

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z REALIZACJI UCHWAŁ PODJĘTYCH PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW JSM W 2019 ROKU

Zgodnie z § 151 pkt.2 Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz uchwałą Nr 50/08 z dnia 19 czerwca 2008 r. Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie uchwalenia Regulaminu Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwany dalej **Zarządem**, składa Walnemu Zgromadzeniu Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej zamiennie **JSM** lub **Spółdzielnią**, niniejsze sprawozdanie z realizacji podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków JSM, które odbyło w 3 częściach w dniach 22, 23 i 24 maja 2019 r.

W 2019 r. Zarząd działając w oparciu art. 39 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, uchwałą Zarządu nr 26/2019 z dnia 15 kwietnia 2019 r. zwołał Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwane dalej zamiennie **Walnym Zgromadzeniem** lub **WZCz JSM**.

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.

Podstawą podjęcia uchwały, o której mowa wyżej, była uchwała Rady Nadzorczej nr 5/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r., którą Rada Nadzorcza określiła zasady zaliczenia przez Zarząd członków JSM do poszczególnych części najbliższego Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2019 roku.

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

- uchwałą nr 9/2019 z dnia 13 marca 2019 r. w wykonaniu uchwały nr 5/2019 Rady Nadzorczej z dnia 31 stycznia 2019 r. zaliczył członków JSM do poszczególnych części Walnego,
- uchwałą nr 26/2019 z dnia 15 kwietnia 2019 r. zwołał Walne Zgromadzenie Członków w 3 częściach w dniach: 22, 23 i 24 maja 2019 r. ,
- uchwałami nr 45/2019 z dnia 21 maja 2019 r., 46/2019 z dnia 22 maja 2019 r. i 47/2019 z dnia 23 maja 2019 r. ustalił osoby uprawnione do udziału w I, II i III Części Walnego Zgromadzenia Członków, które zwoła Zarząd w 2019 r.,
- uchwałą nr 42/2019 z dnia 2 maja 2019 r. zatwierdził projekty uchwał, które były przedmiotem obrad WZCz JSM w 2018 r.

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

Łącznie w dniach w dniach: 22 - 24 maja 2019 r., w których odbywały się kolejne posiedzenia WZCz JSM wydano **50** mandatów członkom Spółdzielni co stanowi **1,02%** ogólnej liczby uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przebieg trzech części Walnego Zgromadzenia został udokumentowany w 3 protokołach, które były i nadal są udostępniane tylko członkom Spółdzielni w dni robocze z wyłączeniem środy w siedzibie Spółdzielni w Jaśle 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 i Sekretarzy wszystkich części WZCz JSM celem stwierdzenia, które z uchwał objętych porządkiem obrad WZCz JSM otrzymało wymaganą Statutem ilość głosów.

Zgodnie z § 151 ust. 3 Statutu **12** uchwał uzyskało wymaganą Statutem ilość głosów i zostały przyjęte przez WZCz JSM odbywane w 3 częściach w dniach 22, 23 i 24 maja 2019 r, a Zarząd skierował je do realizacji. Poniżej wykaz podjętych przez WZCz JSM uchwał:

- a) **uchwała nr 1/2019** w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- b) **uchwała nr 2/2019** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 rok.
- c) **uchwała nr 3/2019** w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 r.
- d) **uchwała nr 4/2019** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności JSM za 2018 r.
- e) **uchwała nr 5/2019** w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia sprawozdań Rady Nadzorczej JSM
- f) **uchwała nr 6/2019** w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu: p. Januszowi Przetacznikowi
- g) **uchwała nr 7/2019** w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu: p. Kazimierzowi Wójtowiczowi.
- h) **uchwała nr 8/2019** w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu: p. Elżbiecie Grabowskiej,
- i) **uchwała nr 9/2019** w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu: p. Bogumile Kraus,
- j) **uchwała nr 10/2019** w sprawie kierunków rozwoju działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle,
- k) **uchwała nr 11/2019** w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2019/2020 w zakresie pożyczek, kredytów i poręczeń kredytowych.

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 2019 r. 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.

Realizacja podjętych przez WZCz JSM w 2019 r. **11** uchwał przedstawia się następująco:

- a) **uchwały nr: 1, 2, 4, 5, 6,7, 8, 9 WZCz JSM** zostały dołączone do dokumentacji finansowo-księgowej oraz materiałów dokumentujących przebieg WZCz JSM w 2018 r., w tym uchwałę nr 2 wraz z załącznikami i sprawozdaniem z badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta Zarząd przekazał wraz kompletem materiałów sprawozdawczych:
 - w dniu 31 maja 2019 r. do KRS, który przekazuje z urzędu do Urzędu Skarbowego w Jaśle,
- b) **uchwała nr 3 i 11** - poniższa tabela przedstawia ich wykonanie

Uchwała nr 3/2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 rok.			
Wyszczególnienie	plan	realizacja	Dynamika
1. Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2018 r. w zakresie obciążającym członków JSM, w tym na pokrycie wydatków: a) lokali mieszkalnych b) lokali użytkowych własnościowych	114 107,37 zł 113 616,72 zł 490,65 zł	114 107,37 zł 113 616,72 zł 490,65 zł	100%
2. Zwiększenie funduszu remontowego JSM poprzez zasilenie funduszu remontowego ewidencjonowanego w nieruchomości ul. 3 Maja 31, 33, ul. Rejtana 27, Skołyszyn 322, ul. Parkowa 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, ul. Na Kotlinę 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21, ul. Mickiewicza 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132 i 152 o kwotę:	583 509,71 zł	583 509,71 zł	100%
3. Zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego	42 304,00 zł	42 304,00 zł	100%
4. Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2018 r., pożyczki z korzystania z nieruchomości wspólnej w wysokości:	68 464,27 zł	68 464,27 zł	100%
5. Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych nie zasiedlonych w 2018 r. w wysokości:	14 862,02 zł	14 862,02 zł	100%
6. Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wyposażonych w ciemne kuchnie, w związku z udzieleniem bonifikaty przez Spółdzielnię w opłacie eksploatacyjnej z tytułu posiadania ciemnej kuchni czyli kuchni bez okna w wysokości:	13 440,00 zł	13 440,00 zł	100%
7. Pokrycie straty nieruchomości ul. Mickiewicza 150	45 986,44 zł	45 986,44 zł	100%
8. Zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości:	514 900,77 zł	514 900,77 zł	100%

Nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi JSM na dzień 31 grudnia 2018 w kwocie: **408 253,69 zł.**, zaksięgowaną na koncie „**Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi**” rozliczoną na poszczególne nieruchomości zgodnie z § 90 ust. 4 Statutu JSM przeniesiono do rozliczenia w 2019 następująco:

1) lokale mieszkalne:

- a) zwiększono przychody tej gospodarki w 2019 r. w wysokości + **1 467 056,87 zł**, na **68** nieruchomościach,
- b) zwiększono koszty tej gospodarki w 2019 r. na łączną kwotę – **1 082 354,71 zł** na **54** nieruchomościach

2) garaże: pokryto nadwyżkę kosztów nad przychodami tej gospodarki w 2019 r. na łączną kwotę – **11 331,09 zł** na **10** nieruchomościach uzyskanymi przychodami na kwotę + **110 798,33** na **32** nieruchomościach.

3) lokale użytkowe: pokryto nadwyżkę kosztów nad przychodami tej działalności w wysokości: **- 78 431,37 zł** nadwyżką bilansową za **2018 rok w kwocie : 490,65 zł** oraz zwiększono pozostałą kwotę w wysokości: **- 77 940,72 zł.** koszty tej gospodarki w latach **2019 - 2021**

Uchwała nr 11/2019 w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań JSM w roku 2019/2020

a) sfinansowania całości lub części planowanych remontów nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, które wraz z odsetkami podlegają spłacie w całości według odrębnych przepisów	6 500 000,00 zł	1 705 300,01 zł	26,24%
b) kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni, której koszty obsługi obciążają koszty działalności Spółdzielni	1 000 000,00 zł	0,00 zł	-
c) realizacji inwestycji i remontów mienia Spółdzielni w latach 2019/2020	14 500 000,00 zł	0,00 zł	-

c) **uchwała nr 10** - w trakcie całego 2019 roku Zarząd oraz Rada Nadzorcza w bieżącej działalności *Spółdzielni kierowała się ustaleniami zawartymi w przedmiotowej uchwale. Działalność Spółdzielni w 2019 r. została szczegółowo opisana i udokumentowana w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r. oraz Sprawozdaniu Rady Nadzorczej.*

Ponadto zgodnie z zaleceniem WZCz JSM z 2010 roku Zarząd przedstawia realizację **uchwały nr 9/2010** WZCz JSM w Jaśle w sprawie kierunków rozwoju działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle – w zakresie określonym w załączniku nr 3 dotyczącego zasad modernizacji zasobów Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2015 r. przedstawia się następująco:

- w kierunku poprawy bezpieczeństwa mieszkańców:

1) *domofony*:

Obecnie wszystkie budynki wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posiadają instalacje domofonowe. Na wniosek mieszkańców poszczególnych nieruchomości wykonywana jest modernizacja sieci domofonowej na domofony nowszej generacji (w 2019 r. zmodernizowano **78** klatek schodowe),

2) poprawy oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego poprzez:

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

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

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

4) monitoring osiedlowy – w ramach współpracy z Ubezpieczycielem majątku Spółdzielni tj. PZU, z funduszu prewencyjnego Ubezpieczyciela uzupełnionego funduszami własnymi Spółdzielni zostały zakupione 2 kamery i zainstalowane na wytypowanych budynkach, które zostały włączone do miejskiego systemu monitoringu wizyjnego miasta Jasła obsługiwanego przez Straż Miejską. Ponadto w grudniu 2019 r. podpisała umowę z brokerem ubezpieczeniowym „MENTOR” S.A., która pozwalała zakupić trzecią kamerę. Po uzgodnieniu ze Strażą Miejską jej lokalizacji zostanie ona zamontowana i włączona do miejskiego systemu monitoringu w I kwartale 2020 rok. Zadanie to powinno być kontynuowane w kolejnych latach i swoim zasięgiem winno obejmować kolejne osiedla mieszkaniowe Spółdzielni.

- w kierunku poprawy obsługi mieszkańców w zakresie rozliczania zużycia mediów:
 - wody zimnej, ciepłej i odbioru ścieków - w **11** nieruchomościach, w których upływał okres ważności dotychczas zamontowanych wodomierzy (**1 123** sztuk) w 2019 roku zostały zamontowane wodomierze z odczytem radiowym. Montaż nowych wodomierzy nie wymagał konieczności przebudowy instalacji wodociągowych, a wymiana nastąpiła bardzo sprawnie. Wymiana będzie kontynuowana w następnych latach, po upływie okresu ważności (legalizacji) obecnie zainstalowanych wodomierzy.
 - w 2019 roku zostało wymienionych w **1** nieruchomości **48** sztuk podzielników elektronicznych na podzielniki kosztów c.o. z modułem radiowym.

Członek Zarządu
Bogumiła Kraus

Z-ca Prezesa Zarządu
Bogumiła Krausa

Prezes Zarządu
Janusz Przetacznik

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