpierw z **1,20 %** na **0,84 %**, a obecnie z **0,84 %** na **0,67 %** Spółdzielnia zaoszczędziła kwotę **9.367,40 zł**. Obniżenie składki

przez ZUS spowodowane było bezwypadkową pracą pracowników. W 2019 roku nie zdarzył się żaden wypadek w pracy.

Z tytułu wypłaty wynagrodzenia chorobowego osób po 50- tym roku życia (14 dni wynagrodzenia zamiast 33 dni) zaoszczędzono **3.440,58** złotych, które wypłacił ZUS.

W 2019 r., podobnie jak w latach poprzednich, osoby uprawnione korzystały ze świadczeń z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych takich jak: pożyczki, dofinansowanie do wczasów nieorganizowanych i zorganizowanych, bonów towarowych, a ich realizacja była zgodna z Regulaminem gospodarowania Środkami Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Corocznie Zarząd w formie uchwały zatwierdza:

- a) wykorzystanie środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych za rok poprzedni,
- b) preliminarz i wydatków Funduszu na rok bieżący.

Rada Nadzorcza stwierdza, że polityka płacowo-kadrowa była prawidłowa, nie stwierdzono żadnych uchybień w tym zakresie. W trakcie 2019 roku Spółdzielnia braki kadrowe uzupełniła pracą interwencyjną.

W 2019 roku została zawarte umowa na zorganizowanie stażu z „INNOVO” Beneficjent Projektu w Jaśle. Z tego tytułu została zatrudniona 1 osoba na półroczny okres. Wynagrodzenie i składki były wypłacane przez „INNOVO”.

W 2019 roku Spółdzielnia uzupełniła stan osobowy pracowników, zatrudniając na miejsce osoby, która wypowiedziała umowę o pracę na zasadzie porozumienia stron 1 osobę, a z 1 osobą, która nabyła uprawnienia emerytalne nawiązano nowy stosunek pracy.

Na dzień 31 marca 2020 r Spółdzielnia zatrudniała 39 osób w tym :

- | | |
|---|---------|
| a) pracownicy etatowi zatrudnieni w pełnym wymiarze godzin | 37 osób |
| b) pracownicy etatowi zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin | 2 osoby |

W 2019 r. nie było kontroli działalności Spółdzielni w zakresie przestrzegania przepisów kodeksu pracy.

3. Praca Zarządu jako organu Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni kierował działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje niezastrzeżone w ustawie prawo spółdzielcze lub ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych innym organom Spółdzielni, zgodnie z przedmiotem działalności Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył **44** posiedzenia plenarne i podjął **81** uchwał, w tym **22** uchwał w przedmiocie określenia warunków przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

Ponadto Zarząd Spółdzielni przygotowywał projekty uchwał i wniosków, opracowywał analizy i sprawozdania oraz przygotowywał wszelkie informacje na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej komisji.

Uchwały i decyzje Zarządu w sprawach zastrzeżonych w Statucie do kolegialnych rozstrzygnięć podejmowane były przez Zarząd większością głosów.

W 2019 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zastąpiło dotychczasowe Zebranie Przedstawicieli Członków JSM. Po zmianie Statutu, WZCz JSM odbyło się w trzech częściach w dniach: 22,23 i 24 maja 2019 r. Do udziału w w/w częściach Walnego Zgromadzenia uprawnionych było **4 890** członków Spółdzielni.

Łącznie w dniach od 22 do 24 maja 2019 r. wydano **50** mandatów członkom Spółdzielni co stanowi **1,02 %** ogólnej liczby uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu członków.

Przebieg poszczególnych części Walnego Zgromadzenia został udokumentowany w 3 protokołach, które są udostępniane tylko członkom Spółdzielni w dni robocze z wyłączeniem środy od godziny 9⁰⁰ do 14⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni w Jasle ul. 3-go Maja 40 – II piętro.

Na dzień 27 maja 2019 r. Zarząd działając na podstawie § 151 ust. 7 Statutu zwołał posiedzenie Zarządu z udziałem Przewodniczących wszystkich części WZCz JSM celem stwierdzenia, które z uchwał wynikających z porządku obrad WZCz JSM otrzymało wymaganą Statutem ilość głosów. Zgodnie z § 151 ust. 3 Statutu 11 uchwał uzyskało wymaganą Statutem ilość głosów i zostały przyjęte przez WZCz JSM odbywane w 3 częściach w dniach 22 - 24 maja, a Zarząd skierował je do realizacji.

Podjęte uchwały WZCz JSM zostały podane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni na okres ok. 6 tygodni w dniach: od 5 czerwca do dnia 24 lipca 2019 r. Ponadto z treścią podjętych uchwał członkowie Spółdzielni oraz inne osoby mogły i nadal mogą zapoznać się poprzez stronę internetową Spółdzielni www.jsm-jaslo.com.pl.

Dokonując oceny z badania sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019 r. Rada Nadzorcza stwierdza że, dochowano należytej staranności we wszystkich aspektach działalności, aby sprawozdanie finansowe przedstawiało w sposób rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, z wykorzystaniem niezbędnej wiedzy, umiejętności i doświadczenia. Dochowania takiej należytej staranności wymaga nie tylko dobry obyczaj, ale również przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa nakładające obowiązek dochowania staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju – tj. w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i sporządzonej dokumentacji sprawozdania finansowego stwierdza się, że Spółdzielnia posiada dobrą sytuację majątkową i finansową, wystarczającą ilość środków pieniężnych gwarantujących terminową spłatę kredytów długoterminowych, trwałość struktury finansowania majątku kapitałem własnym. Nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w roku następnym po badanym.

RADA NADZORCZA – biorąc pod uwagę wyżej przedstawione informacje pozytywnie ocenia przedstawione jej Sprawozdania z działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2019 i **WNIOSKUJE do Walnego Zgromadzenia Członków JSM o:**

- **ich zatwierdzenie,**
- **udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2019.**

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano.

Grzegorz Nosal, Tadeusz Rojkowski, Bogusława Wójcik, Wacław Henzel, Stanisław Krajewski, Wiesława Labut, Bogusława Myśliwiec, Jerzy Okarma, Leszek Woźniacki.