

SPRAWOZDANIE

**ZARZĄDU JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2019 ROK**

Jasło, dnia 31 marca 2020 r.

Zgodnie z § 151 pkt.2 Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle oraz uchwałą Nr 50/08 z dnia 19 czerwca 2008 r. Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle w sprawie uchwalenia Regulaminu Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle, Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle zwany dalej Zarządem, składa Walnemu Zgromadzeniu Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej zamiennie JSM lub Spółdzielnią, niniejsze sprawozdanie ze swojej działalności za 2019 rok.

Część I OGÓLNA

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

Działalność JSM oparta jest na zasadzie pełnego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego w następującym układzie:

- działalność inwestycyjna,
- eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym:
 - a) lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu stanowiących odrębną własność członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni,
 - b) lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni, do których osobom użytkującym te lokale przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu albo najem,
 - c) lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni, do których wygasł tytuł prawny do lokalu, w szczególności wygasło spółdzielcze prawo do lokalu albo została rozwiązana umowa najmu,
- usługi w zakresie wytworzenia i dostarczenia energii cieplnej (własnej i obcej),
- usługi niematerialne związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych,
- usługi remontowo-budowlane wewnętrzne i zewnętrzne,
- usługi transportowe.

W Spółdzielni obowiązuje system finansowy wynikający z przepisów ustaw: z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 r, poz. 275), z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r poz. 845 z późniejszymi zmianami), z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami), ogólnie obowiązujących przepisów finansowych oraz Statutu Spółdzielni i regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

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. Przedmiotem posiedzeń Zarządu były między innymi tematy:

- a) sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym:
 - potwierdzanie nabycia członkostwa w JSM,
 - przyjmowanie rezygnacji i skreślanie z rejestru członków JSM,

- podejmowanie decyzji potwierdzających objęcie lokalu mieszkalnego i użytkowego (garaże) – rynek wtórny,
 - zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali,
 - podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - podejmowanie uchwał w sprawie określenia warunków przeniesienia własności lokali mieszkalnych,
 - zatwierdzenie wyników przetargów w przedmiocie przyjęcia oferty i ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- b) analiza kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - c) gospodarka lokalami użytkowymi i terenami,
 - d) realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia Członków JSM oraz innych wniosków zgłaszanych w trakcie roku obrachunkowego,
 - e) inwestycje - kontynuowane i planowane przez JSM,
 - f) zatrudnienie - fundusz płac, zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - g) wykorzystanie funduszu remontowego i społeczno-kulturalnego,
 - h) przeprowadzania przetargów oraz zatwierdzanie ich wyników,
 - i) zatwierdzanie planów remontów zasobów mieszkaniowych, kotłowni, wymiennikowni oraz lokali użytkowych,
 - j) rozliczanie mediów energetycznych,
 - k) zasady działania pionu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i technicznego,
 - l) analiza i ocena wyników okolicznościowych (tematycznych) zebrań mieszkańców,
 - m) zmiany w organizacji i zarządzaniu JSM,
 - n) podejmowanie decyzji w sprawach zaległości czynszowych,
 - o) sprawy terenowo-prawne JSM (służebność gruntowa, podział i zbycie nieruchomości),
 - p) wdrażanie zaleceń i wniosków polustracyjnych,
 - q) wdrożenie znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r., w tym: opracowanie projektów uchwał będących przedmiotem obrad WZCz JSM.

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.

Część II

CZŁONKOWIE, PRZYDZIAŁY, ZMIANY MIESZKAŃ

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 niektórych 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.

Zbiorcze zestawienie ilości ustanowionych odrębnych własności lokali w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe - członkowie	Lokale użytkowe – JSM	Garaże
2001	1	1	--	--
2002	2	--	--	--
2003	7	--	8	1
2004	23	--	--	3
2005*	8	2	--	4
2006**	8	--	--	--
2007	573	--	--	--
2008	397	--	--	7
2009	471	2	--	8
2010	94	2	70	3
2011***	34	--	--	--
2012	23	1	--	--
2013****	37	--	--	4

2014	22	--	--	1
2015	18	--	--	--
2016	14	--	--	--
2017	11	--	--	--
2018	29	-	-	1
2019***	29	-	-	-
Razem	1.801*****	8*	78	32*

*liczba ta uwzględnia wyodrębnienie 2 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku 3-go Maja 31a, które zostały wyodrębnione wraz z 2 lokalami użytkowymi z majątku Spółdzielni w 2005 r. po sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu związanego z tym budynkiem

** liczba ta uwzględnia wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku Sikorskiego 12, które następnie zostały połączone w jeden lokal

***liczba ta uwzględnia wyodrębnienie jednego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku Floriańska 17A, które następnie zmieniło sposób użytkowania na lokal użytkowy, 1 segmentu mieszkalnego przy ul. Floriańskiej 17c i 17b wyodrębnionego z majątku Spółdzielni w 2011 r i 2019 r po sprzedaży gruntu związanego z budynkiem

**** liczba ta uwzględnia ustanowienie odrębnej własności garażu przy ulicy Krasińskiego 71 na rzecz JSM oraz ustanowienie współwłasności garażu przez właściciela lokalu mieszkalnego Krasińskiego 71/12

***** liczba ta uwzględnia 12 mieszkań Krasińskiego 71 stanowiącą obecnie wspólnotę mieszkaniową

Zbiornicze zestawienie powierzchni gruntów będących w użytkowaniu Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

L.P	Miejscowość	Będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni	Będących w użytkowaniu lub współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni
1.	Biecz	16 271,88 m2	0,00
2.	Jasło	181 719,89 m2	59 394,56 m2
3.	Skołyszyn	1 780,34 m2	0,00

Tereny inwestycyjne – Zielona Kotlina

4.	Jasło	18 581,00 m2	0,00
----	--------------	--------------	------

Część III

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Kierunki i formy prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej w roku 2019 nie uległy istotnym zmianom w stosunku do lat poprzednich. W okresie sprawozdawczym merytoryczna działalność obejmowała:

- Klub Seniora prowadzony przez jego uczestników,
- Ognisko Muzyczne działające przy Spółdzielni prowadzone przez odrębny od Spółdzielni podmiot gospodarczy,
- imprezy okazjonalne organizowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą, pomocnicze jednostki samorządowe jako jednostki doradcze Rady Nadzorczej lub przy ich udziale.

Spółdzielnia nie zatrudniała pracowników do prowadzenia merytorycznej działalności społeczno-kulturalnej, a obsługę organizacyjną w zakresie funkcjonowania Ogniska Muzycznego Zarząd powierzył, w wymiarze 1/4 etatu pracownikowi, zatrudnionemu w charakterze administratora i magazyniera.

Bazę materialną działalności społeczno-kulturalnej stanowiły:

- świetlica przy ul. 3 Maja 40 wraz z wyposażeniem (instrumenty i akcesoria muzyczne, stół do tenisa, meble), będąca miejscem zajęć Ogniska Muzycznego,

- lokal Klubu Seniora zlokalizowany w pawilonie przy ul. Baczyńskiego 15 wraz z wyposażeniem klubowym.

Zasady prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni zostały unormowane w Regulaminie szczegółowych zasad prowadzenia i finansowania w JSM działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 28 lutego 2008 z późniejszymi zmianami. W świetle tych uregulowań działalność ta jest finansowana głównie z części nadwyżki bilansowej. Walne Zgromadzenie Członków JSM uchwalał nr 3/2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 rok zwiększyło odpis na fundusz społeczno-kulturalny i przeznaczyło kwotę **42 304,00 zł.** na sfinansowanie działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w 2019 r. i w I kwartale 2020 r.

W ramach środków funduszu dofinansowano imprezy organizowane przez pomocnicze jednostki samorządowe jako jednostki opiniotwórczo-doradcze Rady Nadzorczej oraz Zarząd:

Organizowanie nieobozowych akcji letnich i zimowych, wycieczek, imprez sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych:

- współorganizacja pikniku osiedlowego dla dzieci i młodzieży do lat 18 z osiedla Kopernika - Baczyńskiego,
- współorganizacja pikniku rodzinnego dla dzieci i młodzieży do lat 18 z osiedla Szkolna - Krasińskiego – Szopena – Sikorskiego- Szajnochy w Jaśle,
- zakup biletów wstępu na basen dla dzieci i młodzieży do lat 18 członków JSM w ramach akcji „Lato w mieście”, które zostały przekazane do dyspozycji członków Rady Nadzorczej oraz samorządowych jednostek pomocniczych (komitetów osiedlowych),
- organizacja „Mikołajek” dla dzieci do lat 18 członków JSM z osiedli Szkolna - Krasińskiego – Sikorskiego – Szopena
- turniej szachowy i brydżowy o puchar Prezesa JSM (XVII – edycja) rozegrany w Bieczu,
- halowy turniej piłki nożnej o puchar Prezesa JSM.

Również dojrzały mieszkańcy zasobów spółdzielczych w ramach działającego Klubu Seniora mieli możliwość, poza cotygodniowymi wspólnymi spotkaniami oraz 2 wycieczkami, realizować przyjęty program działania na 2019 rok obejmujący organizację następujących imprez: „Dzień Babci i Dziadka”, „spotkanie z Radą Seniorów działającą przy Burmistrzu Miasta”, „Wieczór Kolęd”, „Zabawy Karnawałowe”, „spotkanie z okazji Walentynek”, „Dzień Kobiet i Mężczyzn”, „Świąteczne Jajeczko”, „Dzień Seniora”, „Zabawa Andrzejkowa”, „Opłatek Wigilijny”. W 2019 r. Klub Seniora zorganizował również:

- 1) dwa spotkania autorskie
- 2) spotkanie z przedstawicielami Policji i ZUS
- 3) prelekcje i pogadanki o tematyce:
 - historycznej,
 - zdrowotnej,
 - kulturalnej - turystycznej,
- 4) współpraca z dziećmi i młodzieżą Szkoły Podstawowej nr 4 oraz filią Biblioteki Miejskiej przy ul. Kopernika,,
- 5) uczestnictwo w Projekcie Aktywności Lokalnej dla seniorów ogłoszonym przez Urząd Miasta w Jaśle.

Ponadto Klub Seniora prowadzi:

- sekcję pszczelarską,
- sekcję „Asterki – rękodzieło artystyczne”,
- szkolenia komputerowe dla początkujących,
- Kronikę Klubu,
- gazetki okolicznościowe,
- kurs fotograficzny

Koszty działalności społeczno-kulturalnej w 2019 r., bez kosztów osobowych pracownika zatrudnionego w wymiarze ¼ etatu odpowiedzialnego za obsługę organizacyjną funkcjonowania

Ogniska Muzycznego, wyniosły **44 693,90 zł**. W ramach tej kwoty wydatkowano środki finansowe na:

L.P.	Wyszczególnienie podejmowanych działań	Wydatki
1.	Prowadzenie „Społecznego Ogniska Muzycznego przy JSM”	2 896,00 zł
2.	Remontów, konserwacji i eksploatacji pomieszczeń użytkowanych przez klub „Seniora” oraz świetlic zlokalizowanych w siedzibie Spółdzielni	25 702,82 zł
3.	Zakupu sprzętu audiowizualnego, krzeseł oraz sprzętu sportowego do prowadzenia zajęć programowo-wychowawczych.	1 600,00 zł
4.	Organizowania nieobozowej akcji letniej i zimowej, wycieczek, konkursów, zawodów, imprez: sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych oraz ich obsługa,	11 625,57 zł
5.	Zakupu nagród za udział w konkursach i zawodach organizowanych przez Spółdzielnię.	2 201,63 zł
6.	Wydawnictwa okolicznościowe	667,88
	Ogółem koszty działalności S-K	44 693,90 zł

Część IV

CAŁOKSZTAŁT DZIAŁALNOŚCI FINANSOWO-GOSPODARCZEJ

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd.

Zgodnie z zasadą ciągłości bilansowej podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych 2019 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności na wymaganych wzorach określonych załącznikami do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w/w ustawą.

Według sporządzonego bilansu wartość majątku Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2019 roku równa się wartości kapitałów (funduszy) i zamyka się kwotą **76 397 535,91 zł**, która jest niższa o 1,99 % od stanu wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2018 roku tj. o kwotę 1 551 739,41 zł.

Majątek (**aktywa**) JSM obejmował:

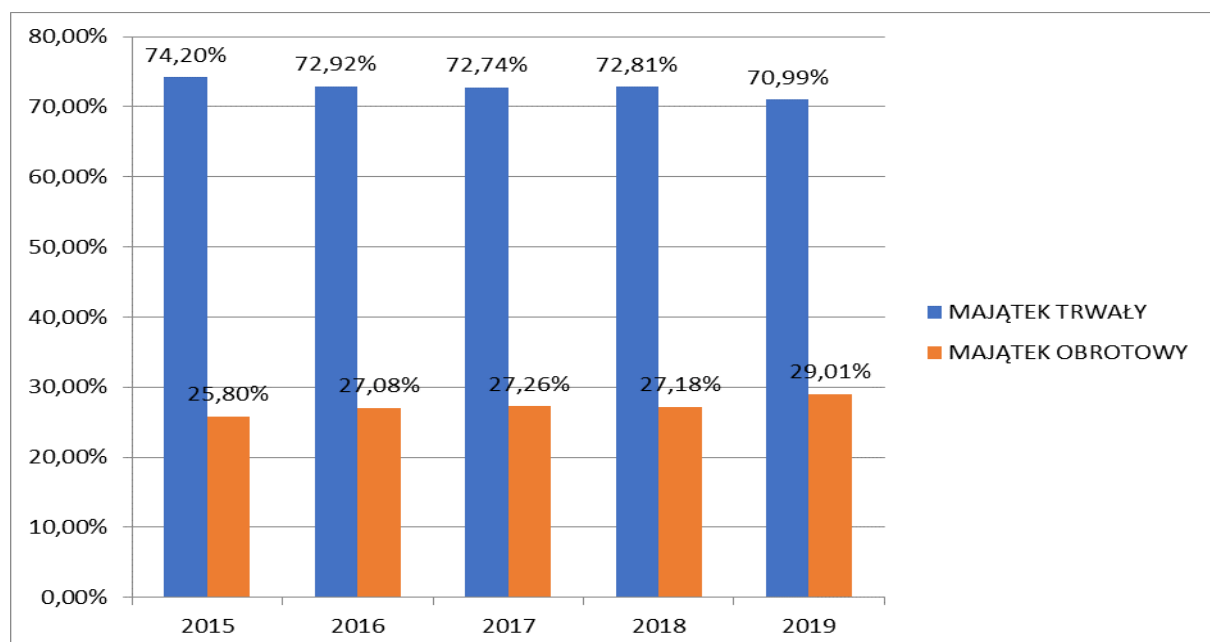
L.P.	Wyszczególnienie	Wartość w zł	% w majątku
I	AKTYWA TRWAŁE	54 236 950,40	70,99%
1	Wartości niematerialne i prawne (wartość netto)	1 852,95	
2	Rzeczowe aktywa trwałe (wartość po uwzględnieniu zużycia)	51 043 900,22	
	a) środki trwałe (wartość po uwzględnieniu zużycia):	47 530 397,58	
	- grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania	482 153,66	
	- budynki i budowle	46 405 693,57	
	- urządzenia techniczne	210 897,29	
	- środki transportu	48 526,03	

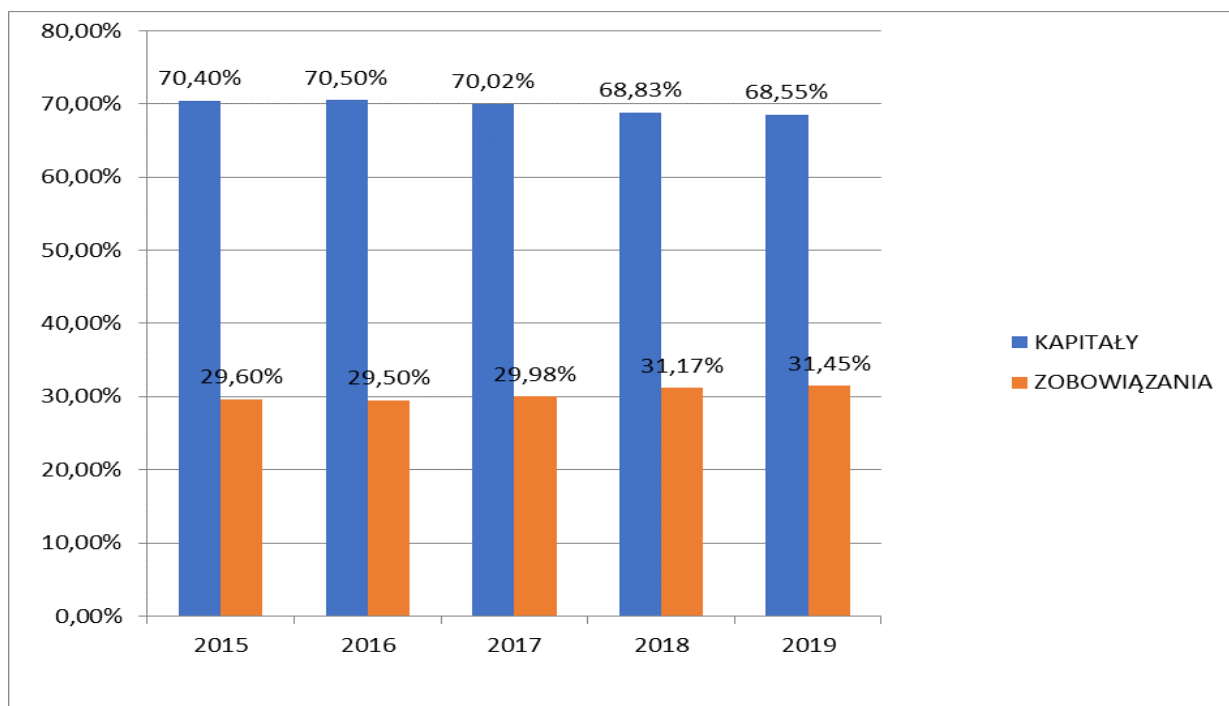
	- inne środki trwałe	383 127,03	
	b) środki trwałe w budowie	3 513 502,64	
	c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	
3	Należności długoterminowe – termomodernizacja nieruchomości	2 161 794,09	
4	Inwestycje długoterminowe	990 252 ,90	
5	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39 150,24	
II	AKTYWA OBROTOWE	22 160 585,51	29,01%
1	Zapasy	251,00	
2	Należności krótkoterminowe	2 665 691,67	
3	Inwestycje krótkoterminowe	15 494 078,20	
4	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 000 564,64	
	O G Ó Ł E M A K T Y W A	76 397 535,91	100,00%

Źródłami finansowania (**pasywa**) majątku były:

L.P.	W y s z c z e g ó ł n i e n i e	Wartość w zł	% w kapitałach
I	KAPITAŁY	52 367 882,77	68,55%
II	ZOBOWIĄZANIA	24 029 653,14	31,45%
1.	rezerwy na zobowiązania	72 944,31	
2.	zobowiązania długoterminowe	2 830 152,51	
3.	zobowiązania krótkoterminowe, w tym :	17 629 091,70	
	<i>fundusze specjalne</i>	12 973 933,45	
4.	rozliczenia międzyokresowe	3 497 464,62	
	O G Ó Ł E M P A S Y W A	76 397 535,91	100,00%

Dynamikę zmian w strukturze majątku oraz źródeł jego finansowania w latach 2015-2019 przedstawiono graficznie:





Wyniki działalności JSM za rok 2019

Spółdzielnia gospodaruje własnymi lub powierzonymi jej z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. 2.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółdzielnia zarządzała:

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe (bez garaży)	Garaże	Tereny (komórki)
<i>Stanowiące własne zasoby JSM</i>				
Powierzchnia w m ²	127 429,22	5 100,12	3 089,19	659,00
Liczba lokali	2 547	64	175	
<i>Stanowiące odrębną własność</i>				
Powierzchnia w m ²	92 244,25	6 365,94	376,85	
Liczba lokali	1 783	82	24	

W poniższej tabeli zostały zestawione zbiorcze zestawienia ilości lokali mieszkalnych i ich powierzchni użytkowych na poszczególnych osiedlach mieszkaniowych oraz ilość i powierzchnię wyodrębnionych lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Spółdzielni:

ZASOBY MIESZKANIOWE Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

L.p.	Nazwa osiedla	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość OW	Powierzchnia OW
1	Kopernika - Baczyńskiego	40 492,26	908	302	13 677,86
2	Śródmieście I	17 826,05	404	146	6 726,34

3	Śródmieście II	15 436,90	301	119	6 161,00
4	Szkolna – Sikorskiego	37 012,70	676	361	19 751,42
5	Szkolna – Szopena	21 886,07	411	233	12 329,64
6	Na Kotlinę	14 062,55	266	82	4 405,75
7	Gamrat – ul. Mickiewicza	23 222,84	448	187	10 042,73
8	Szajnochy	38 924,99	704	280	15 718,48
9	Biecz i Skołyszyn 322	11 189,91	225	74	4 071,22
	Razem zasoby JSM	219 673,47	4 331	1 784	92 244,25

Zbiorcze zestawienie ilości wyodrębnionych lokali mieszkalnych i ich powierzchnię użytkową na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2019 r. zawiera załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni usytuowane są na gruntach o łącznej powierzchni wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wynoszącej 259 166,67 m², w tym:

- prawo własności gruntów 200 062,32 m²
- grunty w wieczystym użytkowaniu 59 104,35 m².

Terytorialne rozmieszczenie gruntów przedstawia poniższe zestawienie:

L.p.	Lokalizacja	Grunty w m ²		
		Własność	Użytkowanie wieczyste	Razem
1.	Jasło	182 010,10	59 104,35	241 114,45
2.	Biecz	16 271,88	0,00	16 271,88
3.	Skołyszyn	1 780,34	0,00	1 780,34
	OGÓŁEM	200 062,32	59 104,35	259 166,67

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych to podstawowa działalność Spółdzielni, której w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i Zarząd poświęcały szczególnie dużo uwagi. 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).

Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako sumy kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości stosownie do postanowień § 98 ust. 1 Statutu przedstawiają poniższe tabele.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2019 osiągnęły następujące wielkości:

Wyszczególnienie	Koszty za rok 2019	% udział w kosztach ogółem
<i>Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych ogółem</i>	<i>17 109 973,78 zł</i>	<i>100%</i>
<i>z tego:</i>		
1. lokale mieszkalne	14 980 170,54 zł	87,55%
i obejmowały:		
- wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	635 602,33 zł	
- zużycie materiałów i paliwa	91 533,77 zł	
- amortyzacja	118 738,61 zł	
- energia	241 636,86 zł	
- woda i odprowadzenie ścieków	2 501 462,93 zł	
- wymiana i konserwacja wodomierzy	60 102,00 zł	
- podatek śmieciowy	1 437 670,25 zł	
- przeglądy i konserwacje	1 129 164,04 zł	
- domofony	166,44 zł	
- AZART	30 721,95 zł	
- ATC	7 699,10 zł	
- remont mienia Spółdzielni	63 865,81 zł	
- utrzymanie czystości i zieleni	1 184 302,77 zł	
- naliczenia na fundusze*	4 597 668,33 zł	
- pozostałe usługi obce	23 098,79 zł	
- koszty rozliczenia c.o.	80 628,44 zł	
- pozostałe koszty	2 776 108,12 zł	
w tym:		
- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	133 372,01 zł	
- koszty zarządzania	1 126 790,70 zł	
- ubezpieczenia majątku	82 156,44 zł	
- koszty Walnego Zgromadzenia	733,20 zł	
- koszty nieruchomości wspólnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania – współwłasność hipoteczna	120 219,03 zł	
- koszty utrzymania nieruchomości i części nieruchomości będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni:	154 791,94 zł	
a) zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,		
b) zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,		
c) niezabudowane,		
- koszty wydziałowe	31 777,25 zł	
- koszty obsługi konserwatorów	1 933,17 zł	
- koszty transportu i magazynu	33 274,98 zł	
2. lokale użytkowe	1 875 733,26 zł	10,96%
3. garaże i tereny	245 315,08 zł	1,43%
4. zarządzanie na zlecenie	8 754,90 zł	0,06%

* wysokość naliczeń na fundusz remontowy uwzględnia również wpływy od lokali mieszkalnych w części przeznaczonej na finansowanie przedsięwzięć remontowych zajmowanych na podstawie umowy najmu lub co do których wygasł tytuł prawny (+ 123 297,44 zł)

Koszty działalności eksploatacyjnej za rok 2019 wyniosły **17 109 973,78 zł** i były wyższe w stosunku do wykonania roku 2018 ogółem o 6,13 % w tym:

w lokalach mieszkalnych	o 4,62 %
w lokalach użytkowych	o 20,27 %
w garażach, komórkach, dzierżawie	o 2,63 %

Wzrost kosztów działalności Spółdzielni w 2019 roku związany z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży wynikał:

- a) ze wzrostu cen dostaw wody zimnej i odbioru ścieków komunalnych, energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, gazu dla potrzeb wytwarzania energii ciepłej, energii elektrycznej na potrzeby ogrzewania klatek schodowych oraz oświetlenia nieruchomości wspólnych, podatków i opłat lokalnych oraz wzrostem kosztów usług obcych związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
- b) z realizacji prac remontowych wykonanych w nieruchomościach, w których zlokalizowane są lokale użytkowe, głównie związane z ograniczeniem zużycia energii ciepłej.

Na utrzymanie na stosunkowo niskim poziomie i sukcesywne obniżanie kosztów działalności Spółdzielni w 2019 roku związany z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, wynikał z:

- a) kontynuowania programu ograniczającego koszty : m.in. zużycie energii ciepłej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, a tym samym minimalizowanie skutków wprowadzenia podwyżek zakupu energii ciepłej oraz nośników energetycznych i centralnej ciepłej wody użytkowej, energii elektrycznej na potrzeby ogrzewania klatek schodowych oraz oświetlenia nieruchomości wspólnych.
- b) kontynuowania programu w ramach działań remontowych prowadzonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni „**Ograniczającego zużycie energii elektrycznej**”, który obejmował prace związane z wymianą oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na LED oraz montażem:
 - lamp z czujnikami ruchu przed wejściami do klatek schodowych,
 - wyłączników czasowych oświetlenia piwnic,
 - wyłączników czasowych oświetlenia klatek schodowych, ze szczególnym uwzględnieniem parterów budynków. (w 2016 r. zamontowano wyłączniki na 25 klatkach schodowych),
- c) z wynegocjowania przez Zarząd obniżenia składki z tytułu ubezpieczenia rzeczowego majątku Spółdzielni,

Przychody z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych za rok 2019
osiągnęły następujące wielkości:

Wyszczególnienie	Przychody za rok 2019	% udział w przychodach ogółem
<i>Eksploatacja i utrzymanie zasobów ogółem</i>	17 919 291,05 zł	100,00 %
z tego:		
1. lokale mieszkalne	15 696 378,05 zł	87,59 %
z tytułu opłat:		
- eksploatacyjnej	5 482 173,15 zł	
- najem mieszkań	198 428,37 zł	
- energia elektryczne nieruchomości wspólnych	315 548,91 zł	
- podatek od nieruchomości	118 079,77 zł	
- wodę i odprowadzenie ścieków	3 427 154,54 zł	
- wywóz nieczystości stałych - podatek śmieciowy	1 437 704,00 zł	

- domofony	546,00 zł	
- AZART (antena)	30 721,95 zł	
- ATC	7 699,10 zł	
- wpłaty na fundusz remontowy	4 597 668,33 zł	
- rozliczenie c .o.	80 653,93 zł	
2. lokale użytkowe	1 830 582,90 zł	10,22 %
3. garaże i tereny	379 617,06 zł	2,12 %
4. zarządzanie na zlecenie	12 713,04 zł	0,07 %

Przychody z działalności eksploatacyjnej za rok 2019 wyniosły **17 919 291,05 zł** i były wyższe w stosunku do wykonania roku 2018 ogółem o 6,34%, w tym:

na lokalach mieszkalnych	o 6,76 %
na lokalach użytkowych wyższe	o 2,11 %
na garażach, komórkach, dzierżawie	o 9,17 %.

Dostawa energii cieplnej

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych JSM związana jest z koniecznością świadczenia na rzecz mieszkańców i najemców lokali usług w zakresie dostarczania energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej.

Koszty wytworzenia energii we własnych kotłowniach oraz zakupu energii cieplnej w 2019 r. wyniosły **7 250 304,46 zł**, w tym dla potrzeb poszczególnych lokali kształtowały się w wysokości:

- dla lokali mieszkalnych	6 887 056,44 zł
- dla lokali użytkowych	319 964,91 zł
- dla lokali użytkowych poza zasobami Spółdzielni	43 283,11 zł

Tytułem zaliczki na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia pobierała w ciągu roku opłaty za c.o. i c.c.w. Zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody rozliczono wg odczytów wodomierzy wskazujących zużycie ciepłej wody użytkowej na 2 razy w ciągu roku kalendarzowego (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia). Zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych w sprawozdaniu korygowane są do poziomu poniesionych kosztów za rok sprawozdawczy i podlegają rozliczeniu wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy, podzielników kosztów c.o. lub ryczałtowo wg powierzchni użytkowej lokali.

Przychody ze sprzedaży energii cieplnej za rok 2019 po uwzględnieniu podlegającej zwrotowi nadwyżki wniesionych zaliczek ponad poniesione koszty wyniosły **7 296 008,68 zł**, w tym:

- dla lokali mieszkalnych	6 887 056,44 zł
- dla lokali użytkowych	365 642,85 zł
- dla lokali użytkowych poza zasobami Spółdzielni	43 309,39 zł

Eksploatacja lokali użytkowych, garaży i terenów.

W wyniku zawartych umów o najem lokali użytkowych, najem i przydział na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu oraz dzierżawę gruntu JSM uzyskała w 2019 roku przychody o wartości **2 210 199,96 zł**, w tym z tytułu najmu:

- lokali użytkowych	1 830 582,90 zł
- garaży, dzierżawy gruntów	379 617,06 zł

Koszty eksploatacji lokali użytkowych, garaży i terenów w 2019 r. wyniosły **2 121 048,34 zł** w tym w części przypadającej na:

- lokale użytkowe	1 875 733,26 zł
- garaże i grunty	245 315,08 zł

Wynik działalności GZM JSM za rok 2019

L.p.	Wyszczególnienie	2019 rok		wynik
		Przychody	koszty	
I. Lokale mieszkalne :				
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	4 282 229,85	4 647 155,20	- 364 925,35
2.	Energia elektryczna nieruchomości wspól- nych	281 981,42	208 043,43	73 937,99
3.	Podatek od nieruchomości	113 663,74	113 663,74	0,00
4.	Fundusz remontowy*	4 501 069,99	4 501 069,99	0,00
5.	AZART	29 889,00	29 889,00	0,00
6.	ATC	5 092,02	5 092,02	0,00
7.	Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	1 389 920,00	1 389 920,00	0,00
8.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 649 955,94	2 493 679,00	156 276,94
9.	Rozliczenie centralnego ogrzewania	78 922,66	78 922,66	0,00
10.	Centralne ogrzewanie	5 277 205,32	5 277 205,32	0,00
11.	Centralna ciepła woda	1 609 851,12	1 609 851,12	0,00
12.	Wynik poprzedniego roku	1 723 426,32	1 082 354,71	641 071,61
Razem lokale mieszkalne		21 943 207,38	21 436 846,19	506 361,19
II. Garaże				
1.	Eksploatacja i utrzymanie garaży zajmo- wanych na podstawie umowy o ustano- wienie spółdzielczego własnościowego prawa lub stanowiących odrębną własność	28 192,08	36 822,41	- 8 630,33
2.	Najem garaży dla członków Spółdzielni	157 303,48	112 442,54	44 860,94
3.	Wynik poprzedniego roku	110 798,33	11 331,09	99 467,24
Razem garaże		296 293,89	160 596,04	135 697,85
III. Lokale użytkowe				
1.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytko- wych zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własno- ściowego prawa do lokalu	29 960,83	53 499,69	- 23 538,86
2.	Centralne ogrzewanie	19 242,53	18 551,09	691,44
3.	Centralna ciepła woda	869,02	869,02	0,00
4.	Wynik poprzedniego roku	2 515,66	78 431,37	- 75 915,71
Razem lokale użytkowe		52 588,04	151 351,17	- 98 763,13
OGÓŁEM		22 292 089,31	21 748 793,40	543 295,91

* wysokość naliczeń na fundusz remontowy uwzględnia również wpływy od lokali mieszkalnych w części przeznaczonej na finansowanie przedsięwzięć remontowych zajmowanych na podstawie umowy najmu lub co do których wygasł tytuł prawny (+ 123 297,44 zł)

W roku 2018 r. Rada Nadzorcza Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 3/2018 z dnia 4 stycznia 2018 r. zmieniła wysokość opłat w 2018 roku oraz uchwałą nr 42/2018 z dnia 21 grudnia 2018 r. zmieniła wysokość opłat w 2019 r. na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych pobieranych od członków Spółdzielni. Na wysokość osiągniętych przychodów w 2019 roku z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do 2018 roku, poza przychodami z opłat, o których mowa wyżej miały wpływ m. innymi:

- a) nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2018 r. w kwocie 1 467 056,87 zł związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2018 roku,

- b) nadwyżka bilansowa za 2018 r. na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2019 r. w zakresie obciążającym członków JSM w kwocie 256 369,45 zł,
- c) przychody z tytułu najmu nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni ul. Mickiewicza 150 na cele mieszkaniowe w wysokości 111 167,05 zł.

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2019 (nadwyżka przychodów nad kosztami - zysk) wyniosła **543 295,91 zł** i została zaksięgowana na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2020 roku w wysokości 1 560 387,38 zł na 72 nieruchomościach, a koszty tej gospodarki na koncie „Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zwiększając koszty tej gospodarki w roku następnym tj. w 2020 roku w wysokości 1 017 091,47 zł na 52 nieruchomościach.

Zachowano zgodność z zapisem art. 6 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która określa że przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększają odpowiednio przychody tej gospodarki w roku następnym, a koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększają odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym.

Wynik z pozostałej działalności JSM za rok 2019

L.p.	Wyszczególnienie	2019 rok w zł		
		przychody	koszty	WYNIK
1	Eksploatacja po uwzględnieniu zmiany stanu produktów	2 790 424,52	2 645 038,95	145 385,57
2	Eksploatacja c.o. i c.c.w.	388 840,69	343 827,91	45 012,78
3.	Sprzedaż materiałów	14 167,29	19 031,25	-4 863,96
4.	Pozostała działalność operacyjna	2 919 110,70	1 958 035,62	961 075,08
5.	Działalność finansowa	318 144,80	142 430,38	175 714,42
OGÓŁEM		6 430 688,00	5 108 364,11	1 322 323,89

Zysk brutto Spółdzielni z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości **1.322.323,89 zł** po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 288 621,00 zł i pozostałe obowiązkowe zwiększenia zysku wynikające z odrębnych przepisów ustawowych (stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości -6 269,88 zł) stanowi nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka bilansowa za 2019 r. w wysokości **1 161 299,98 zł** podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

Uwagi końcowe.

Zadłużenie opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i tereny w kwotach wymagalnych (bez uwzględnienia odpisów aktualizujących) kształtowały się następująco:

L.p.	Zaległości opłat na dzień	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
1.	Zaległość w złotych – lokale mieszkalne	1 668 061,50	1 365 252,55
2.	% w stosunku do rocznych naliczeń	7,93 %	5,60 %
3.	Zaległość w złotych – lokale użytkowe	407 855,57	332 972,43
4.	% w stosunku do rocznych naliczeń	13,24 %	10,84 %
OGÓŁEM ZALEGŁOŚCI		2 075 916,77	1 698 224,98

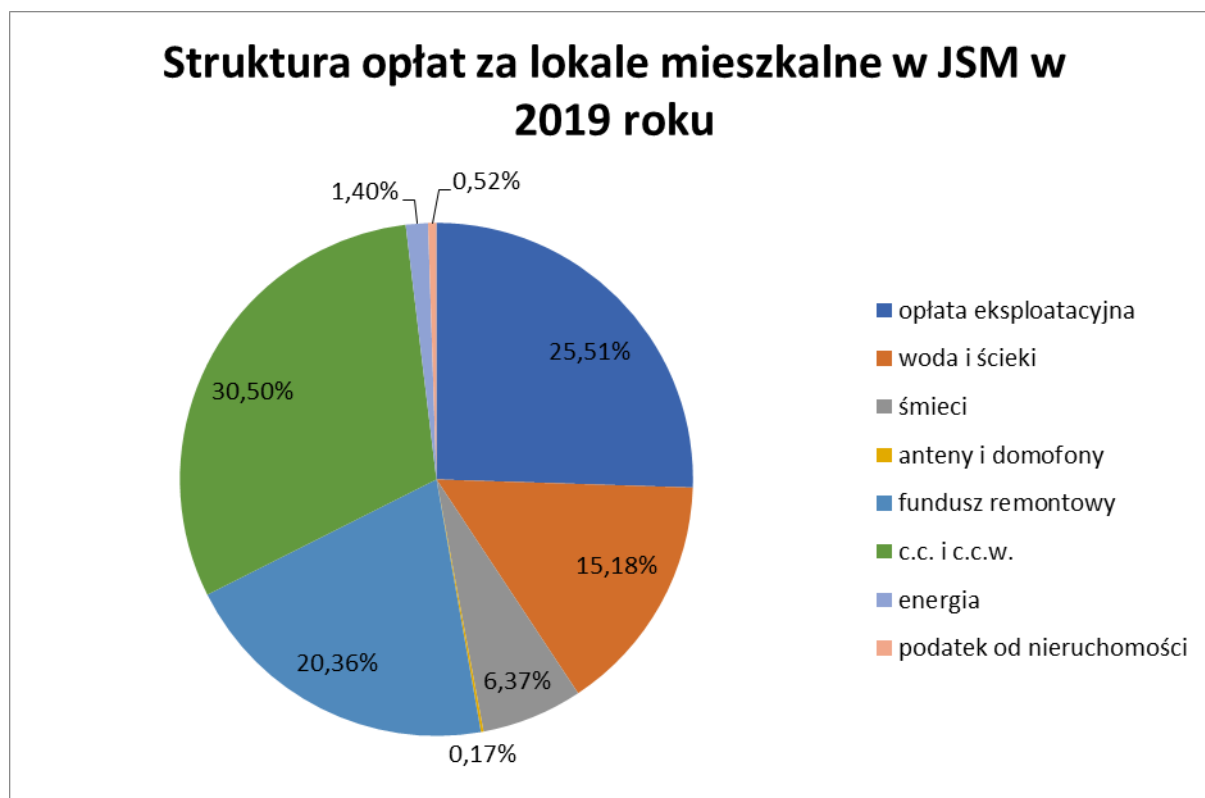
Na koniec 2019 r. nastąpił spadek zadłużenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, jednak w dalszym ciągu istnieje poważne zagrożenie ich spłaty. W związku z powyższym w roku 2019 dokonano dalszych odpisów aktualizujących należności.

Stan odpisów na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi:

- należności z tytułu opłat lokali mieszkalnych	518 756,05 zł
- należności z tytułu opłat lokali użytkowych	191 864,01 zł
- razem stan odpisów aktualizujących należności	710 620,06 zł

i zmniejszył się w stosunku do roku 2018 ogółem o 26,54 %, w tym z tytułu:

- należności opłat za lokale mieszkalne	–	o 20,33 %
- należności opłat za lokale użytkowe	–	o 29,83 %.



Syntetyczne dane i wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące gospodarkę i sytuację finansową Spółdzielni w latach 2017-2019

L.p.	Treść	J.m.				Dynamika %	
			2017	2018	2019	2019/2017	2019/2018
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Suma bilansowa	zł	77 610 677,34	77 949 275,32	76 397 535,91	98,44	98,01
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	zł	20 773 587,55	21 510 045,46	22 292 089,31	107,31	103,64
3	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	zł	20 733 202,27	21 101 791,77	21 748 793,40	104,90	103,07
4	Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	zł					
	Nadwyżka		40 385,28	408 253,69	543 295,91	1 345,28	133,08

5	Przychody gospodarki pozostałymi zasobami	zł	3 549 873,62	4 354 029,89	6 430 688,00	181,15	147,70
6	Koszty gospodarki pozostałymi zasobami	zł	2 609 245,02	2 679 227,89	5 108 364,11	195,78	190,67
7	Wynik brutto na gospodarce zasobami						
	Nadwyżka (5-6)		940 628,60	1 674 802,00	1 322 323,89	140,58	78,95
	Niedobór (6-5)						
8	Wskaźnik płynności I	X	6,11	5,00	4,76	77,91	95,20
	Wskaźnik płynności II	X	4,85	3,96	3,90	80,41	98,49
	Wskaźnik płynności III	X	4,30	3,46	3,33	77,44	96,24
9	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	%	96,26	94,56	96,55	100,30	101,05
10	Trwałość struktury finansowania	%	75,48	73,47	72,25	95,72	98,34
11	Stopień pokrycia całości kosztów uzyskanymi przychodami ogółem	%	104,20	108,75	106,95	102,64	98,35
12	Wydatki remontowe	zł	3 859 581,84	5 071 223,26	4 301 312,61	111,45	84,82
13	Zaległości od lokali mieszkalnych	zł	1 672 466,75	1 668 061,50	1 365 252,55	81,63	81,85
14	Wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych	%	7,74	7,93	5,60	72,35	70,62
15	Aktualizacja należności	zł	888 013,10	967 407,84	710 620,06	80,02	73,46
16	Zaległości od lokali użytkowych	zł	408 464,53	407 855,57	332 972,43	81,52	81,64
17	Wskaźnik udziału kapitału własnego	%	70,02	68,85	68,55	97,90	99,56
18	Wskaźnik udziału kapitału obcego	%	29,98	31,15	31,45	104,90	100,96
19	Wskaźnik zadłużenia kapitału	%	42,81	45,23	45,88	107,17	101,44
20	Wskaźnik udziału majątku własnego	%	72,74	72,81	96,55	132,73	132,61
21	Wskaźnik udziału majątku obrotowego	%	27,26	27,18	40,86	149,89	150,33

Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni na podstawie zaprezentowanych w/w wskaźników jest następująca:

1. Poniesione w 2019 roku koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wzrosły w stosunku do roku 2018 o **6,13 %** przy wzroście przychodów o **6,34 %**. W dalszym ciągu, pomimo podejmowanych przez Spółdzielnię różnych działań oszczędnościowych, obserwuje się ciągły wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezależnych od Spółdzielni z tytułu:
 - a) energii elektrycznej ogółem o ok. 5,00 %,
 - b) ciepłej dla potrzeb c.c.w. i c.o. ogółem również o ok. 8,00 % w związku ze wzrostem kosztów zakupu i wytworzenia energii ciepłej pomimo obniżenia mocy zamówionej po termomodernizacji budynków,
 co powoduje również wzrost przychodów dla zachowania zasady samowystarczalności finansowej tj. koszty zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali, w tym z tytułu tzw. opłaty eksploatacyjnej.
2. Stopień pokrycia kosztów uzyskanymi przychodami w pozostałej działalności JSM wyniósł **106,95 %**, co ma odbicie na osiągniętym dodatnim wyniku brutto na gospodarce zasobami w wysokości **1.322.323,89 zł**.
3. Wskaźniki płynności finansowej wykazują tendencję rosnącą, należy stwierdzić, że w najbliższym czasie nie ma zagrożenia utraty płynności finansowej.

4. Wysoki udział funduszy własnych w finansowaniu majątku trwałego wynoszący na koniec 2019 roku **96,55 %** świadczy o prawidłowej i stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.
5. Udział kapitału własnego w strukturze kapitału ogółem wykazuje niewielki spadek, a tym samym nastąpił wzrost udziału kapitału obcego w finansowaniu majątku Spółdzielni, co jest wynikiem sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu i zaciągania nowych transz kredytu, a tym samym regularnej ich spłaty na termomodernizację budynków oraz wymianę systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej. Wraz z dalszymi wyodrębnieniami lokali z majątku JSM będzie następować tendencja malejąca kapitału własnego.
6. Wskaźnik zadłużenia kapitału wykazuje tendencję rosnącą – stopień zaangażowania kapitału obcego do kapitału własnego wynosi **45,88 %** i jest wynikiem wyodrębniania się lokali mieszkalnych oraz zaciągnięcia kredytów celowych na pokrycie kosztów termomodernizacji budynków oraz wymianę systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej. Należy zaznaczyć, że spłata kredytów celowych odbywa się terminowo i bez zakłóceń.
7. Udział majątku własnego (trwałego) do majątku ogółem wykazuje spadek przy wzroście udziału majątku obrotowego. Mimo sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu nastąpił wzrost wartości majątku trwałego.
8. Zaległości od lokali mieszkalnych zmalały w stosunku do 2018 roku o **18,15 %**, a od lokali użytkowych o **18,36 %**.
9. Tendencję malejącą ogółem wykazują również odpisy aktualizujące należności, w tym: lokale mieszkalne o **20,32 %**, lokale użytkowe spadek o **29,83 %** w stosunku do osiągniętych wielkości w 2018 r. Mimo spadku odpisów aktualizujących należności Spółdzielnia ma coraz większe trudności w egzekwowaniu należności niezależnie od podejmowania przez Zarząd możliwych i dozwolonych prawem działań zmierzających do ograniczenia wzrostu zadłużeń, ponoszenia dodatkowych kosztów sądowych, komorniczych i podejmowania procedur egzekucyjnych. W dalszym ciągu skuteczność windykacji zadłużeń jest ograniczona z powodu braku majątku dłużników, który podlegałby zajęciu przez komornika, co powoduje w wielu przypadkach nieskuteczność egzekucji.

Część V ZATRUDNIENIE, FUNDUSZ PŁAC, BHP

I. Dane ogólne

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
- mężczyźni po ukończeniu 60 roku życia

13.608,63 zł
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:

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

II. Szkolenia

W roku 2019 r. podobnie jak w roku poprzednim, udział pracowników w szkoleniach odbywał się wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą w Regulaminie w sprawie podnoszenia kwalifikacji zawodowych przez pracowników i członków Zarządu JSM w Jaśle (uchwała nr 26/2009 z dnia 25 marca 2009 r.). Zasady określone w powyższym regulaminie zapewniają stały rozwój zawodowy pracowników i członków Zarządu Spółdzielni oraz umożliwiają im podnoszenie swoich kwalifikacji zawodowych.

Obowiązkowe (wstępne, stanowiskowe i okresowe) szkolenie BHP obecnie przeprowadza, po zdobyciu dodatkowych uprawnień pracownica JSM i dlatego z tego tytułu Spółdzielnia nie ponosi dodatkowych kosztów szkolenia.

- Pracownicy Spółdzielni ponadto brali udział w szkoleniach, kursach, seminariach związanych tematycznie z działalnością Spółdzielni jak :
 - zagadnień finansowych, w tym sporządzania sprawozdań finansowych – bilans 2019 – 1 osoba,
 - zagadnień dotyczących naliczania i odprowadzania podatku VAT – 2 osoby,
 - zagadnienia w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych – 1 osoba,
 - podatku dochodowego od osób prawnych – 1 osoba,
 - zagadnienia w zakresie gospodarki cieplnej oraz zanieczyszczania środowiska,
 - ochrona środowiska raport KOBiZE - 1 osoba,
 - zagadnienia w zakresie ochrony danych osobowych RODO – 1 osoba,
 - zagadnienie - zarządca nieruchomości – uczestniczyła 1 osoba,
 - ZUS – elektroniczne zwolnienia oraz zmiany w programie Płatnik,
 - Windykacja w Spółdzielni Mieszkaniowej – 1 osoba.
- Ponadto pracownicy Spółdzielni podnosili swoje zawodowe kwalifikacje uczestnicząc w szkoleniach z zakresu BHP i p.poż.

Ogółem koszt szkoleń etatowych pracowników Spółdzielni, bez kosztów osobowych oraz zwrotu kosztów podróży w 2019 r. wyniósł **8.077,37 zł**. Z bezpłatnego zaproszenia na szkolenie - zmiany w okresie przechowania dokumentów pracowniczych zorganizowane przez ZUS - skorzystała 1 osoba. Również z bezpłatnej konferencji na temat Pracowniczych Programów Emerytalnych oraz PPK zorganizowanej przez Jasielskie Stowarzyszenie Przedsiębiorców skorzystał 1 pracownik.

Udział pracowników w podnoszeniu kwalifikacji zawodowych jest ewidencjonowany w prowadzonym rejestrze szkoleń.

III. Zatrudnienie

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia zatrudniała na podstawie umowy o pracę 38 osób, w tym:

- a) pracownicy etatowi zatrudnieni w pełnym wymiarze godzin 37 osób
b) pracownicy etatowi zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin 1 osoba

W 2019 roku została zawarta umowa na zorganizowanie stażu z „INNOVO” Beneficjent Projektu w Jasle. 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

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto wynosiło w 2019 roku tj. wraz z włączonym od 1.01.1995 r. ZFN do płacy zasadniczej, podatkiem dochodowym od osób fizycznych oraz składkami na ubezpieczenie społeczne 3.247,87 zł. bez członków Zarządu i 3.883,73 zł. z uwzględnieniem wynagrodzenia członków Zarządu. Wynagrodzenie Zarządu za 2019 rok wyniosło 324.500,00 a zryczałtowane roczne wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wyniosło 78.3000,00 zł.

Strukturę zatrudnienia w Spółdzielni przedstawiają poniższe tabele:

a) ZATRUDNIENIE W POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁACH I JEDNOSTKACH ORGANIZACYJNYCH SPÓŁDZIELNI :

L.P.	Nazwa działu, komórki organizacyjnej Spółdzielni	Stan na 1.01.19 r.	Stan na 31.12.19 r.	Średnie Zatrudnienie	Stan na 31.03.2020 r.
1.	Zarząd Spółdzielni i samodzielne stanowiska pracy bezpośrednio podległe Prezesowi **	7	7	6,92	8
2.	Księgowość	10	10	10,00	10
3.	Inwestycje	1	1	1,00	1
4.	Dział Techniczny, w tym:	5	5	4,50	5
	a) administracja DT	4	4	4,00	4
	b) magazyn+ obsługa dział. społ. wychowawczej	1	1	0,50	1
	c) transport	0	0	0,00	0
5.	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi, Lokalami użytkowymi, garażami , terenami, w tym:	15,00	15	15,00	15
	a) administratorzy + ciepłownik +BHP	9,0	9	9,50	9
	b) konserwatorzy kotłowni i węzłów ciepłych	5	5	5,00	5
	c) sprzątaczk *	1	1	0.50	1
RAZEM		38	38	37,42	39

* oznacza, że w tych pozycjach zatrudnienie występuje w niepełnym wymiarze godzin tj. ½ etatu,

** oznacza że w tej pozycji od 01.01.2020 roku występuje zatrudnienie w niepełnym wymiarze godzin tj. ½ (łącznie na dzień 31.03.2020 roku 39,00)

b) WYKSZTAŁCENIE I KWALIFIKACJE ZAWODOWE PRACOWNIKÓW SPÓŁDZIELNI
STAN NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2019 R.

L.P.	Nazwa działu, komórki organizacyjnej Spółdzielni	Wyższe	Średnie		Zawodowe	Podstawowe
			Zawod.	Ogólne		
1.	Zarząd Spółdzielni i samodzielne stanowiska pracy bezpośrednio podległe Prezesowi	6	1			
2.	Księgowość	4	5	1		
3.	Inwestycje	1				

4.	Dział Techniczny, w tym:	2	3		0	
	a) administracja DT	2	2			
	b) magazyn		1			
	c) transport				0	
5.	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi, w tym:	3	7,0		5	
	a) administratorzy + ciepłownicy	3	6			
	b) konserwatorzy kotłowni i węzłów ciepłych				5	
	c) sprzątaczk		1			
RAZEM		16	16	1	5	

Część VI GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

a) organizacja zarządzania nieruchomościami.

Przez cały okres sprawozdawczy Spółdzielnia zarządzała zasobami lokalowymi (mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu) stanowiącymi jej własność oraz własność ich użytkowników nabytą z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obejmującymi:

a) **124** budynków mieszkalnych na terenie miast Jasło i Biecz oraz gminy Skołyszyn, w tym w:

- Jasło 111 budynków, w tym 1 budynek w całości przeznaczony do komercyjnego najmu,
- Bieczu 12 budynków,
- Skołyszynie 1 budynek.

b) **4.330** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 219 673,47 m², zlokalizowanych na terenie:

- Jasła 4 118 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej - 208 493,60 m²
- Biecha 195 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej - 10 33,31 m²
- Skołyszyna 18 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej - 857,60 m²

oraz 10 lokali mieszkalnych przeznaczonych do komercyjnego najmu o łącznej powierzchni użytkowej 380,80 m².

Do dnia 31 grudnia 2015 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni doszło do powstania jednej wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali albo podjęcia uchwały, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zostało wyodrębnionych **1 783** lokali mieszkalnych nadal wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (liczba ta nie obejmuje 2 lokali wyodrębnionych z majątku Spółdzielni w 2005 r. – ul. 3 Maja 31a, 1 wyodrębnionego segmentu mieszkalnego w 2011 r. – ul. Floriańska 17C, 1 lokalu połączonego z lokalem sąsiednim – Sikorskiego 12 oraz 1 lokalu mieszkalnego, który zmienił sposób użytkowania na lokal użytkowy – ul. Floriańska 17A) o łącznej powierzchni użytkowej 92 244,25 m², w tym zlokalizowanych na terenie:

- Jasła 1 709 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej - 88 173,03 m²
- Biecha 63 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej - 3 534,52 m²
- Skołyszyna 11 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej - 536,70 m².

c) **146** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 11 343,94 m², w tym:

- 82 lokale z prawem odrębnej własności o łącznej powierzchni użytkowej 6 365,94 m² (liczba ta nie obejmuje wyodrębnionego lokalu Na Kotlinę 1a oraz lokalu na ul. Floriańskiej 17A/1)
- 64 lokali stanowiących własne zasoby Spółdzielni o łącznej powierzchni użytkowej 4 978,00 m² (liczba ta obejmuje 9 lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o łącznej powierzchni 460,75 m²).

- d) **199** garaży o łącznej powierzchni użytkowej **3.465,94 m²** trwale związanych z podłożem, w tym jeden garaż podziemny, 12 –sto stanowiskowy o powierzchni **351,86 m²** oraz 25 garaże stanowiące odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej **392,75 m²**, Aktem notarialnym Rep. A. nr 6959/2010 przekazano w formie darowizny na rzecz Miasta Jasła prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Jaśle, obejmującego działkę nr ewidencyjny 1/181 (powstałej z podziału geodezyjnego działki nr ewidencyjny 1/157) o powierzchni 0,0354 ha z prawem własności 6 garaży na zasadach współwłasności, w tym 5 garaży z odrębną własnością oraz 1 garaż, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo,
- d) **111** garaży blaszanych zlokalizowanych na terenie miasta **Jasła** o powierzchni **1 665,00 m²**,
- e) **9** garaży blaszanych zlokalizowanych na terenie gminy **Skołyszyn** o powierzchni **162,00 m²**,
- f) terenami dzierżawionymi o łącznej powierzchni **693,00 m²** przeznaczonymi:
- pod działalność gospodarczą na terenie **JSM** o powierzchni - **139,00 m²**,
 - pod garaże blaszane w **Jaśle** o powierzchni - **356,00 m²**,
 - pod komórki gospodarcze w **Jaśle** o łącznej powierzchni - **198,00 m²**.
- Spółdzielnia samodzielnie eksploatuje i utrzymuje aktualnie **5** zautomatyzowanych kotłowni własnych:

L.p.	Adres	Moc MW	Paliwo
1	ul. Mickiewicza 154	0,15	gaz ziemny
2	ul. Mickiewicza 150	0,044	gaz ziemny
3	ul. Ducha 20*	0,31	gaz ziemny
4	ul. Dworcowa 4	0,10	gaz ziemny
5	Skołyszyn 322**	0,08	gaz ziemny
6	Biecz ***	0,92	gaz/olej

* eksploatacja do 30 września 2014 r. Aktualnie kotłownia wyłączona z ruchu.

** w2018 r nastąpiła wymiana kotłowni na nową

*** eksploatacja do 30 listopada 2016 r. Aktualnie kotłownia wyłączona z ruchu, stanowi zapasowe źródło energii.

Każda z kotłowni wymienionych w pkt 1 – 5 obsługuje tylko budynek, w którym jest zainstalowana. Od 1 października 2014 r. w Jaśle, w budynku przy ul. Ducha 20, energia cieplna dla potrzeb centralnego ogrzewania jest dostarczana przez MPGK sp. z o.o. w Jaśle po zainstalowaniu przez Spółkę na własny koszt wymiennikowni w tej nieruchomości. Spółdzielnia nie zlikwidowała w tym budynku lokalnej kotłowni, a w miesiącu sierpniu 2015 r. w tym budynku zakończone zostały prace modernizacyjne związane ze zmianą sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej. Kotłownia w Bieczu obsługuje zespół 14 budynków mieszkalnych JSM. Od dnia 1 grudnia 2016 r. Spółdzielnia zaczęła kupować energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody od firmy „BIOFACTORY” w Bieczu S.A. (tartak).

Po rocznej współpracy w zakresie dostawy energii cieplnej z firmy „BIOFACTORY” Spółdzielnia podjęła decyzję o rozwiązaniu umowy kompleksowej zawartej w Jaśle 27 października 2009 r. dotyczącej dostawy gazu do lokalnej kotłowni w Bieczu przy ul. Parkowej 18 z dniem 30 listopada 2017 r. Tym samym istniejąca dotychczasowa lokalna kotłownia gazowa traktowana w 2017 roku jako zastępcze awaryjne źródło zasilania w 2018 r. została wyłączona z eksploatacji i pozostaje na stanie Spółdzielni. Ponowne jej uruchomienie wymaga wznowienia dostaw gazu.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni został wyodrębniony Dział Techniczny i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, który został podzielony na 3 sekcje funkcjonalne: administrację ogólną i 2 wydziały: utrzymania i eksploatacji systemów grzewczych oraz gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który kompleksowo odpowiedzialny jest eksploatację i bieżące utrzymanie nieruchomości.

Dla celów zarządzania ogół nieruchomości JSM podzielony jest na 9 rejonów administracyjnych (osiedli):

1. Kopernika - Baczyńskiego,
2. Śródmieście I,
3. Śródmieście II,
4. Szkolna - Sikorskiego,
5. Szkolna - Szopena,
6. Na Kotlinę,
7. Gamrat,
8. Szajnochy,
9. Biecz i Skołyszyn.

Bezpośrednią obsługę mieszkańców i nieruchomości w zakresie bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych wykonują Administratorzy osiedli będący etatowymi pracownikami Spółdzielni. W szczególności prowadzą oni książki obiektów budowlanych, książki zgłoszeń służące do ewidencjonowania zgłaszanych awarii i usterek oraz zapisów dotyczących ich usunięcia.

Obsługę techniczną lokalnych kotłowni, 42 węzłów cieplnych oraz własnych sieci i instalacji cieplnych wykonują pracownicy Spółdzielni zatrudnieni w dziale utrzymania i eksploatacji systemów grzewczych (DTiGZM), a wyznaczony do tego personel ma aktualne świadectwa kwalifikacyjne.

Sprzątanie terenów i części wspólnych nieruchomości, pielęgnację zieleni oraz konserwację w zakresie instalacji elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych, ślusarki i stolarki drzwiowej i okiennej wykonują przedsiębiorcy działający na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

b) usługi komunalne i media.

Spółdzielnia w zarządzanych nieruchomościach na terenie miasta Jasła i Biecha gwarantowała dostawę do odbiorców indywidualnych wody wodociągowej i odbiór ścieków komunalnych od przedsiębiorstw gminnych posiadających koncesję na dostawę wody i odbiór ścieków oraz w całych zasobach dostawę energii elektrycznej i ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, dostęp do instalacji odbiorczych ATC i RTV, utrzymanie sprawności technicznej instalacji gazowej i elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości. W przypadku zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w Skołyszynie użytkownicy lokali tam zlokalizowanych mają zawarte umowy bezpośrednio z Gminą na dostawę wody i odbiór ścieków. Użytkownicy lokali mieszkalnych 14 nieruchomości zlokalizowanych w Jaśle mają zawarte umowy na dostawę wody i odbiór ścieków bezpośrednio z MP GK sp. z o.o. w Jaśle.

Do 30 czerwca 2013 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wywóz nieczystości stałych zapewniały zakłady budżetowe działające w poszczególnych gminach. W przypadku gmin: Skołyszyn i Biecz mieszkańcy tych zasobów wnosili opłaty za usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych bezpośrednio do zakładu budżetowego lub gminy. W Jaśle wywóz i unieszkodliwianie odpadów komunalnych zapewniał Miejski Zakład Gospodarki Odpadami w Jaśle, a mieszkańcy z tego tytułu wnosili opłaty w wysokości ustalonej przez Burmistrza Miasta Jasła na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Jasła Nr XXXII/328/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. w sprawie ustalenia stawek i zasad rozliczania świadczonych usług usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

Od 1 lipca 2013 r. roku - w związku z nowelizacją ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391, z późn. zmianami), Spółdzielnia jako zarządca budynków wielolokalowych zlokalizowanych w Jaśle i Biechu składa comiesięczną deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz uiszcza na rzecz tych gmin obliczoną opłatę w zamian za wykonywanie przez nie obowiązków w postaci odbioru i zagospodarowania tych odpadów. W przypadku zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w Skołyszynie użytkownicy lokali mieszkalnych tam

zlokalizowanych samodzielnie składają do gminy Skołyszyn deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i uiszczają opłaty z tego tytułu.

c) techniczna obsługa nieruchomości.

Całokształt zadań w tym zakresie realizuje DTiGZM jako bezpośredni wykonawca oraz organizator wykonawstwa obcego. Dla każdej nieruchomości prowadzona jest książka obiektu budowlanego, do której dołączony jest zbiór protokołów kontroli okresowych takich jak:

- 1) obowiązkowe przeglądy roczne i pięcioletnie instalacji elektrycznych, gazowych, odgromowych,
- 2) przeglądy techniczne budynków,
- 3) przeglądy przewodów wentylacyjnych (raz na rok) oraz przewodów spalinowych (raz na rok),
- 4) protokoły odbioru robót.

d) remonty

1) ustalanie potrzeb remontowych

Roczne ustalanie potrzeb remontowych odbywa się w podziale na poszczególne nieruchomości oraz rodzaje robót i jest określone na podstawie protokołów kontroli okresowych przy uwzględnieniu stanu technicznego i potrzeb eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zostały wybudowane w latach:

• do 1961	6 budynków
• 1962 – 1970	12 budynków
• 1971 – 1980	32 budynki
• 1981 – 1990	44 budynki
• 1990 – 2001	24 budynki,
• 2011	5 budynków
• 2013	1 budynek.
• 2018	1 budynek (nadbudowa)
• 2019	2 budynki

2) planowanie remontów

Roczny plan zamierzeń remontowych został sporządzony i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w podziale na poszczególne nieruchomości i rodzaje robót. Plan ten uwzględniał stan funduszu remontowego każdej nieruchomości na początek 2019 roku, planowane roczne naliczenia, planowane wydatki i przewidywany stan funduszu na koniec 2019 roku oraz zgłaszane wnioski przez Mieszkańców i poszczególnych członków Rady Nadzorczej. Propozycje planów zamierzeń remontowych poszczególnych nieruchomości zostały przekazane wszystkim członkom Rady Nadzorczej oraz od dnia 5 do 20 listopada 2018 r. zostały podane do społecznej konsultacji przez zainteresowanych mieszkańców poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych i stronach internetowych Spółdzielni. Wszystkie złożone pisemne wnioski i propozycje były przedmiotem analizy Zarządu, a Wnioskodawcom zostały udzielone odpowiedzi w zakresie złożonych propozycji.

Wzorem lat poprzednich, plan zamierzeń remontowych poszczególnych nieruchomości wraz z nieruchomościami wspólnymi i mieniem Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni wyszczególniono następujące kategorie prac remontowych:

- a) kategoria I - Prace związane z bezpieczeństwem obiektu, realizacją zaleceń wynikających z przeprowadzonych okresowych przeglądów,
- b) kategoria II - Prace związane z realizacją zadań określonych w uchwałach podejmowanych przez WZCz, Radę Nadzorczą,

- c) kategoria III - Prace związane z realizacją zgłoszonych przez mieszkańców, Radę Nadzorczą, samorządowe jednostki pomocnicze wniosków i propozycji,
- d) kategoria IV - Prace związane z poprawą estetyki obiektu i podniesieniem walorów użytkowych oraz prace związane z remontem nieruchomości wspólnych i mieniem Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Z planu zamierzeń remontowych zostały wyłączone prace remontowe dotyczące garaży, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub które stanowią odrębną własność, od których począwszy od 1 stycznia 2010 r., nie były pobierane zaliczki na poczet pokrycia wydatków związanych z realizacją planowanych prac remontowych (odpis na fundusz remontowy Spółdzielni), a zakres i sposób finansowania prac remontowych był każdorazowo uzgadniany z użytkownikami garaży. Wydatki na prace remontowe w części przypadającej na lokale użytkowe, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub które stanowią odrębną własność pokrywane były przez osoby uprawnione na podstawie wystawianych przez Spółdzielnię faktur.

W 2016 r. Spółdzielnia złożyła wniosek o dofinansowanie projektu pn. „**Modernizacja energetyczna budynków wielorodzinnych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**” – nr **RPPK.03.02.00-18-0124/16**, który został wybrany Uchwałą nr 275/5481/17 Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie z dnia 21 lutego 2017 r. w sprawie zatwierdzenia Listy ocenionych projektów oraz wyboru projektów do dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach osi priorytetowej III Czysta energia działania 3.2 Modernizacja energetyczna budynków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014 – 2020 w zakresie wielorodzinnych budynków mieszkalnych do dofinansowania ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. W/w wniosek dotyczy 4 budynków zlokalizowanych w Jaśle przy ul. 3 Maja 31,33 i Rejtana 27 oraz w Skołyszynie 322. Po podpisaniu stosownych umów na współrealizację tego zadania i po otrzymaniu akceptacji ze strony Zarządu Województwa Podkarpackiego Zarząd przystąpił do realizacji zadania. Projekt ten został zrealizowany do 28 września 2018 r. Realizacja projektu obejmowała :

- termomodernizację budynków zlokalizowanych w Jaśle przy ul. 3 Maja 31, 33 i Rejtana 27 oraz w Skołyszynie 322,
- budowę instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w budynku zlokalizowanym w Jaśle przy ul. 3 – go Maja 31
- wymiana kotłowni nowej generacji w Skołyszynie 322.

Wszystkie wyżej wymienione prace zostały zrealizowane przez firmy wyłonione w drodze postępowania przetargowego (przetargi nieograniczone), a zadanie rozliczone. Aktualnie w ramach trwałości projektu i lepszej poprawy energetycznej został zmieniony system ogrzewania mieszkań i przygotowania c.c.w.u. w budynku 3-go Maja 33. Po wykonaniu modernizacji węzła ciepłego i zbudowaniu modułu ciepłej wody w budynku Rejtana 27, z uwagi na epidemię, prace związane ze zmianą sposobu przygotowania c.c.w.u. w tym budynku zostały wstrzymane.

Ponadto, w 2019 r. Zarząd kontynuował realizację programów:

1) „**Bezpieczne mieszkanie**”, który obejmował prace związane z:

- b) dostawą, montażem lub wymianą detektorów tlenu węgla i metanu w lokalach mieszkalnych i lokalach o innym przeznaczeniu wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowywaniem ciepłej wody użytkowej,
- b) dostawą i montażem nawiewników okiennych ciśnieniowych w istniejących oknach budynków mieszkalnych,
- c) zmianę systemu dostarczania ciepłej wody użytkowej i energii cieplnej w budynkach wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowaniem ciepłej wody użytkowej – w wyniku pozytywnej konsultacji przeprowadzonej na wniosek mieszkańców,

- d) remontem ciągów przewodów spalinowych i wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych w przypadkach zgłoszeń przez mieszkańców remontu łazienek lub zaleceń pokontrolnych wydanych przez nadzór kominiarski,
 - e) modernizacją instalacji domofonowej na domofony nowszej generacji.
- 2) „**Ograniczającego zużycie energii elektrycznej**”, który obejmował prace związane z wymianą oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na LED oraz montażem:
- lamp z czujnikami ruchu przed wejściami do klatek schodowych,
 - wyłączników czasowych oświetlenia piwnic,
 - wyłączników czasowych oświetlenia klatek schodowych, ze szczególnym uwzględnieniem parterów budynków (w 2019 r. są zamontowane już we wszystkich nieruchomościach – remontowane na bieżąco).

Powyższe prace, wykonywane były obowiązkowo w przypadku prowadzenia w danej nieruchomości prac remontowych związanych z przebudową instalacji elektrycznej stanowiącej nieruchomość wspólną oraz wymianą zabezpieczeń instalacji elektrycznej w mieszkaniach lub w których są malowane klatki schodowe.

Na pokrycie wydatków związanych z realizacją poszczególnych zadań remontowych, Spółdzielnia dysponowała środkami finansowymi:

- a) funduszu remontowego Spółdzielni gromadzonego w ramach comiesięcznego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni wnoszonego w ramach opłat czynszowych – z tych środków sfinansowano w pierwszej kolejności prace remontowe zaliczone do I i II kategorii,
- b) dodatkowych comiesięcznych lub jednorazowych wpłat uzupełniających na fundusz remontowy zaliczanych na pokrycie kosztów już wykonanych prac remontowych na danej nieruchomości,
- c) dodatkowych jednorazowych wpłat uzupełniających na fundusz remontowy przeznaczonych na pokrycie kosztów już wykonanych prac remontowych z tytułu uzyskanych oszczędności po rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej,
- d) kredytu bankowego,
- e) z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

W trakcie okresu sprawozdawczego roczny plan zamierzeń remontowych i związana z tymi zmianami wysokość odpisu na fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach ulegały wielokrotnym zmianom wraz z przystępowaniem kolejnych nieruchomości do programu ograniczającego zużycie energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania (realizacja przedstawiona w lit.e niniejszego rozdziału) oraz wymianą systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej.

3) **realizacja remontów**

Zarząd przed przystąpieniem do przygotowania i przeprowadzenia prac remontowych, których szacowana wartość znacznie przekraczała wysokość rocznych naliczeń na fundusz remontowy, zobowiązany był przeprowadzić konsultacje wśród mieszkańców na temat tych zamierzeń oraz sposobu ich sfinansowania.

Konsultacje dotyczyły:

- ***zmiany systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej:***

W nieruchomościach, w których mieszkania wyposażone są w termy (piecyki) gazowe związane z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej, w ramach programu „**Bezpieczne mieszkanie**”, Zarząd w 2019 r. przeprowadził konsultacje w 4 nieruchomościach tj. Kołłątaja 2, Rejtana 27, Parkowa 4 i Parkowa 6. Mieszkańcy poszczególnych nieruchomości, w których przewidziano prace związane ze zmianą systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej brali udział w konsultacjach poprzez złożenie stosownych imiennych deklaracji.

Konsultacje na budynkach przy ul. Kołłątaja 2 oraz Rejtana 27 w Jaśle zakończyły się wynikiem pozytywnym, natomiast na budynkach przy ul. Parkowa 4 i 6 w Bieczu wynikiem negatywnym.

Na **179** mieszkań uprawnionych do wzięcia udziału w konsultacjach, wzięło udział **129** mieszkań, co stanowi 72,07% wszystkich lokali uprawnionych do udziału w konsultacjach. Spółdzielnia nie brała udziału w tych konsultacjach i nie oddawała głosu „za” zmianą systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej na nieruchomościach za osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz za lokale mieszkalne użytkowane na podstawie umowy najmu, w przypadku odstąpienia od udziału w konsultacji tych osób.

- **zmiany systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania mieszkań:**

W ramach programu „**Bezpieczne mieszkanie**”, Zarząd w 2019 r. przeprowadził także konsultacje w 2 nieruchomościach tj. Na Kotlinę 21 oraz Kopernika 5a w sprawie zmiany systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania mieszkań poprzez montaż instalacji centralnego ogrzewania. Mieszkańcy tych nieruchomości, brali udział w konsultacjach poprzez złożenie stosownych imiennych deklaracji. Konsultacje na obu nieruchomościach zakończyły się wynikiem negatywnym. Na **52** mieszkania uprawnione do wzięcia udziału w konsultacjach, wzięło udział **45** mieszkań, co stanowi 86,54% wszystkich lokali uprawnionych do udziału w konsultacjach. Spółdzielnia nie brała udziału również w tych konsultacjach i nie oddawała głosu „za” zmianą systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej na nieruchomościach za osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz za lokale mieszkalne użytkowane na podstawie umowy najmu, w przypadku odstąpienia od udziału w konsultacji tych osób.

W wyniku pozytywnych konsultacji, które odbyły się w 2017, 2018 i 2019 r., po opracowaniu dokumentacji technicznych i wyłonieniu wykonawcy w drodze postępowania przetargowego, zostały zakończone prace związane ze zmianą sposobu przygotowania i dostarczania ciepłej wody użytkowej na nieruchomościach zlokalizowanych w Jaśle przy ulicy: 3 Maja 31 i 33 (c.c.w.u. i c.o) i 36 (c.c.w.u.), Ujejskiego 28 i 30, Szopena 13 i 15, W. Pola 2 i 6 oraz zostały rozpoczęte prace w budynkach przy ul. Mickiewicza 5 i 5a, Kołłątaja 2, Rejtana 27 i 3 Maja 34 w których przewidywany termin zakończenia wszystkich prac to pierwsza połowa 2020 r.

Łącznie tym programem zostało objętych **28** nieruchomości, w których jest zlokalizowanych 1.647 lokali mieszkalnych. Do 31 grudnia 2019 r. zmianę sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej przeprowadzono w **24** nieruchomościach, w tym 2 nieruchomościach (Jaśło, ul. 3-go 31 i 33) dodatkowo nastąpiła zamiana sposobu ogrzewania mieszkań i przede wszystkim nieruchomości wspólnych tj. klatek schodowych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku. Ogółem w 24 nieruchomościach, w których zlokalizowanych jest 1.424 lokali mieszkalnych, gdzie nastąpiła zmiana sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej **zostało zlikwidowanych 1.392** piecyki gazowe przygotowujące ciepłą wodę. Nadal **32** lokale mieszkalne korzystają z piecyków gazowych co stanowi tylko **2,25%** lokali mieszkalnych objętych programem. Dotychczas wartość wykonanych prac wyniosła **3.246.442,68 zł**.

Najtrudniejszy do rozwiązania pozostaje problem zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej na osiedlu „Gamrat” w Jaśle. Pomimo dużego zainteresowania mieszkańców tym tematem w dalszym ciągu dostawca energii cieplnej dla potrzeb c.o. nie przedstawił Spółdzielni wiążącej oferty, w tym również nie skorzystał z pilotażowego programu modernizacji węzłów cieplnych w dwóch wytypowanych nieruchomościach.

Zarząd Spółdzielni w dalszym ciągu będzie poszukiwał sposobu zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody na tym osiedlu.

W mieszkaniach wyposażonych w piece lub termy gazowe związane z ogrzewaniem mieszkań lub przygotowywaniem ciepłej wody użytkowej sukcesywnie była przeprowadzana kontrola funkcjonalności dotychczas zamontowanych detektorów tlenu węgla i w przypadku wadliwie

działających detektorów była dokonywana ich wymiana. W dalszym ciągu prowadzono montaż nawiewników okiennych (zamontowano **46** sztuk), który wraz z akcją informacyjną kontynuowany będzie w 2020 r. i latach następnych.

Remonty, jak również konserwację sieci przesyłowych i urządzeń ciepłych wykonano, praktycznie w całości, siłami własnymi przez pracowników Działu TiGZM. Prace te obejmowały m.in.:

- wymianę sieci i przyłączy ciepłych,
- remonty i modernizacje węzłów ciepłych i instalacji,
- wymianę ciepłomierzy w węzłach ciepłych oraz w indywidualnych lokalach mieszkalnych lub użytkowych,
- obsługę i remonty urządzeń w kotłowniach własnych.

Działalność wykonawstwa własnego w zakresie energetyki ciepłej wyceniana jest i rozliczana bezwynikowo tzn. bez żadnych kosztów pośrednich i kalkulowanej marży zysku. Udokumentowaniem tej działalności są comiesięczne zestawienia poniesionych kosztów w rozbiciu na robociznę (wycenianą wg roboczogodziny rozliczeniowej) i materiały w podziale na obiekty robót. Drobne roboty remontowe lub prace związane z usuwaniem awarii Spółdzielnia zlecała firmom obsługującym poszczególne osiedla mieszkaniowe.

Pozostałe remonty w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wykonywano siłami obcymi. Tryb wyboru wykonawców był określony przepisami Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane uchwalonym przez Radę Nadzorczą 29 stycznia 2008 r.

4) wyniki

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2019 r. funduszu remontowego Spółdzielni ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynosił: - **3 569 449,48**, w tym:

- a) **40** nieruchomości posiadało dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
+ 1 605 592,16 zł,
- b) **78** nieruchomości posiadało ujemne saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
- 5 220 041,64 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).

Zbiornicze zestawienie przychodów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni w 2019 r. ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2019 r. zawiera załącznik nr 2 do niniejszego sprawozdania. W poniższej tabeli zostały zestawione zbiorcze naliczenia na fundusz remontowy i wydatki związane z wykonaniem remontów

poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład osiedli mieszkaniowych tworzących zasób mieszkaniowy Spółdzielni:

**ŁĄCZNE ZESTWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO
JSM W 2019 ROK Z PODZIAŁEM NA OSIEDLA MIESZKANIOWE**

L.p.	Nazwa osiedla	Naliczenia łącznie	Wydatki, w tym:			Razem wydatki
			NW	MJSM	I	
1	Kopernika - Baczyńskiego	1 127 387,78 zł	161 932,33 zł	68 946,73 zł	14 922,11 zł	245 801,17 zł
2	Śródmieście I	297 952,09 zł	80 736,53 zł	11 261,90 zł	2 123,58 zł	94 122,01 zł
3	Śródmieście II	406 858,97 zł	308 343,71 zł	11 324,39 zł	6 029,81 zł	325 697,91 zł
4	Szkolna - Sikorskiego	608 499,06 zł	89 768,39 zł	72 067,28 zł	259 737,42 zł	421 573,09 zł
5	Szkolna - Szopena	430 795,13 zł	592 283,25 zł	32 589,26 zł	126 497,07 zł	751 369,58 zł
6	Na Kotłinę	387 678,85 zł	319 677,01 zł	96 854,11 zł	15 218,61 zł	431 749,73 zł
7	Biecz i Skołyszyn 322	298 524,58 zł	- 18 072,24 zł	52 479,94 zł	409,17 zł	34 816,87 zł
8	Szajnochy	640 175,31 zł	785 813,63 zł	164 247,69 zł	19 800,16 zł	969 861,48 zł
9	Gamrat	387 497,69 zł	360 802,06 zł	144 082,09 zł	12 007,26 zł	516 891,41 zł
Razem zasoby JSM		4 585 369,46 zł	2 681 284,67 zł	653 853,39 zł	456 745,19 zł	3 791 883,25 zł

gdzie:

NW – nieruchomość wspólna,

MJSM – mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania,

I – wydatki indywidualne, bezpośrednio zaliczone w ciężar kosztów utrzymania remontowanego lokalu

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

- nieruchomości wspólnej (NW) – wydatek ten jest ewidencjonowany proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- mienia Spółdzielni (MJSM), 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,
- 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 wygaśnięcie tytułu prawnego) 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:

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

Zbiorcze 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.

e) termomodernizacja

W dniu 21 grudnia 2018 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła „Plan zamierzeń remontowych zasobów Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2019 i 2020 rok”. W planie została ujęta między innymi kontynuacja **Programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania** polegająca na wykonaniu remontów ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wraz z ich dociepleniem i wzmocnieniem (w przypadku budynków zrealizowanych w systemie OWT-67).

Warunkiem przystąpienia danej nieruchomości do w/w programu ograniczającego zużycie energii cieplnej w części przeznaczony na potrzeby centralnego ogrzewania było podobnie jak w roku poprzednim:

- a) zwiększenie odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni dla danej nieruchomości w wysokości umożliwiającej dokonanie spłaty należności za wykonany remont w okresie od 3 do 7 lat,
- b) przeprowadzenie konsultacji i uzyskanie pisemnej akceptacji bezwzględnej większości osób zamieszkujących w danej nieruchomości planów zamierzeń remontowych dla tej nieruchomości i sposobu ich finansowania. W konsultacjach mieli zagwarantowany udział właściciele, członkowie oraz osoby niebędące członkami uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości.

W ramach rocznych naliczeń na fundusz remontowy w roku 2019 Zarząd przystąpił do wykonania prac remontowych w zakresie przeprowadzenia remontu elewacji wraz z jej dociepleniem na nieruchomościach zlokalizowanych przy ul. Na Kotlinę 1 (ściany ukośne), Na Kotlinę 13 (ściana południowo-zachodnia), Szkolna 14 i 16 (ściany północne), Szopena 20 (ściana północna), Bednarska 7 i 9 (ściany południowo-wschodnie), Mickiewicza 5 (ściana południowa). Ponadto, w trakcie przeprowadzania prac dociepleniowych budynku przy ul. Szkolna 14, Mieszkańcy wyrazili chęć aby zwiększyć zakres prac o docieplenie ściany południowej wobec czego Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o skorygowanie planu zamierzeń remontowych na 2019 r. i wysokości naliczeń na fundusz remontowy dotyczący tej nieruchomości.

W ramach prac termomodernizacyjnych w 2019 r. dokonano wymiany:

- a) 20 sztuk drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- b) 4 sztuki stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnych,
- c) 18 sztuk okien w mieszkaniach
- d) 21 sztuk okien w piwnicach indywidualnych
- e) W budynkach zlokalizowanych w Jaśle przy ul. Szajnochy 43c, Szajnochy 45, Szajnochy 47, Szajnochy 49, Szajnochy 51 i Szajnochy 53 dokonano docieplenia stropów piwnicznych.

Realizacja w 2019 r. „Programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania” poprzez przeprowadzenie remontów elewacji wraz z dociepleniem ścian nieruchomości położonych w Jaśle i w Bieczu przy ul. Parkowej przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Nieruchomość	Nakłady na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego:		
		w części nieruchomości wspólnej	wymiany stolarki okiennej	Razem
1	2	3	5	6
1.	Szopena 20	182 666,75 zł		182 666,75 zł
2.	Szkolna 14	163 134,60 zł		163 134,60 zł
3.	Szkolna 16	123 570,79 zł	4 350,01 zł	127 920,80 zł
4.	Na Kotlinę 1	20 655,00 zł		20 655,00 zł

5.	Na Kotlinę 7		5 137,56 zł	5 137,56 zł
6.	Na Kotlinę 13	93 716,16 zł		93 716,16 zł
7.	Bednarska 7	169 129,78 zł		169 129,78 zł
8.	Bednarska 9	184 114,07 zł		184 114,07 zł
9.	3 Maja 31	40 924,40 zł		40 924,40 zł
10.	Skołyszyn 322	14 927,22 zł		14 927,22 zł
11.	W. Pola 10		1 865,00 zł	1 865,00 zł
12.	Mickiewicza 130		3 952,80 zł	3 952,80 zł
13.	Mickiewicza 5	208 457,13 zł		208 457,13 zł
14.	Szajnochy 43 c	19 462,92 zł		19 462,92 zł
15.	Szajnochy 45	20 653,62 zł		20 653,62 zł
16.	Szajnochy 47	49 833,71 zł		49 833,71 zł
17.	Szajnochy 49	68 918,77 zł		68 918,77 zł
18.	Szajnochy 51	63 623,60 zł		63 623,60 zł
19.	Szajnochy 53	41 023,58 zł		41 023,58 zł
RAZEM		1 464 812,10 zł	15 305,37 zł	1 480 117,47 zł

Finansowanie prac remontowych, w tym termomodernizacyjnych odbywało się ze środków funduszu remontowego Spółdzielni ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach wspomaganych środkami z rezerwy funduszu remontowego Spółdzielni oraz bankowym kredytem celowym.

Bankiem kredytującym działania remontowe związane z termomodernizacją i innymi pracami na w/w nieruchomościach prowadzonych przez Spółdzielnię był bank PKO BP S.A. wybrany przez Zarząd w wyniku postępowania przetargowego.

Na każdą remontowaną i kredytowaną nieruchomość Zarząd zawierał odrębną umowę kredytową i otwierał nowy rachunek bankowy, z którego była dokonywana płatność za faktury związane z realizacją przedsięwzięcia remontowego dla tej nieruchomości. Łączne koszty obsługi kredytów celowych w 2019 r. wyniosły: **117 383,82 zł.** i w całości zostały sfinansowane z rezerwy funduszu remontowego Spółdzielni. Na **37** remontowanych nieruchomości, **5** nieruchomości nie korzystało z kredytu bankowego i w takim przypadku, aby obniżyć koszty finansowe, część wydatków została sfinansowana środkami z rezerwy funduszu remontowego Spółdzielni w łącznej wysokości: **111 522,49 zł.** w formie zwrotnej pożyczki. Spłata udzielonych pożyczek następuje w drugiej kolejności tj. po spłaceniu przez kredytowaną nieruchomość bankowych rat kredytowych w wysokości co najmniej minimalnej (obowiązkowej) określonej w umowie kredytowej.

Spłata kredytu celowego odbywa się rytmicznie i terminowo i z tego tytułu dobra sytuacja finansowa Spółdzielni nie jest zagrożona i nie budzi obaw, a Spółdzielnia w dalszym ciągu posiada pełną zdolność kredytową i zachowuje dobrą płynność finansową. W 2019 r. i latach następnych jest możliwe dalsze kontynuowanie przedsięwzięć remontowych, w tym termo-modernizacyjnych nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni aż do całkowitego jej zakończenia.

Wykorzystanie kredytu, wysokość dokonanych spłat oraz saldo kredytu na dzień 31 grudnia 2019 roku pozostającego do spłaty w latach następnych przedstawia poniższe zestawienie.

**WYSOKOŚĆ KREDYTU CELOWEGO PRZEZNACZONEGO NA FINANSOWANIE
TERMOMODERNIZACJI I PRAC REMONTOWYCH POZOSTAJĄCEGO DO SPŁATY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019 R.**

Lp.	Adres bloku	Zaciągnięty kredyt			Wysokość spłaconego kredytu na dzień 31.12.2019 r. , w tym:						Wysokość kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2019 r.
		2008 r. - 2017 r.	2018 r.	2019 r.	spłata kosztów przypadających na lokal użytkowy	spłata kredytu w ramach opłat czynszowych	dodatkowa indywidualna spłata kredytu, w tym dofinansowanie z UE	dodatkowa spłata kredytu z funduszu z lat poprzednich	dodatkowa spłata kredytu z nadwyżki bilansowej	spłata kredytu z rezerwy funduszu (pożyczka)	
1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13
1	Szkolna 1	18 426,94 zł	27 139,72 zł			19 229,60 zł					26 337,06 zł
2	Szkolna 3	117 576,48 zł				80 438,74 zł	462,78 zł	36 674,96 zł			- 0,00 zł
3	Szkolna 5	122 850,00 zł				74 495,94 zł	547,75 zł	47 806,31 zł			0,00 zł
4	Szkolna 7	439 336,83 zł	40 709,59 zł			238 555,44 zł	54 350,24 zł	168 770,12 zł			18 370,62 zł
5	Szkolna 11	156 812,33 zł	31 573,38 zł		2 600,01 zł	148 282,39 zł		21 082,50 zł			16 420,81 zł
6	Szkolna 17	232 363,52 zł		30 942,00 zł		134 086,87 zł	1 974,75 zł	103 245,90 zł	1 800,00 zł		22 198,00 zł
7	Szkolna 19	256 898,23 zł	18 252,00 zł	30 780,00 zł		151 048,84 zł	3 726,07 zł	109 153,17 zł			42 002,15 zł
8	Sikorskiego 6	260 000,00 zł	91 815,19 zł			269 979,79 zł		51 291,39 zł			30 544,01 zł
9	Sikorskiego 7	112 583,56 zł	11 612,46 zł		5 275,04 zł	83 944,66 zł	6 502,88 zł	16 925,18 zł			11 548,26 zł
10	Sikorskiego 8	250 674,03 zł	40 709,59 zł			179 719,22 zł		111 664,40 zł			- 0,00 zł
11	Sikorskiego 9	119 700,72 zł	11 612,46 zł		6 279,18 zł	97 836,43 zł	797,71 zł	14 805,65 zł			11 594,22 zł
12	Sikorskiego 11	26 831,50 zł	8 079,16 zł			11 902,47 zł		7 490,78 zł			15 517,41 zł
13	Sikorskiego 12	72 000,00 zł	31 408,05 zł			40 364,06 zł	22 584,30 zł	14 108,94 zł			26 350,76 zł
14	Sikorskiego 21	8 815,09 zł				8 815,09 zł					- zł
15	Krasińskiego 79	220 670,96 zł				146 765,33 zł	15 532,10 zł	50 573,53 zł	7 800,00 zł		0,00 zł
16	Krasińskiego 85	195 048,65 zł				183 855,08 zł	1 706,63 zł	9 486,94 zł			0,00 zł
17	Krasińskiego 87	285 067,66 zł	55 350,00 zł			179 881,80 zł		127 958,73 zł			32 577,13 zł
RAZEM OS. TGKr		2 895 656,50 zł	368 261,60 zł	61 722,00 zł	14 154,23 zł	2 049 201,74 zł	108 185,21 zł	891 038,50 zł	9 600,00 zł	- zł	253 460,43 zł
18	Szkolna 14			117 940,94 zł		6 883,58 zł					111 057,36 zł
19	Szkolna 16			43 000,00 zł		2 328,49 zł					40 671,51 zł
20	Szkolna 26	213 619,48 zł				144 023,28 zł	961,35 zł	57 545,41 zł	4 600,00 zł	6 489,43 zł	- 0,00 zł
21	Szkolna 30	58 575,69 zł				21 930,00 zł		36 645,69 zł			- zł

22	Krasińskiego 13	106 000,22 zł	30 636,91 zł	35 718,53 zł	3 991,93 zł	103 975,36 zł		29 476,71 zł			34 911,65 zł
23	Krasińskiego 17	24 190,50 zł	40 092,59 zł	27 648,00 zł		42 632,91 zł		5 923,16 zł			43 375,02 zł
24	Krasińskiego 53	38 196,77 zł		62 000,00 zł		17 132,92 zł		20 678,42 zł			62 385,43 zł
25	Krasińskiego 55	117 816,56 zł		12 629,39 zł		63 860,69 zł		32 744,97 zł			33 840,29 zł
26	Szopena 20	22 924,64 zł	15 856,65 zł	216 200,75 zł		39 017,28 zł					215 964,76 zł
27	Szopena 22	67 595,23 zł				43 205,56 zł		18 512,79 zł			5 876,88 zł
28	Szopena 24	21 978,93 zł				13 776,46 zł		8 202,47 zł			0,00 zł
RAZEM OS. TGSk		670 898,02 zł	86 586,15 zł	515 137,61 zł	3 991,93 zł	498 766,54 zł	961,35 zł	209 729,61 zł	4 600,00 zł	6 489,43 zł	548 082,90 zł
27	W. Pola 2	153 771,20 zł		66 506,40 zł		168 597,31 zł	278,16 zł	9 843,73 zł			41 558,40 zł
28	W. Pola 6	25 000,00 zł		23 153,09 zł	4 719,78 zł	32 497,18 zł					10 936,13 zł
29	W. Pola 10	180 000,00 zł				152 324,20 zł		27 675,80 zł			0,00 zł
30	Ujejskiego 28	204 691,49 zł		73 738,97 zł		174 657,54 zł	1 649,74 zł	62 601,10 zł			39 522,08 zł
31	Szopena 13	124 981,64 zł	116 236,51 zł	23 760,00 zł		156 878,27 zł	3 081,89 zł	11 243,89 zł			93 774,10 zł
32	Szopena 15	284 962,08 zł	107 376,39 zł			277 868,31 zł	2 852,26 zł	80 962,48 zł			30 655,42 zł
33	Rejtana 27	- zł	365 040,00 zł			27 285,00 zł	182 032,64 zł				155 722,36 zł
34	Igielna 6	62 488,27 zł				49 670,55 zł					12 817,72 zł
35	Ducala 20	87 998,13 zł				50 209,11 zł	1 127,73 zł	34 994,57 zł		1 666,72 zł	0,00 zł
36	Dworcowa 4	85 000,00 zł				34 873,34 zł		49 595,49 zł		531,17 zł	- 0,00 zł
RAZEM OS. TGSr I i II		1 208 892,81 zł	588 652,90 zł	187 158,46 zł	4 719,78 zł	1 124 860,81 zł	191 022,42 zł	276 917,06 zł	- zł	2 197,89 zł	384 986,21 zł
37	Na Kotlinę 1	- zł	82 512,00 zł	33 750,00 zł		22 833,79 zł					93 428,21 zł
38	Na Kotlinę 3	126 250,88 zł	21 015,34 zł	12 126,09 zł	2 069,28 zł	84 203,66 zł		30 924,66 zł			42 194,71 zł
39	Na Kotlinę 5	31 468,89 zł		30 996,00 zł		28 237,74 zł					34 227,15 zł
40	Na Kotlinę 7	20 620,57 zł	10 368,00 zł			24 784,88 zł					6 203,69 zł
41	Na Kotlinę 9	15 793,57 zł		30 996,00 zł		12 644,48 zł					34 145,10 zł
42	Na Kotlinę 11	71 256,81 zł		13 828,00 zł		66 125,68 zł					18 959,13 zł
43	Na Kotlinę 13	56 991,50 zł	10 368,00 zł	93 716,16 zł		58 389,65 zł	511,23 zł	1 385,06 zł			100 789,72 zł
44	Na Kotlinę 15	51 835,97 zł	47 236,55 zł	16 200,00 zł		53 811,80 zł		8 280,64 zł			53 180,07 zł
45	Na Kotlinę 17	48 077,40 zł	136 372,05 zł			39 714,82 zł					144 734,63 zł
46	Na Kotlinę 21	92 193,71 zł	51 084,00 zł			105 455,53 zł					37 822,18 zł
RAZEM OS. TGKn		514 489,30 zł	358 955,94 zł	231 612,25 zł	2 069,28 zł	496 202,04 zł	511,23 zł	40 590,36 zł	- zł	- zł	565 684,58 zł
47	Parkowa 4	211 479,03 zł	49 147,00 zł			208 799,24 zł		10 170,85 zł		2 469,13 zł	39 186,81 zł

48	Parkowa 6	- zł	31 980,00 zł			6 338,30 zł					25 641,70 zł
49	Parkowa 8	92 898,70 zł				74 922,95 zł	3 688,52 zł	3 290,12 zł		10 997,11 zł	- zł
50	Parkowa 10	56 628,69 zł	10 997,06 zł			34 003,28 zł		26 151,61 zł			7 470,86 zł
51	Parkowa 12	61 625,06 zł				34 003,75 zł		24 705,31 zł	2 916,00 zł		- 0,00 zł
52	Parkowa 14	89 654,21 zł				65 345,40 zł	3 248,40 zł	17 633,12 zł	2 916,00 zł	511,29 zł	- 0,00 zł
53	Parkowa 16	175 572,80 zł	24 935,13 zł			161 859,68 zł	6 256,88 zł	4 859,89 zł		27 531,49 zł	- 0,00 zł
54	Parkowa 18	74 678,31 zł				50 835,52 zł		23 842,79 zł			0,00 zł
55	Parkowa 20	148 486,00 zł	18 827,64 zł			141 076,85 zł		12 982,17 zł	8 910,00 zł	4 344,62 zł	- 0,00 zł
56	Parkowa 22	71 212,35 zł				68 296,35 zł			2 916,00 zł		- 0,00 zł
57	Skolyszyn 322	- zł	68 574,83 zł	29 793,18 zł		8 035,76 zł			10 902,13 zł		79 430,12 zł
RAZEM OS. TGBi		982 235,15 zł	204 461,66 zł	29 793,18 zł	- zł	853 517,06 zł	13 193,80 zł	123 635,87 zł	28 560,13 zł	45 853,64 zł	151 729,49 zł
58	Bednarska 5	177 886,94 zł				67 294,76 zł		110 592,18 zł			0,00 zł
59	Bednarska 7	166 120,00 zł		114 184,21 zł		87 486,29 zł		98 366,81 zł			94 451,12 zł
60	Bednarska 9	7 500,00 zł		154 184,21 zł		28 421,07 zł		4 147,28 zł			129 115,86 zł
61	M.Skłódowskiej 4b	158 220,87 zł	51 948,00 zł	12 852,00 zł		108 430,63 zł		29 499,87 zł			85 090,38 zł
62	Krasińskiego 14	300 758,81 zł				184 588,04 zł	18 295,40 zł	67 929,73 zł			29 945,64 zł
63	Szajnochy 42	130 000,00 zł	67 352,04 zł	52 198,84 zł		88 400,12 zł		94 489,15 zł		1 193,17 zł	65 468,44 zł
64	Szajnochy 43	86 664,22 zł				86 664,22 zł					0,00 zł
65	Szajnochy 45	149 732,99 zł				109 201,30 zł	16 527,68 zł	24 004,01 zł			0,00 zł
66	Szajnochy 47	318 401,17 zł				175 805,38 zł	11 494,16 zł	131 101,63 zł			0,00 zł
67	Szajnochy 49	300 000,00 zł				184 475,56 zł	3 512,86 zł	112 011,58 zł			0,00 zł
68	Szajnochy 51	208 554,43 zł				203 678,70 zł	4 875,73 zł				0,00 zł
69	Szajnochy 53	291 068,79 zł				172 067,26 zł	1 133,56 zł	117 867,97 zł			0,00 zł
70	Szajnochy 55	324 972,25 zł				200 516,36 zł		124 455,90 zł			0,00 zł
71	Szajnochy 57	192 398,84 zł			5 747,48 zł	109 895,72 zł	4 366,30 zł	71 762,62 zł		626,73 zł	0,00 zł
72	Szajnochy 59	176 075,00 zł				153 288,40 zł		22 786,60 zł			- 0,00 zł
RAZEM OS. TGSk		2 988 354,31 zł	119 300,04 zł	333 419,26 zł	5 747,48 zł	1 960 213,81 zł	60 205,67 zł	1 009 015,31 zł	- zł	1 819,90 zł	404 071,44 zł
73	Mickiewicza 5	318 860,00 zł		50 000,00 zł	62 185,44 zł	176 011,19 zł		83 796,17 zł	1 000,00 zł		45 867,20 zł
RAZEM OS. TGŚr I		318 860,00 zł	- zł	50 000,00 zł	62 185,44 zł	176 011,19 zł	- zł	83 796,17 zł	1 000,00 zł	- zł	45 867,20 zł
74	3-go Maja 31	30 682,73 zł	310 456,39 zł	10 368,00 zł		51 917,42 zł	117 852,84 zł				181 736,86 zł
75	3-go Maja 33	37 311,75 zł	285 307,05 zł	169 378,96 zł		61 495,26 zł	125 421,31 zł				305 081,19 zł

76	3-go Maja 34	57 188,84 zł	13 277,47 zł			63 265,34 zł		7 200,97 zł			0,00 zł
77	3-go Maja 36	149 698,44 zł	120 000,00 zł	63 351,83 zł		160 021,15 zł		37 168,61 zł			135 860,51 zł
78	3-go Maja 38	406 135,82 zł		12 534,46 zł		367 540,07 zł	1 439,66 zł	24 842,16 zł			24 848,39 zł
79	3-go Maja 42	381 475,83 zł				307 481,04 zł	3 216,75 zł	45 032,34 zł			25 745,70 zł
80	Baczyńskiego 15B	41 063,06 zł				29 399,63 zł		11 663,44 zł			0,00 zł
81	Baczyńskiego 25	334 992,98 zł				211 337,92 zł		80 711,91 zł			42 943,15 zł
82	Baczyńskiego 27	664 392,78 zł		27 648,00 zł	33 319,54 zł	569 494,70 zł		60 382,77 zł			28 843,76 zł
83	Kopernika 2	234 731,08 zł	121 824,00 zł			263 498,73 zł		49 246,28 zł	5 400,00 zł		38 410,09 zł
84	Kopernika 4	364 617,77 zł				261 634,94 zł		68 430,07 zł			34 552,76 zł
85	Kopernika 5	317 422,68 zł	22 113,00 zł			261 781,18 zł		74 777,23 zł		2 977,26 zł	0,00 zł
86	Kopernika 5a	43 398,52 zł				35 192,47 zł		8 206,05 zł			0,00 zł
87	Kopernika 6	50 248,53 zł	40 068,00 zł			60 170,65 zł		21 738,77 zł			8 407,10 zł
88	Kopernika 9	292 450,92 zł				222 602,29 zł	1 379,08 zł	68 469,55 zł			- 0,00 zł
89	Kopernika 12	159 237,70 zł				141 158,65 zł		17 030,97 zł		1 048,08 zł	0,00 zł
90	Kopernika 14	394 908,78 zł				251 741,23 zł		134 657,91 zł	6 800,00 zł	1 709,65 zł	- 0,00 zł
RAZEM OS. TGKop		3 959 958,21 zł	913 045,91 zł	283 281,25 zł	33 319,54 zł	3 319 732,66 zł	249 309,64 zł	709 559,03 zł	12 200,00 zł	5 734,99 zł	826 429,51 zł
91	Mickiewicza 112	356 588,20 zł				256 031,19 zł	33 074,16 zł	60 882,85 zł	6 600,00 zł		- 0,00 zł
92	Mickiewicza 114	607 300,86 zł				403 419,46 zł	44 979,62 zł	158 901,78 zł			0,00 zł
93	Mickiewicza 116	116 444,03 zł		13 176,00 zł		78 975,18 zł	3 107,10 zł	35 475,50 zł			12 062,25 zł
94	Mickiewicza 118	441 624,92 zł				307 799,28 zł	10 088,38 zł	123 737,26 zł			0,00 zł
95	Mickiewicza 120	129 271,32 zł				125 671,32 zł			3 600,00 zł		0,00 zł
96	Mickiewicza 122	93 204,46 zł				58 198,81 zł	2 502,54 zł	32 503,11 zł			0,00 zł
97	Mickiewicza 124	92 415,78 zł				63 696,54 zł	3 167,00 zł	20 168,03 zł		5 384,21 zł	- 0,00 zł
98	Mickiewicza 126	79 163,57 zł				64 867,59 zł	7 451,32 zł	6 844,66 zł			0,00 zł
99	Mickiewicza 128	95 987,77 zł			22 553,43 zł	69 852,75 zł		3 581,59 zł			0,00 zł
100	Mickiewicza 130	80 000,00 zł				66 772,66 zł	7 595,12 zł	5 632,22 zł			0,00 zł
101	Mickiewicza 132	95 856,50 zł				81 753,46 zł	8 103,04 zł		6 000,00 zł		0,00 zł
102	Mickiewicza 154	166 626,32 zł			13 654,80 zł	128 707,16 zł		24 264,36 zł			0,00 zł
RAZEM OS. TGGam		2 354 483,73 zł	- zł	13 176,00 zł	36 208,23 zł	1 705 745,41 zł	120 068,28 zł	471 991,36 zł	16 200,00 zł	5 384,21 zł	12 062,25 zł
OGÓŁEM JSM		15 893 828,03 zł	2 639 264,20 zł	1 705 300,01 zł	162 395,91 zł	12 184 251,24 zł	743 457,59 zł	3 816 273,28 zł	72 160,13 zł	67 480,07 zł	3 192 374,02 zł

Część VII
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA
ORAZ PLANY NA 2020 ROK I LATA PRZYSZŁE

Jednym z podstawowych celów działalności każdej spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków.

W 2019 r. zrealizowano kolejną inwestycję pod nazwą „**Budowa zespołu mieszkaniowego w Bieczu przy ulicy Parkowej**”, w wyniku której powstało **24** lokale mieszkalne. Jest to już druga inwestycja mieszkaniowa po zakończonym w 2018 roku zadaniu „Nadbudowa i rozbudowa lokalu użytkowego w Jaśle ul. Szkolna 32”.

a) założenia działalności inwestycyjnej

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom swoich członków i ich rodzin Zarząd kontynuował opracowane w 2009 r. założenia działalności inwestycyjnej Spółdzielni na rok 2010 i lata przyszłe, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenia Członków JSM oraz Radę Nadzorczą:

- dostarczenie członkom Spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych poprzez:
 - a) wytypowanie lokali użytkowych, których najem nie przynosi Spółdzielni pożądaných efektów ekonomicznych lub nie spełnia zapotrzebowania społecznego w danym regionie miasta i adaptację tych lokali użytkowych na cele mieszkaniowe (zmiana sposobu użytkowania),
 - b) zakup gruntów od gmin (Jasło, Biecz) oraz osób fizycznych umożliwiających rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, z uwzględnieniem przede wszystkim budownictwa wielorodzinnego, w tym na wynajem,
- zagospodarowanie wolnych terenów będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub części niewykorzystanej powierzchni zlokalizowanej w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni poprzez:
 - a) budowę pawilonów usługowo-handlowych,
 - b) adaptację niewykorzystanych pomieszczeń lub powierzchni użytkowych na działalność gospodarczą, w tym zmianę ich sposobu użytkowania,
 - c) budowę garaży,
 - d) budowę płatnych i bezpłatnych miejsc parkingowych,
- budowę Spółdzielczego Centrum Edukacyjno-Kulturalnego w Jaśle,
- obniżenie kosztów eksploatacji i użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni,
- kontynuowanie procesu informatyzacji Spółdzielni.

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.

b) realizacja

W celu realizacji zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego Spółdzielnia w 2009 r. zakupiła 2 nieruchomości umożliwiające rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, a w 2011 r. zawarła ostateczną umowę zakupu kolejnej nieruchomości.

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 Jasle decyzją nr 2.41.2014 z dnia 22 września 2014 r. zatwierdziło zamienny projekt budowlany i zmieniło dotychczasowe pozwolenie na budowę. Aktualnie zostały wykonane cztery 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 murywane). Budynek będzie ogrzewany z miejskiego systemu ciepłowniczego wspomaganego (za zgodą przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych) systemem zasilania kolektorami słonecznymi. Zasilanie tego budynku w energię ciepłem systemowym 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 przeznaczonej pod wynajem w ramach programu senioralnego „55+ ”. W ramach RPO będzie możliwe ubieganie się Spółdzielni o środki pomocowe związane z realizacją tego przedsięwzięcia. Kompleks obej-

mował 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 uzyskaniu 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 Jasle 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 Jasle 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) Utwardzenie 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.

W poniższych tabelach zestawiono zadania inwestycyjne Spółdzielni oraz poniesione nakłady inwestycyjne w roku sprawozdawczym oraz w latach ubiegłych.

A. Nakłady inwestycyjne na realizację zadań inwestycyjnych w 2018 roku.

Nr zadania	Wyszczególnienie	Poniesione nakłady na inwestycje w latach poprzednich	Poniesione nakłady inwestycyjne za 2019 r.	Ogółem nakłady narastająco na 31-12-2019 r.
1	2	3	4	5
1266	Budowa Spółdzielczego Centrum Edukacyjno-Kulturalnego w Jaśle ul. Na Kotlinę	11 265,99	0,00	11 265,99
1285	Przebudowa kompleksu handlowo-usługowego Jasło, Baczyńskiego 15,15A	1 988 826,01	549 049,51	2 537 875,52
1306	Budowa osiedla "Na Kotlinę" II etap "Zielona Kotlina"	696 545,90	106 479,20	803 025,10
1313	Budowa 2 budynków mieszkalnych w Bieczu ul. Parkowa – inwestycja zakończona	2 731 449,17	454 436,02	3 185 885 19
1314	Budowa garaży (parkingu) przy ul. Parkowej w Bieczu	3 968,04	0,00	3 968,04
1328	Budowa garaży i miejsc parkingowych ul. Mickiewicza w Jaśle (na działkach o nr ew. 12/5 i 12/6)	1 057,00	0,00	1 057,00
1415	Budowa garaży blaszanych Skołyszyn	6 090,00	81 854,17	87 944,17
1499	Parking przy ul. Sikorskiego 8 w Jaśle działka 743/62	615,00	0,00	615,00
1545	Parking przy ul. Sikorskiego 6 w Jaśle	3 567,00	0,00	3 567,00
	RAZEM	5 443 384,11	1 191 818,90	6 635 203,01

B. Nakłady inwestycyjne na mienie Spółdzielni w 2019 r. przeznaczone do wspólnego korzystania

L.p.	Nr zadania	Wyszczególnienie	Nieruchomość	Kwota
1	2	3	4	5
1	1568	Urządzenie zabawowe wraz ze strefą bezpieczeństwa	Jasło, ul. W.Pola 10	31 810,08
2	1574	Kamera obrotowa model GV-SD 2322-IR wraz z uchwytem	zasoby JSM	6 826,50
3	1392	Siłownia terenowa	Osiedle Na Kotlinę - całość	19 806,62
4	1400	Siłownia terenowa	Osiedle Szajnoch - całość	10 117,99

5	1566	Siłownia terenowa	Nieruchomości części Osiedla Gamrat: Mickiewicza 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130 i 132	10 506,51
6	1572	Węzeł c.c.w. u. – Rejtana 27	Jasło, ul. Rejtana 27	35 154,02 zł
7	1363	Urządzenie zabawowe - zwiększenie wartości placu zabaw os. Ujejskiego - Szopena	Os. Ujejskiego - Szopena z wyłączeniem ul. W.Pola 10	11 371,35
8	1569	Telewizja naziemna ATC - ul. Mickiewicza 132	Jasło, ul. Mickiewicza 132	7 409,66 zł
9	1570	Parking przy ul. Szajnochy 42	zasoby JSM	43 141,32 zł
10	1564	Telewizja naziemna ATC - ul. Szajnochy 59	Jasło, ul. Szajnochy 49	9 101,26 zł
11	1567	Zakup działki 1/90 osiedle Gamrat	zasoby JSM	59 218,67 zł
12	1571	Remont drogi dojazdowej do garaży działka 204/5	zasoby JSM	78 195,03 zł
13	1573	Parking przy ul. Szajnochy 47 i 49 (miejsca płatne)	zasoby JSM	93 387,18 zł
14	1562	Zagospodarowanie działki 1090 w Bieczu	zasoby JSM	6 190,00 zł
RAZEM				631 832,21 zł

Ponadto w 2019 roku zrealizowano:

- w budynku w Jaśle przy ul. 3 Maja 40 stanowiącego siedzibę JSM uzupełniono wyposażenie biurowe,
- zakupiono samochód dostawczy,
- w wynajmowanych lokalach użytkowych, prace remontowe głównie w kierunku oszczędności zużycia energii cieplnej w zakresie:
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
 - docieplenie ścian, remontu schodów, przebudowy systemu ogrzewania i systemu zasilania energetycznego oraz poprawiającym funkcjonalność i atrakcyjność wynajmowanego obiektu,
- monitoring miejski – zakup i montaż 3 kamer do monitoringu miejskiego. Zakup możliwy w ramach współpracy z Ubezpieczycielem majątku tj. PZU S.A. oraz brokerem ubezpieczeniowym MENTOR S.A. (Spółdzielnia otrzymała dotację celową).

W ramach działalności inwestycyjnej w zakresie gospodarki cieplnej zaplanowane i wykonane prace projektowe i wykonawcze w zakresie modernizacji i optymalizacji gospodarki cieplnej zostały ujęte w poniższej tabeli:

L.p.	Nr zadania	Wyszczególnienie	Poniesione nakłady na inwestycje w latach poprzednich	Poniesione nakłady na inwestycje w 2018 r.	Poniesione nakłady inwestycyjne ogółem
1	2	3	4	5	6
1	1305	Przebudowa przyłącza c.o. i c. w. Sikorskiego 11 do budynku Sikorskiego 7 i 9 – OZE – projekt	36 647,06	0,00	36 647,06
2	1310	Przebudowa systemu przyg. c. c. w. w budynku położonym w Jaśle przy ul Mickiewicza 154 – OZE – projekt	8 540,00	0,00	8 540,00
3	1311	Przebudowa systemu przyg. c. c.w. w budynku położonym w Jaśle przy ul Szajnochy 43 i 45 – OZE - projekt	14 030,00	0,00	14 030,00

4	1312	Przebudowa systemu przyg. c. c. w. w budynku położonym w Bieczu przy ul. Parkowej – OZE – projekt	11 956,00	0,00	11 956,00
5	1316	Budowa węzła ciepłego c.o. i c.w. bud. Sikorskiego 17 – projekt	30 195,00	0,00	30 195,00
6	1503	Węzeł c.o. i c.w.u. 3 Maja 36 - projekt	0,00	40 472,82	40 472,82
RAZEM			101 368,06	0,00	141 840,88

Ponadto w 2019 r. w ramach działalności remontowo-modernizacyjnej w zakresie gospodarki ciepłej wykonano inne zaplanowane prace jak:

- przeprowadzono modernizację lokalnych kotłowni gazowych i węzłów lokalnych,
- montaż (wymiana) wodomierzy zimnej i ciepłej wody użytkowej na nieruchomościach: ul.
 - Bednarska 5 160 szt.
 - Bednarska 5A 7 szt.
 - Bednarska 7 120 szt.
 - Bednarska 9 120 szt.
 - Kopernika 9 172 szt.
 - Mickiewicza 112 50 szt.
 - Mickiewicza 114 90 szt.
 - Parkowa 6 57 szt.
 - Sikorskiego 8 112 szt.
 - Szkolna 7 118 szt.
 - Szkolna 11 117 szt.
 - Razem 1 123 szt.
- montaż (wymiana) podzielników kosztów c.o. na nieruchomościach: w Bieczu ul. Parkowa 10 - 48 szt.
- dostosowanie ciepłne i hydrauliczne instalacji centralnego ogrzewania w budynkach zlokalizowanych w Jaśle przy ul. Mickiewicza 112, 114, 118 ul. Bednarska 5 (prace zakończone).
- budowa nowej instalacji centralnego ogrzewania w zwalnianych lokalach użytkowych – Kołłątaja 2
- budowa nowej instalacji centralnego ogrzewania w modernizowanych lokalach użytkowych (żłobek, przedszkole) - Baczyńskiego 15

Z zakładanych planów w zakresie modernizacji i optymalizacji gospodarki ciepłej oraz remontowo-modernizacyjnych nie wykonano:

- przebudowy gospodarki ciepłej na osiedlu Sikorskiego w Jaśle (likwidacja węzła grupowego i budowa indywidualnych węzłów),
Powyższe prace wymagają ścisłej współpracy z MPGK sp. z o.o. w Jaśle – są to wspólne inwestycje, dlatego też ich realizacja nastąpi po wzajemnych, wspólnych uzgodnieniach dotyczących partycypacji w kosztach przedsięwzięcia. Modernizacja ta planowana jest do realizacji latach 2020-2021.
- przebudowa sytemu przygotowania c.c.w.u. w budynkach położonych w Jaśle przy ul. Szajnochy 43 i 45, Sikorskiego 7, 9, 11, 17, 19 i 21, Mickiewicza 154 oraz w Bieczu przy ul. Parkowa 10, 12, 14, 16, 18, 20 i 22 z wykorzystaniem OZE - kolektory słoneczne.
Rozpoczęcie prac uwarunkowane jest od otrzymania dotacji z Unii Europejskiej lub innych środków zewnętrznych.

c) zamierzenia

W 2020 r. oraz w latach przyszłych Zarząd w dalszym ciągu planuje prowadzenie działalności inwestycyjnej Spółdzielni, której głównym zadaniem będzie realizacja celu Spółdzielni jakim jest: **„zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.”**

W 2020 r. i latach następnych powyższy cel Zarząd planuje zrealizować poprzez:

a. realizację następujących inwestycji mieszkaniowych:

- 1) Osiedle Parkowa w Bieczu - zakończenie prac planistycznych i skierowanie do realizacji przebudowy budynku danej kotłowni w Bieczu **ul. Parkowa 22**. Przewidywany termin zakończenia realizacji zadania i oddania do eksploatacji 7-ciu lokali mieszkalnych to koniec marca 2021 r.
- 2) Jasło - zakończenie prac planistycznych i skierowanie do realizacji przebudowy zwolnionych pomieszczeń użytkowych w budynku w Jaśle **ul. Mickiewicza 124**. Przewidywany termin zakończenia realizacji zadania i oddania do eksploatacji 6-ciu lokali mieszkalnych to koniec grudnia 2020 r.
- 3) Jasło - „Zielona Kotlina”, w tym:
 - rozpoczęcie budowy budynku wielorodzinnego „**Jaskier**” – I/II kwartał 2020 r. Spółdzielnia czyni starania, aby w ramach tej inwestycji uruchomić program budowy spółdzielczych mieszkań lokatorskich w oparciu o dotacje z samorządu miejskiego i kredyt długoterminowy,
 - zlecenie prac projektowych i rozpoczęcie budowy kolejnego budynku wielorodzinnego „**Lawenda**” albo „**Margaritka**” III kwartał 2020 r.
 - rozpoczęcie budowy kompleksu mieszkaniowego „**Koniczynka**” – III kwartał 2020 r.,
 - kontynuację zakończonych prace planistycznych w zakresie uaktualnienia planu realizacyjnego osiedla „Zielona Kotlina” wraz z koncepcją przebiegu dróg wewnętrznych, gminnych, których realizacja następować będzie przy współpracy z Urzędem Miasta w Jaśle pod kątem możliwości realizacji osiedla „Zielona Kotlina” w latach następnych,
 - kontynuacja rozpoczętej budowy 4 domków jednorodzinnych – II etap albo sprzedaż inwestycji w toku.

b. kontynuowanie prac planistycznych i przygotowawczych związanych z budową:

- „Centrum Edukacyjno-Kulturalne JSM w Jaśle”,
- garaży, parkingów i miejsc postojowych,

c. realizacja prac związanych z przebudową kompleksu handlowo-usługowego w Jaśle ul. Baczyńskiego 15,15 A.

Ponadto, podobnie jak w 2019 roku, Zarząd w 2020 r. winien koncentrować się na realizacji n/w kierunków jak:

- dostarczenie członkom Spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych poprzez:
 - a) kontynuowanie zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych, których najem nie przynosi Spółdzielni pożądaných efektów ekonomicznych lub nie spełnia zapotrzebowania społecznego w danym regionie miasta i adaptację tych lokali użytkowych na cele mieszkaniowe (zmiana sposobu użytkowania),
 - b) zakup od gmin oraz osób fizycznych gruntów lub nieruchomości przeznaczonych do remontu, które umożliwiają realizację budownictwa wielo lub jednorodzinne, w tym przeznaczonego na wynajem,

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

Część VIII

REALIZACJA UCHWAŁ WZCz JSM

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 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 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 Spół-

dzielnicy oraz inne osoby mogły i nadal mogą zapoznać się poprzez stronę internetową Spółdzielni www.jsm-jaslo.com.pl.

Szczegółowe sprawozdanie z realizacji podjętych przez WZCz JSM w 2019 roku 11 uchwał przedstawi Zarząd w odrębnym dokumencie.

W poniższej tabeli przedstawiono wykonanie uchwał WZCz JSM tzw. gospodarczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.

Walne Zgromadzenie Członków JSM w 2019 r. – realizacja

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:	114 107,37 zł	114 107,37 zł	
a) lokali mieszkalnych	113 616,72 zł	113 616,72 zł	100%
b) lokali użytkowych własnościowych	490,65 zł	490,65 zł	
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., pożytki 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	-

Część IX REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH

W dniach od 4 sierpnia 2017 r. do 1 września 2017 r. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie przeprowadził na podstawie art. 91-93 i art. 240 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze oraz umowy ze Spółdzielnią za lata 2014 – 2016 lustrację obejmującą całokształt działalności Spółdzielni wg. następujących zagadnień:

- I. Realizacja wniosków z lustracji pełnej przeprowadzonej w 2013 roku.
- II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych.
- V. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.
- VI. Planowanie działalności statutowej
- VII. Gospodarka zasobami Spółdzielni.
- VIII. Inwestycje.
- IX Działalność społeczno-kulturalna i oświatowa
- X. Rachunkowość i finanse.
- XI. Stan wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

XII. Rozpatrzenie spraw wniesionych do MZRSM w Tarnowie..

Po zakończeniu badania lustracyjnego lustrator sporządził protokół, a Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie opracował i przekazał w dniu 12 września 2017 r. Radzie Nadzorczej i Zarządowi Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioski i zalecenia polustracyjne

Zgodnie z art.93 § 1b i § 4 Prawa Spółdzielczego, Rada Nadzorcza przedstawiła WZCz JSM odbytemu w trzech częściach w dniach 23 do 25 maja 2018 r. oraz 23 do 25 maja 2019 r. wnioski z przeprowadzonej lustracji za lata 2014 – 2016.

W dniach od 7 maja 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie przeprowadził na podstawie art. 91-93 i 240 § 3 pkt 1 prawo spółdzielcze oraz umowy zawartej w dniu 25.04.2019 r. (nr 12/2019) lustrację obejmującą działalność inwestycyjną Spółdzielni za okres **01 stycznia 2018 r. – 30 kwietnia 2019 r.** wg następujących zagadnień:

- I. Nakłady poniesione na uzbrojenie pod inwestycje
- II. Przygotowanie do realizacji zadań inwestycyjnych
- III. Realizacja inwestycji
- IV. Rozliczenie inwestycji

Po zakończeniu badania lustracyjnego lustrator sporządził protokół, a Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie opracował i przekazał w dniu 3 lipca 2019 r. Radzie Nadzorczej i Zarządowi Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioski i zalecenia polustracyjne

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 prawa spółdzielczego, Rada Nadzorcza przedstawi WZCz JSM odbywanemu w 2020 roku wnioski z przeprowadzonej lustracji inwestycyjnej.

W 2020 r. Spółdzielnia winna poddać się, na podstawie art. 91-93 i art. 240 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, kompleksowej lustracji obejmującej całość kształt działalności Spółdzielni za lata **2017 – 2019**.

Zarząd Spółdzielni przedstawi najbliższemu WZCz JSM oraz MZRSM w Tarnowie i PZRSM w Rzeszowie informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Część X OBŚLUGA PRAWNA

W 2019 r. obsługa prawna Spółdzielni prowadzona była przez etatowego pracownika zatrudnionego na podstawie umowy o pracę w pełnym wymiarze.

W ramach obsługi prawnej radca prawny opiniował sprawy przekazane przez Zarząd, Radę Nadzorczą, kierował i prowadził sprawy przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz organami administracji państwowej i samorządowej.

Do Sądu kierowano sprawy przeciwko członkom Spółdzielni oraz osobom, które nie są członkami Spółdzielni, a którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bądź odrębna własność lokalu oraz najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych, czynszowych i odszkodowań z tytułu bezumownego (po wygaśnięciu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu) korzystania z lokali. Łącznie do sądów skierowano 25 pozwów, 13 spraw do komornika.

Radca prawny reprezentował Spółdzielnię w 3 sprawach, w których JSM była stroną pozwaną lub uczestnikiem postępowania nieprocesowego. Wszystkie sprawy są w toku postępowania.

Radca Prawny reprezentował również JSM przed organami administracji.

Na wniosek Zarządu i Rady Nadzorczej były wydawane opinie prawne i wyjaśnienia dot. obowiązującego stanu prawnego. Łącznie udzielono opinii i odpowiedzi w 244 różnych sprawach.

Ponadto radca prawny udzielał porad prawnych członkom Spółdzielni w godzinach przyjęć to jest w każdy poniedziałek od godziny 12⁰⁰ - 16⁰⁰ i wtorek od godziny 12⁰⁰-15⁰⁰ , członkom Spółdzielni oraz osobom bliskim, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Radca prawny brał udział w pracach organów Spółdzielni opiniując projekty uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej.

Członek Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

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.

ZBIORCZE ZESTAWIENIE ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH, W TYM WYODRĘBNIONYCH
stan na dzień 31 grudnia 2019 r.

L.p.	Adres bloku	Powierzchnia użytkowa budynku	Ilość mieszkań	OW	
				Ilość	Powierzchnia
1	2	3	4	5	6
1	Szkolna 1	2 236,00	40	27	1 494,80
2	Szkolna 3	2 236,00	40	29	1 636,00
3	Szkolna 5	2 179,50	30	20	1 418,50
4	Szkolna 7	3 285,00	60	43	2 372,70
5	Szkolna 11	1 978,56	28	15	1 085,80
6	Szkolna 17	2 186,00	50	26	1 141,60
7	Szkolna 19	2 186,00	50	27	1 190,60
8	Sikorskiego 6	3 285,00	60	25	1 374,90
9	Sikorskiego 7	916,78	14	5	328,56
10	Sikorskiego 8	3 285,00	60	25	1 399,50
11	Sikorskiego 9	910,26	14	8	524,26
12	Sikorskiego 11	666,70	10	9	600,90
13	Sikorskiego 17	1 105,00	18	4	255,30
14	Sikorskiego 19	1 323,45	18	3	204,00
15	Sikorskiego 21	1 323,45	18	1	60,40
16	Kraśńskiego 79	2 184,00	40	23	1 273,50
17	Kraśńskiego 85	2 184,00	40	29	1 612,90
18	Kraśńskiego 87	2 186,00	50	27	1 190,40
19	Sikorskiego 12	1 356,00	36	15	586,80
RAZEM OS. TGKr		37 012,70	676	361	19 751,42
20	Szkolna 14	1 696,40	30	16	877,42
21	Szkolna 16	1 699,30	30	18	1 007,91
22	Szkolna 26	2 096,50	40	16	870,30
23	Szkolna 30	1 697,30	30	17	948,10
24	Szkolna 32	311,77	6	4	226,58
25	Szkolna 34	1 699,30	30	18	1 019,60
26	Szopena 20	1 928,54	36	29	1 500,16
27	Szopena 22	407,24	8	5	248,70
28	Szopena 24	1 551,95	35	21	989,72
29	Kraśńskiego 13	1 645,08	28	13	707,02
30	Kraśńskiego 15	1 848,40	36	27	1 369,64
31	Kraśńskiego 17	1 629,24	32	17	848,15
32	Kraśńskiego 53	1 580,55	30	13	690,74
33	Kraśńskiego 55	2 094,50	40	19	1 025,60
RAZEM OS. TGSk		21 886,07	411	233	12 329,64

34	3 Maja 31	1 092,54	23	8	412,72
	3 Maja 31a	wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
35	3 Maja 33	1 070,88	22	6	264,30
36	3 Maja 34	1 835,80	45	20	852,98
37	3 Maja 36	3 671,60	90	26	1012,16
38	Floriańska 17	733,63	13	12	622,32
39	Floriańska 17A**	135,56	1		
40	Floriańska 17B	149,85	1	1	149,85
	Floriańska 17C	wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
41	Igielna 6	771,12	18	3	128,52
42	Ducala 20	2 610,50	49	22	1240,20
43	Rejtana 27	1 451,33	32	8	388,62
44	Kołatąja 2	3 388,34	88	28	1152,37
45	Dworcowa 4	914,90	22	12	502,30
RAZEM OS. TGSr I		17 826,05	404	146	6 726,34
46	W. Pola 2	1 732,50	45	15	588,60
47	W. Pola 6	848,40	16	3	163,90
48	W. Pola 10	3 229,50	60	24	1 290,70
49	Ujejskiego 28	2 139,00	40	10	529,10
50	Ujejskiego 30	2 139,00	40	20	1 070,10
51	Szopena 13	2 139,00	40	16	860,10
52	Szopena 15	3 209,50	60	31	1658,50
RAZEM OS. TGSr II		15 436,90	301	119	6 161,00
53	Kopernika 2	3 240,60	75	20	854,56
54	Kopernika 4	3 229,90	75	37	1 621,46
55	Kopernika 5	4 317,15	105	25	1022,96
56	Kopernika 5a	654,80	12	0	0,00
57	Kopernika 6	1 076,60	25	12	548,16
58	Kopernika 9	3 766,90	90	33	1 449,39
59	Kopernika 12	4 345,60	105	41	1 673,44
60	Kopernika 14	4 319,65	95	21	943,45
61	Baczyńskiego 15 b	189,92	4	3	142,44
62	Baczyńskiego 25	3 240,60	75	19	872,16
63	Baczyńskiego 27	4 548,64	72	38	2 346,84
64	3 Maja 38	4 320,90	100	34	1 415,50
65	3 Maja 42	3 241,00	75	19	787,50
RAZEM OS. TGKp		40 492,26	908	302	13 677,86
66	Na Kotlinę 1	1 836,82	34	3	188,14
67	Na Kotlinę 3	1 339,54	25	5	246,78
68	Na Kotlinę 5	1 203,88	24	12	606,50
69	Na Kotlinę 7	1 302,72	25	9	480,64
70	Na Kotlinę 9	1 387,06	24	14	823,85
71	Na Kotlinę 11	1 451,67	26	12	733,18
72	Na Kotlinę 13	1 277,20	26	18	895,80

73	Na Kotlinę 15	1 209,12	23	5	248,98
74	Na Kotlinę 17	983,04	20	4	181,88
75	Na Kotlinę 21	2 071,50	39	0	0,00
RAZEM OS. TGKn		14 062,55	266	82	4 405,75
76	Parkowa 4	1 509,12	30	3	163,98
77	Parkowa 6	1 509,12	30	7	373,23
78	Parkowa 8	647,70	12	3	204,80
79	Parkowa 10	653,00	12	6	338,80
80	Parkowa 12	934,80	12	5	383,00
81	Parkowa 14	653,40	12	6	314,60
82	Parkowa 16	1 304,16	24	12	664,10
83	Parkowa 18	647,70	12	5	276,80
84	Parkowa 20	978,12	18	7	398,41
85	Parkowa 22	477,4	9	3	169,03
86	Parkowa 24	504,74	12	3	132,81
87	Parkowa 26	513,03	12	3	114,96
RAZEM OS. TGBi		10 332,29	207	63	3 534,52
88	Skołyszyn 322	857,60	18	11	536,70
RAZEM OS. TGSk		857,60	18	11	536,70
RAZEM OS. TGBi i TGSk		11 189,89	225	74	4 071,22
89	Szajnochy 42	3 408,10	60	25	1 386,23
90	Szajnochy 43	1 093,00	20	8	425,50
91	Szajnochy 43c	832,30	20	2	74,00
92	Szajnochy 43f	268,00	6	2	87,20
93	Szajnochy 45	1 093,00	20	9	511,60
94	Szajnochy 47	2 645,00	40	12	709,40
95	Szajnochy 49	3 489,00	60	22	1 275,00
96	Szajnochy 51	3 247,50	60	17	914,20
97	Szajnochy 53	2 155,00	50	22	930,90
98	Szajnochy 55	2 155,00	50	12	507,90
99	Szajnochy 57	1 321,25	20	8	516,39
100	Szajnochy 59	1 084,10	20	8	421,91
101	Kraśńskiego 14	2 158,00	45	17	881,80
	M. C. Skłodowskiej 4a	wyodrębniono z majątku Spółdzielni			
102	M. C. Skłodowskiej 4b	2 109,01	34	6	320,60
103	M. C. Skłodowskiej 4c	132,10	2	0	0,00
104	Bednarska 5	2 576,00	40	27	1 756,50
105	Bednarska 5a	111,40	2	1	55,70
106	Bednarska 7	1 998,00	30	18	1 198,80
107	Bednarska 9	1 998,00	30	22	1 477,40
108	Bednarska 11	1 932,50	36	20	1085,47
109	Mickiewicza 5	1 722,00	59	22	1 181,98
110	Mickiewicza 5a	1 396,73			
RAZEM OS. TGSk		38 924,99	704	280	15 718,48

111	Mickiewicza 112	2 855,00	50	29	1 724,80
112	Mickiewicza 114	4 616,00	80	37	2 149,80
113	Mickiewicza 116	1 485,00	40	10	354,10
114	Mickiewicza 118	4 200,00	60	35	2 452,20
115	Mickiewicza 120	1 485,00	40	13	517,10
116	Mickiewicza 122	805,80	18	5	223,00
117	Mickiewicza 124	630,20	12	7	365,10
118	Mickiewicza 126	703,00	12	5	292,20
119	Mickiewicza 128	637,82	14	6	247,20
120	Mickiewicza 130	881,80	16	5	272,40
121	Mickiewicza 132	772,50	18	7	292,20
122	Mickiewicza 150*	380,80	10	0	0,00
123	Mickiewicza 152	472,15	10	4	155,40
124	Mickiewicza 154	3 297,77	78	24	997,23
RAZEM OS. TGGam		23 222,84	448	187	10 042,73
OGÓŁEM JSM		220 054,25	4331	1784	92 884,44

* budynek przeznaczony do komercyjnego najmu

**pozycja ta nie obejmuje wyodrębnionego 1 lokalu mieszkalnego, który zmienił sposób użytkowania na lokal użytkowy o pow. 54,66 m²

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik

Wysokość rocznych* naliczeń i wydatków funduszu remontowego w 2019 roku

L.p.	Adres bloku	Powierzchnia użytkowa budynku	Ilość mieszkań	Wysokość naliczeń	Wysokość wydatków	Różnica
1	2	3	4	5	6	7
1	Szkolna 1	2 236,00	40	56 310,57 zł	14 839,30 zł	41 471,27 zł
2	Szkolna 3	2 236,00	40	34 063,52 zł	15 350,16 zł	18 713,36 zł
3	Szkolna 5	2 179,50	30	28 649,70 zł	29 773,62 zł	- 1 123,92 zł
4	Szkolna 7	3 285,00	60	45 685,62 zł	19 052,92 zł	26 632,70 zł
5	Szkolna 11	1 978,56	28	38 310,50 zł	19 898,59 zł	18 411,91 zł
6	Szkolna 17	2 186,00	50	50 280,66 zł	112 614,22 zł	- 62 333,56 zł
7	Szkolna 19	2 186,00	50	32 269,17 zł	54 911,28 zł	- 22 642,11 zł
8	Sikorskiego 6	3 285,00	60	52 636,50 zł	10 819,22 zł	41 817,28 zł
9	Sikorskiego 7	916,78	14	11 555,76 zł	4 328,12 zł	7 227,64 zł
10	Sikorskiego 8	3 285,00	60	55 485,12 zł	3 646,40 zł	51 838,72 zł
11	Sikorskiego 9	910,26	14	11 477,52 zł	4 199,09 zł	7 278,43 zł
12	Sikorskiego 11	666,70	10	11 476,56 zł	4 488,05 zł	6 988,51 zł
13	Sikorskiego 12	1 356,00	36	13 395,67 zł	5 029,11 zł	8 366,56 zł
14	Sikorskiego 17	1 105,00	18	15 564,00 zł	4 780,86 zł	10 783,14 zł
15	Sikorskiego 19	1 323,45	18	18 778,22 zł	4 938,53 zł	13 839,69 zł
16	Sikorskiego 21	1 323,45	18	21 822,37 zł	4 939,60 zł	16 882,77 zł
17	Kraśńskiego 79	2 184,00	40	39 585,60 zł	40 208,46 zł	- 622,86 zł
18	Kraśńskiego 85	2 184,00	40	34 344,00 zł	54 945,01 zł	- 20 601,01 zł
19	Kraśńskiego 87	2 186,00	50	36 808,00 zł	12 810,55 zł	23 997,45 zł
RAZEM OS. TGKr		37 012,70	676	608 499,06 zł	421 573,09 zł	186 925,97 zł
20	Szkolna 14	1 696,40	30	43 703,82 zł	165 200,09 zł	- 121 496,27 zł
21	Szkolna 16	1 699,30	30	29 985,36 zł	135 348,32 zł	- 105 362,96 zł
22	Szkolna 26	2 096,50	40	48 126,46 zł	7 247,31 zł	40 879,15 zł
23	Szkolna 30	1 697,30	30	27 665,88 zł	1 471,12 zł	26 194,76 zł
24	Szkolna 32	311,77	4	3 978,84 zł	0,00 zł	3 978,84 zł
25	Szkolna 34	1 699,30	30	32 704,98 zł	5 634,76 zł	27 070,22 zł
26	Szopena 20	1 928,54	36	36 155,60 zł	222 094,61 zł	- 185 939,01 zł
27	Szopena 22	407,24	8	10 823,59 zł	215,04 zł	10 608,55 zł
28	Szopena 24	1 551,95	35	25 151,85 zł	-127,88 zł	25 279,73 zł
29	Kraśńskiego 13	1 645,08	28	29 694,16 zł	41 876,89 zł	- 12 182,73 zł
30	Kraśńskiego 15	1 848,40	36	26 975,33 zł	32 964,88 zł	- 5 989,55 zł
31	Kraśńskiego 17	1 629,24	32	35 258,81 zł	32 028,39 zł	3 230,42 zł
32	Kraśńskiego 53	1 580,55	30	36 647,96 zł	70 636,31 zł	- 33 988,35 zł
33	Kraśńskiego 55	2 094,50	40	43 922,49 zł	36 779,74 zł	7 142,75 zł
RAZEM OS. TGSk		21 886,07	409	430 795,13 zł	751 369,58 zł	- 320 574,45 zł

34	Igielna 6	771,12	18	21 548,68 zł	264,65 zł	21 284,03 zł
35	Ducala 20	2 610,50	49	33 280,89 zł	12 300,79 zł	20 980,10 zł
36	Rejtana 27	1 451,33	32	49 722,20 zł	- 179 845,02 zł	229 567,22 zł
37	Kollataja 2	3 388,34	88	88 486,97 zł	16 615,28 zł	71 871,69 zł
38	Mickiewicza 5	1 722,00	59	85 591,86 zł	229 628,51 zł	- 144 036,65 zł
39	Mickiewicza 5a	1 396,73				
40	Dworcowa 4	914,90	22	14 560,91 zł	6 162,83 zł	8 398,08 zł
41	Floriańska 17	733,63	13	4 760,58 zł	8 994,97 zł	- 4 234,39 zł
RAZEM OS. TGSr I		12 988,55	281	297 952,09 zł	94 122,01 zł	203 830,08 zł
42	W. Pola 2	1 732,50	45	53 583,81 zł	98 279,30 zł	- 44 695,49 zł
43	W. Pola 6	848,40	16	30 031,74 zł	51 888,28 zł	- 21 856,54 zł
44	W. Pola 10	3 229,50	60	43 905,76 zł	21 527,46 zł	22 378,30 zł
45	Ujejskiego 28	2 139,00	40	64 361,84 zł	7 369,11 zł	56 992,73 zł
46	Ujejskiego 30	2 139,00	40	65 274,00 zł	93 880,35 zł	- 28 606,35 zł
47	Szopena 13	2 139,00	40	59 719,95 zł	30 988,85 zł	28 731,10 zł
48	Szopena 15	3 209,50	60	89 981,87 zł	21 764,56 zł	68 217,31 zł
RAZEM OS. TGSr II		15 436,90	301	406 858,97 zł	325 697,91 zł	81 161,06 zł
49	Kopernika 2	3 240,60	75	88 623,72 zł	14 193,99 zł	74 429,73 zł
50	Kopernika 4	3 229,90	75	91 295,10 zł	8 142,07 zł	83 153,03 zł
51	Kopernika 5	4 317,15	105	86 689,95 zł	8 122,69 zł	78 567,26 zł
52	Kopernika 5a	654,80	12	12 117,60 zł	634,56 zł	11 483,04 zł
53	Kopernika 6	1 076,60	25	28 302,12 zł	2 594,18 zł	25 707,94 zł
54	Kopernika 9	3 766,90	90	53 514,57 zł	9 948,65 zł	43 565,92 zł
55	Kopernika 12	4 345,60	105	63 048,25 zł	19 202,01 zł	43 846,24 zł
56	Kopernika 14	4 319,65	95	114 430,61 zł	11 945,87 zł	102 484,74 zł
57	Baczyńskiego 15 b	189,92	4	4 463,12 zł	- zł	4 463,12 zł
58	Baczyńskiego 25	3 240,60	75	87 894,18 zł	34 264,64 zł	53 629,54 zł
59	Baczyńskiego 27	4 548,64	72	132 884,72 zł	10 317,70 zł	122 567,02 zł
60	3 Maja 31	1 092,54	23	41 923,13 zł	- 61 030,04 zł	102 953,17 zł
61	3 Maja 33	1 070,88	22	36 929,74 zł	54 184,99 zł	- 17 255,25 zł
62	3 Maja 34	1 835,80	45	31 681,78 zł	2 694,31 zł	28 987,47 zł
63	3 Maja 36	3 671,60	90	108 403,25 zł	107 511,71 zł	891,54 zł
64	3 Maja 38	4 320,90	100	81 892,07 zł	12 391,26 zł	69 500,81 zł
65	3 Maja 42	3 241,00	75	63 293,87 zł	10 682,58 zł	52 611,29 zł
RAZEM OS. TGKp		48 163,08	1 088	1 127 387,78 zł	245 801,17 zł	881 586,61 zł
66	Na Kotlinę 1	1 836,82	34	50 292,31 zł	63 337,38 zł	- 13 045,07 zł
67	Na Kotlinę 3	1 339,54	25	36 857,58 zł	33 738,89 zł	3 118,69 zł
68	Na Kotlinę 5	1 203,88	24	34 611,82 zł	54 064,37 zł	- 19 452,55 zł
69	Na Kotlinę 7	1 302,72	25	31 318,56 zł	28 100,62 zł	3 217,94 zł
70	Na Kotlinę 9	1 387,06	24	35 158,24 zł	53 812,02 zł	- 18 653,78 zł
71	Na Kotlinę 11	1 451,67	26	32 073,24 zł	15 208,02 zł	16 865,22 zł
72	Na Kotlinę 13	1 277,20	26	43 781,89 zł	94 851,68 zł	- 51 069,79 zł
73	Na Kotlinę 15	1 209,12	23	29 326,37 zł	22 458,24 zł	6 868,13 zł
74	Na Kotlinę 17	983,04	20	35 981,44 zł	4 786,57 zł	31 194,87 zł

75	Na Kotlinę 21	2 071,50	39	58 277,40 zł	61 391,94 zł	- 3 114,54 zł
RAZEM OS. TGKn		14 062,55	266	387 678,85 zł	431 749,73 zł	- 44 070,88 zł
76	Parkowa 4	1 509,12	30	47 334,82 zł	28 920,59 zł	18 414,23 zł
77	Parkowa 6	1 509,12	30	48 836,12 zł	3 013,45 zł	45 822,67 zł
78	Parkowa 8	647,70	12	18 043,34 zł	8 801,01 zł	9 242,33 zł
79	Parkowa 10	653,00	12	16 329,06 zł	9 508,06 zł	6 821,00 zł
80	Parkowa 12	934,80	12	15 475,04 zł	19 240,24 zł	- 3 765,20 zł
81	Parkowa 14	653,40	12	15 430,80 zł	242,61 zł	15 188,19 zł
82	Parkowa 16	1 304,16	24	41 382,75 zł	11 644,81 zł	29 737,94 zł
83	Parkowa 18	647,70	12	14 625,58 zł	9 726,18 zł	4 899,40 zł
84	Parkowa 20	978,12	18	29 790,21 zł	10 117,01 zł	19 673,20 zł
85	Parkowa 22	477,42	9	14 569,47 zł	17 423,66 zł	- 2 854,19 zł
86	Parkowa 24	504,74	12	4 274,65 zł	- zł	4 274,65 zł
87	Parkowa 26	513,03	12	4 350,96 zł	- zł	4 350,96 zł
RAZEM OS. TGBi		10 332,31	195	270 442,80 zł	118 637,62 zł	151 805,18 zł
88	Skolyszyn 322	857,60	18	28 081,78 zł	- 83 820,75 zł	111 902,53 zł
RAZEM OS. TGSk		857,60	18	28 081,78 zł	- 83 820,75 zł	111 902,53 zł
RAZEM OS. TGBi i TGSk		11 189,91	213	298 524,58 zł	34 816,87 zł	263 707,71 zł
89	Szajnochy 42	3 408,10	60	58 963,16 zł	66 774,41 zł	- 7 811,25 zł
90	Szajnochy 43	1 093,00	8	14 061,48 zł	2 735,72 zł	11 325,76 zł
91	Szajnochy 43c	832,30	18	8 255,42 zł	21 856,33 zł	- 13 600,91 zł
92	Szajnochy 43f	268,00	20	3 703,20 zł	998,94 zł	2 704,26 zł
93	Szajnochy 45	1 093,00	20	14 454,96 zł	25 742,02 zł	- 11 287,06 zł
94	Szajnochy 47	2 645,00	40	36 335,40 zł	51 981,82 zł	- 15 646,42 zł
95	Szajnochy 49	3 489,00	60	51 478,92 zł	75 659,82 zł	- 24 180,90 zł
96	Szajnochy 51	3 247,50	60	43 124,20 zł	94 275,21 zł	- 51 151,01 zł
97	Szajnochy 53	2 155,00	50	32 288,40 zł	46 107,09 zł	- 13 818,69 zł
98	Szajnochy 55	2 155,00	50	30 084,60 zł	15 849,80 zł	14 234,80 zł
99	Szajnochy 57	1 321,25	20	18 943,80 zł	4 763,66 zł	14 180,14 zł
100	Szajnochy 59	1 084,10	20	30 993,53 zł	908,64 zł	30 084,89 zł
101	Kraśńskiego 14	2 158,00	45	54 103,74 zł	1 914,47 zł	52 189,27 zł
102	M. C. Skłodowskiej 4b	2 109,01	34	59 879,72 zł	62 524,20 zł	- 2 644,48 zł
103	M. C. Skłodowskiej 4c	132,10	2	4 755,60 zł	453,14 zł	4 302,46 zł
104	Bednarska 5	2 576,00	40	39 189,15 zł	69 779,66 zł	- 30 590,51 zł
105	Bednarska 5a	111,40	2	792,82 zł	1 601,30 zł	- 808,48 zł
106	Bednarska 7	1 998,00	30	56 143,48 zł	191 709,95 zł	- 135 566,47 zł
107	Bednarska 9	1 998,00	30	55 425,63 zł	208 204,55 zł	- 152 778,92 zł
108	Bednarska 11	1 932,50	36	27 198,10 zł	26 020,75 zł	1 177,35 zł
RAZEM OS. TGSk		35 806,26	645	640 175,31 zł	969 861,48 zł	- 329 686,17 zł
109	Mickiewicza 112	2 855,00	50	46 518,00 zł	43 382,09 zł	3 135,91 zł
110	Mickiewicza 114	4 616,00	80	75 177,60 zł	137 594,37 zł	- 62 416,77 zł
111	Mickiewicza 116	1 485,00	40	31 092,00 zł	26 649,39 zł	4 442,61 zł
112	Mickiewicza 118	4 200,00	60	57 716,00 zł	143 384,90 zł	- 85 668,90 zł

113	Mickiewicza 120	1 485,00	40	33 615,00 zł	6 488,35 zł	27 126,65 zł
114	Mickiewicza 122	805,80	18	13 214,02 zł	3 575,64 zł	9 638,38 zł
115	Mickiewicza 124	630,20	12	15 141,58 zł	2 819,09 zł	12 322,49 zł
116	Mickiewicza 126	703,00	12	12 703,68 zł	5 317,42 zł	7 386,26 zł
117	Mickiewicza 128	637,82	14	10 574,33 zł	22 416,42 zł	- 11 842,09 zł
118	Mickiewicza 130	881,80	16	12 574,81 zł	29 479,99 zł	- 16 905,18 zł
119	Mickiewicza 132	772,50	18	13 061,34 zł	33 788,38 zł	- 20 727,04 zł
120	Mickiewicza 152	472,15	10	5 495,22 zł	1 202,22 zł	4 293,00 zł
121	Mickiewicza 154	3 297,77	78	60 614,11 zł	60 793,15 zł	- 179,04 zł
RAZEM OS. TGGam		22 842,04	448	387 497,69 zł	516 891,41 zł	- 129 393,72 zł
OGÓŁEM JSM		219 388,05	4 327	4 585 369,46 zł	3 791 883,25 zł	793 486,21 zł

* W zestawieniu nie uwzględniono nieruchomości: ul. Mickiewicza 150, ul. Floriańska 17 A i ul. Floriańska 17 B – w tych nieruchomościach nie naliczamy odpisu funduszu remontowego

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik

*Załącznik nr 2a do Sprawozdania Zarządu JSM z działalności za 2019 r.
z dnia 31 marca 2020 r.*

STAN ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO JSM * W LATACH 2018 -2019

Lp.	Adres bloku	Powierzchnia użytkowa budynku	Saldo f.remontowego narastająco na koniec 2018 r.	Saldo f.remontowego narastająco na koniec 2019 r.	Bilans otwarcia FR JSM na dzień 1 stycznia 2020 r.
1	2	3	5	5	6
1	Szkolna 1	2 236,00	- 129 444,63 zł	- 87 973,36 zł	- 87 973,36 zł
2	Szkolna 3	2 236,00	- 7 218,46 zł	11 495,38 zł	11 495,38 zł
3	Szkolna 5	2 179,50	34 082,98 zł	32 959,96 zł	32 959,96 zł
4	Szkolna 7	3 285,00	- 36 323,24 zł	- 9 688,88 zł	- 9 688,88 zł
5	Szkolna 11	1 978,56	- 25 094,53 zł	- 6 415,07 zł	- 6 415,07 zł
6	Szkolna 17	2 186,00	41 822,76 zł	- 20 510,38 zł	- 20 510,38 zł
7	Szkolna 19	2 186,00	- 8 314,40 zł	- 30 956,51 zł	- 30 956,51 zł
8	Sikorskiego 6	3 285,00	- 69 987,35 zł	- 28 170,07 zł	- 28 170,07 zł
9	Sikorskiego 7	916,78	- 18 795,45 zł	- 11 508,12 zł	- 11 508,12 zł
10	Sikorskiego 8	3 285,00	- 32 708,59 zł	19 131,93 zł	19 131,93 zł
11	Sikorskiego 9	910,26	- 23 865,17 zł	- 16 519,39 zł	- 16 519,39 zł
12	Sikorskiego 11	666,70	- 25 919,77 zł	- 18 836,77 zł	- 18 836,77 zł
13	Sikorskiego 12	1 356,00	- 44 704,35 zł	- 36 337,77 zł	- 36 337,77 zł
14	Sikorskiego 17	1 105,00	- 11 264,98 zł	- 481,84 zł	- 481,84 zł
15	Sikorskiego 19	1 323,45	- 4 649,63 zł	10 659,08 zł	10 659,08 zł
16	Sikorskiego 21	1 323,45	- 11 673,92 zł	5 208,91 zł	5 208,91 zł
17	Krasińskiego 79	2 184,00	10 282,22 zł	9 659,36 zł	9 659,36 zł
18	Krasińskiego 85	2 184,00	22 300,96 zł	1 699,95 zł	1 699,95 zł
19	Krasińskiego 87	2 186,00	- 61 072,97 zł	- 37 075,52 zł	- 37 075,52 zł
RAZEM OS. TGKr		37 012,70	- 402 548,52 zł	- 213 659,11 zł	- 213 659,11 zł
20	Szkolna 14	1 696,40	27 789,83 zł	- 93 706,62 zł	- 93 706,62 zł
21	Szkolna 16	1 699,30	69 655,29 zł	- 35 707,36 zł	- 35 707,36 zł
22	Szkolna 26	2 096,50	- 23 707,53 zł	17 172,52 zł	17 172,52 zł
23	Szkolna 30	1 697,30	- 16 416,83 zł	9 777,93 zł	9 777,93 zł
24	Szkolna 32	311,77	1 897,63 zł	5 876,47 zł	5 876,47 zł
25	Szkolna 34	1 699,30	11 428,91 zł	38 500,51 zł	38 500,51 zł
26	Szopena 20	1 928,54	- 16 962,30 zł	- 202 901,93 zł	- 202 901,93 zł
27	Szopena 22	407,24	- 34 105,09 zł	- 23 496,25 zł	- 23 496,25 zł
28	Szopena 24	1 551,95	- 7 881,74 zł	17 398,67 zł	17 398,67 zł
29	Krasińskiego 13	1 645,08	- 35 062,94 zł	- 45 609,08 zł	- 45 609,08 zł
30	Krasińskiego 15	1 848,40	26 045,83 zł	20 396,26 zł	20 396,26 zł
31	Krasińskiego 17	1 629,24	- 35 394,24 zł	- 31 967,14 zł	- 31 967,14 zł

32	Krasińskiego 53	1 580,55	- 9 697,39 zł	- 43 685,74 zł	- 43 685,74 zł
33	Krasińskiego 55	2 094,50	- 47 445,03 zł	- 40 302,40 zł	- 40 302,40 zł
RAZEM OS. TGSK		22 588,84	- 89 855,61 zł	- 408 254,16 zł	- 408 254,16 zł
34	Igielna 6	771,12	- 57 687,59 zł	- 36 403,24 zł	- 36 403,24 zł
35	Ducala 20	2 610,50	- 17 936,91 zł	3 043,74 zł	3 043,74 zł
36	Rejtana 27	1 451,33	- 366 968,19 zł	- 137 401,02 zł	- 137 401,02 zł
37	Kollątaja 2	3 388,34	76 372,87 zł	148 244,51 zł	148 244,51 zł
38	Mickiewicza 5	3 118,73	43 573,47 zł	- 35 976,26 zł	- 35 976,26 zł
39	Mickiewicza 5a				
40	Dworcowa 4	914,90	- 11 612,63 zł	- 3 214,60 zł	- 3 214,60 zł
41	Floriańska 17	733,63	4 578,50 zł	344,53 zł	344,53 zł
RAZEM OS. TGSr I		12 988,55	- 329 680,48 zł	- 61 362,34 zł	- 61 362,34 zł
42	W. Pola 2	1 732,50	- 28 332,49 zł	- 73 027,98 zł	- 73 027,98 zł
43	W. Pola 6	848,40	- 15 567,69 zł	- 34 644,59 zł	- 34 644,59 zł
44	W. Pola 10	3 229,50	41 338,09 zł	63 716,39 zł	63 716,39 zł
45	Ujejskiego 28	2 139,00	- 83 972,67 zł	- 25 074,58 zł	- 25 074,58 zł
46	Ujejskiego 30	2 139,00	41 810,11 zł	13 203,76 zł	13 203,76 zł
47	Szopena 13	2 139,00	- 177 611,76 zł	- 148 881,38 zł	- 148 881,38 zł
48	Szopena 15	3 209,50	- 147 936,48 zł	- 79 720,43 zł	- 79 720,43 zł
RAZEM OS. TGSr II		15 436,90	- 370 272,89 zł	- 284 428,81 zł	- 284 428,81 zł
49	Kopernika 2	3 240,60	- 97 174,35 zł	- 22 152,34 zł	- 22 152,34 zł
50	Kopernika 4	3 229,90	- 99 082,86 zł	- 15 929,12 zł	- 15 929,12 zł
51	Kopernika 5	4 317,15	- 37 275,06 zł	41 967,63 zł	41 967,63 zł
52	Kopernika 5a	654,80	- 839,39 zł	10 643,65 zł	10 643,65 zł
53	Kopernika 6	1 076,60	- 22 572,58 zł	3 135,46 zł	3 135,46 zł
54	Kopernika 9	3 766,90	64 324,31 zł	107 888,86 zł	107 888,86 zł
55	Kopernika 12	4 345,60	43 893,80 zł	87 737,68 zł	87 737,68 zł
56	Kopernika 14	4 319,65	3 907,98 zł	106 393,31 zł	106 393,31 zł
57	Baczyńskiego 15 b	189,92	- 2 017,64 zł	2 445,48 zł	2 445,48 zł
58	Baczyńskiego 25	3 240,60	- 93 372,71 zł	- 39 744,61 zł	- 39 744,61 zł
59	Baczyńskiego 27	4 548,64	- 250 358,73 zł	- 127 789,98 zł	- 127 789,98 zł
60	3 Maja 31	1 092,54	- 463 575,81 zł	- 360 622,38 zł	- 360 622,38 zł
61	3 Maja 33	1 070,88	- 369 901,48 zł	- 387 156,76 zł	- 387 156,76 zł
62	3 Maja 34	1 835,80	- 11 621,24 zł	17 367,24 zł	17 367,24 zł
63	3 Maja 36	3 671,60	- 140 594,98 zł	- 139 706,32 zł	- 139 706,32 zł
64	3 Maja 38	4 320,90	- 94 293,01 zł	- 24 792,64 zł	- 24 792,64 zł
65	3 Maja 42	3 241,00	- 118 587,67 zł	- 65 976,38 zł	- 65 976,38 zł
RAZEM OS. TGKp		48 163,08	- 1 689 141,43 zł	- 806 291,22 zł	- 806 291,22 zł
66	Na Kotlinę 1	1 836,82	- 78 154,69 zł	- 91 199,18 zł	- 91 199,18 zł
67	Na Kotlinę 3	1 339,54	- 55 002,93 zł	- 51 883,82 zł	- 51 883,82 zł
68	Na Kotlinę 5	1 203,88	- 52 820,41 zł	- 72 272,97 zł	- 72 272,97 zł
69	Na Kotlinę 7	1 302,72	- 11 015,53 zł	- 7 797,64 zł	- 7 797,64 zł
70	Na Kotlinę 9	1 387,06	- 15 497,29 zł	- 34 151,08 zł	- 34 151,08 zł

71	Na Kotlinę 11	1 451,67	- 18 119,09 zł	- 1 253,51 zł	- 1 253,51 zł
72	Na Kotlinę 13	1 277,20	- 48 212,42 zł	- 99 282,06 zł	- 99 282,06 zł
73	Na Kotlinę 15	1 209,12	- 64 348,86 zł	- 57 480,65 zł	- 57 480,65 zł
74	Na Kotlinę 17	983,04	- 185 038,36 zł	- 153 674,38 zł	- 153 674,38 zł
75	Na Kotlinę 21	2 071,50	- 73 030,40 zł	- 76 144,94 zł	- 76 144,94 zł
RAZEM OS. TGKn		14 062,55	- 601 239,96 zł	- 645 140,23 zł	- 645 140,23 zł
76	Parkowa 4	1 509,12	- 113 830,57 zł	- 95 416,30 zł	- 95 416,30 zł
77	Parkowa 6	1 509,12	- 119 118,07 zł	- 73 295,35 zł	- 73 295,35 zł
78	Parkowa 8	647,70	- 47 570,64 zł	- 38 328,18 zł	- 38 328,18 zł
79	Parkowa 10	653,00	- 34 119,06 zł	- 27 298,06 zł	- 27 298,06 zł
80	Parkowa 12	934,80	- 2 116,03 zł	- 5 881,23 zł	- 5 881,23 zł
81	Parkowa 14	653,40	- 37 176,13 zł	- 21 987,94 zł	- 21 987,94 zł
82	Parkowa 16	1 304,16	- 83 035,91 zł	- 53 297,47 zł	- 53 297,47 zł
83	Parkowa 18	647,70	- 8 314,11 zł	- 3 414,17 zł	- 3 414,17 zł
84	Parkowa 20	978,12	- 47 353,05 zł	- 27 678,77 zł	- 27 678,77 zł
85	Parkowa 22	477,42	- 42 762,21 zł	- 43 417,62 zł	- 43 417,62 zł
86	Parkowa 24	504,74		4 274,65 zł	4 274,65 zł
87	Parkowa 26	513,03		4 350,96 zł	4 350,96 zł
RAZEM OS. TGBi		10 332,31	- 535 395,78 zł	- 381 389,47 zł	- 381 389,47 zł
88	Skolyszyn 322	857,60	- 224 868,72 zł	- 112 966,19 zł	- 112 966,19 zł
RAZEM OS. TGSk		857,60	- 224 868,72 zł	- 112 966,19 zł	- 112 966,19 zł
RAZEM OS. TGBi i TGSk		11 189,91 zł	- 760 264,50 zł	- 494 355,66 zł	- 494 355,66 zł
89	Szajnochy 42	3 408,10	- 70 586,42 zł	- 78 396,44 zł	- 78 396,44 zł
90	Szajnochy 43	1 093,00	- 1 233,09 zł	10 092,79 zł	10 092,79 zł
91	Szajnochy 43c	832,30	64 369,38 zł	50 768,69 zł	50 768,69 zł
92	Szajnochy 43f	268,00	10 223,73 zł	12 927,99 zł	12 927,99 zł
93	Szajnochy 45	1 093,00	28 493,98 zł	17 207,16 zł	17 207,16 zł
94	Szajnochy 47	2 645,00	87 477,99 zł	71 830,97 zł	71 830,97 zł
95	Szajnochy 49	3 489,00	99 458,18 zł	75 278,36 zł	75 278,36 zł
96	Szajnochy 51	3 247,50	76 777,08 zł	25 624,27 zł	25 624,27 zł
97	Szajnochy 53	2 155,00	37 997,56 zł	24 179,47 zł	24 179,47 zł
98	Szajnochy 55	2 155,00	7 680,43 zł	21 914,63 zł	21 914,63 zł
99	Szajnochy 57	1 321,25	- 26 845,29 zł	- 12 665,15 zł	- 12 665,15 zł
100	Szajnochy 59	1 084,10	- 11 175,76 zł	18 909,20 zł	18 909,20 zł
101	Krasińskiego 14	2 158,00	- 106 036,27 zł	- 53 847,12 zł	- 53 847,12 zł
102	M. C. Skłodowskiej 4b	2 109,01	- 114 100,79 zł	- 116 745,43 zł	- 116 745,43 zł
103	M. C. Skłodowskiej 4c	132,10	- 113,43 zł	4 189,03 zł	4 189,03 zł
104	Bednarska 5	2 576,00	74 948,65 zł	44 358,14 zł	44 358,14 zł
105	Bednarska 5a	111,40	1 221,28 zł	661,28 zł	661,28 zł
106	Bednarska 7	1 998,00	28 548,59 zł	-107 017,88 zł	- 107 017,88 zł
107	Bednarska 9	1 998,00	23 654,84 zł	-129 124,08 zł	- 129 124,08 zł
108	Bednarska 11	1 932,50	58 635,03 zł	61 015,89 zł	61 015,89 zł
RAZEM OS. TGSk		35 806,26	269 395,66 zł	- 58 838,23 zł	- 58 838,23 zł

109	Mickiewicza 112	2 855,00	62 306,02 zł	65 441,93 zł	65 441,93 zł
110	Mickiewicza 114	4 616,00	157 036,27 zł	94 619,50 zł	94 619,50 zł
111	Mickiewicza 116	1 485,00	- 38 023,77 zł	- 33 581,16 zł	- 33 581,16 zł
112	Mickiewicza 118	4 200,00	183 891,69 zł	98 222,79 zł	98 222,79 zł
113	Mickiewicza 120	1 485,00	5 245,04 zł	32 371,69 zł	32 371,69 zł
114	Mickiewicza 122	805,80	- 3 548,61 zł	6 089,55 zł	6 089,55 zł
115	Mickiewicza 124	630,20	- 40 269,29 zł	- 27 946,80 zł	- 27 946,80 zł
116	Mickiewicza 126	703,00	6 537,18 zł	13 923,56 zł	13 923,56 zł
117	Mickiewicza 128	637,82	12 409,69 zł	567,55 zł	567,55 zł
118	Mickiewicza 130	881,80	19 512,99 zł	2 942,56 zł	2 942,56 zł
119	Mickiewicza 132	772,50	5 470,87 zł	- 15 256,35 zł	- 15 256,35 zł
120	Mickiewicza 152	472,15	16 881,26 zł	21 174,44 zł	21 174,44 zł
121	Mickiewicza 154	3 297,77	16 708,90 zł	16 531,34 zł	16 531,34 zł
RAZEM OS. TGGam		22 842,04	404 158,24 zł	275 100,60 zł	275 100,60 zł
OGÓŁEM JSM		220 090,83 zł	- 3 569 449,48 zł	- 2 697 229,17 zł	- 2 697 229,17 zł

* W zestawieniu nie uwzględniono nieruchomości: ul. Mickiewicza 150, ul. Floriańska 17 A i ul. Floriańska 17 B – w tych nieruchomościach nie był naliczany odpis na fundusz remontowy

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik

Źródła finansowania wydatków funduszu remontowego w 2019 roku - stan na 31 grudnia 2019 r.

Lp.	Adres bloku	Powierzchnia użytkowa budynku	Saldo f.remontowego narastająco na koniec 2018 r.	2019 rok				Kredyt na dzień 31.12.2019 r.	Pożyczka wewnętrzna na dzień 31.12.2019	Nadwyżka do rozliczenia w 2019 roku	Saldo f.remontowego narastająco na 31.12. 2019 r.
				Wysokość naliczeń	korekta naliczeń	Wysokość wydatków	Różnica				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Szkolna 1	2 236,00	- 129 444,63 zł	56 310,57 zł	0,00 zł	14 839,30 zł	41 471,27 zł	26 337,06 zł	61 636,30 zł	- zł	- 87 973,36 zł
2	Szkolna 3	2 236,00	- 7 218,46 zł	34 063,52 zł	0,48 zł	15 350,16 zł	18 713,84 zł	- zł	- zł	11 495,38 zł	11 495,38 zł
3	Szkolna 5	2 179,50	34 082,98 zł	28 649,70 zł	0,90 zł	29 773,62 zł	- 1 123,02 zł	- zł	- zł	32 959,96 zł	32 959,96 zł
4	Szkolna 7	3 285,00	- 36 323,24 zł	45 685,62 zł	1,66 zł	19 052,92 zł	26 634,36 zł	18 370,62 zł	- zł	8 681,74 zł	- 9 688,88 zł
5	Szkolna 11	1 978,56	- 25 094,53 zł	38 310,50 zł	267,55 zł	19 898,59 zł	18 679,46 zł	16 420,81 zł	- zł	10 005,74 zł	- 6 415,07 zł
6	Szkolna 17	2 186,00	41 822,76 zł	50 280,66 zł	0,42 zł	112 614,22 zł	- 62 333,14 zł	22 198,00 zł	876,06 zł	2 563,68 zł	- 20 510,38 zł
7	Szkolna 19	2 186,00	- 8 314,40 zł	32 269,17 zł	- zł	54 911,28 zł	- 22 642,11 zł	42 002,15 zł	1 587,94 zł	12 633,58 zł	- 30 956,51 zł
8	Sikorskiego 6	3 285,00	- 69 987,35 zł	52 636,50 zł	0,00 zł	10 819,22 zł	41 817,28 zł	30 544,01 zł	- zł	2 373,94 zł	- 28 170,07 zł
9	Sikorskiego 7	916,78	- 18 795,45 zł	11 555,76 zł	59,69 zł	4 328,12 zł	7 287,33 zł	11 548,26 zł	- zł	40,14 zł	- 11 508,12 zł
10	Sikorskiego 8	3 285,00	- 32 708,59 zł	55 485,12 zł	1,80 zł	3 646,40 zł	51 840,52 zł	- zł	- zł	19 131,93 zł	19 131,93 zł
11	Sikorskiego 9	910,26	- 23 865,17 zł	11 477,52 zł	67,35 zł	4 199,09 zł	7 345,78 zł	11 594,22 zł	4 925,17 zł	- zł	- 16 519,39 zł
12	Sikorskiego 11	666,70	- 25 919,77 zł	11 476,56 zł	94,49 zł	4 488,05 zł	7 083,00 zł	15 517,41 zł	3 319,36 zł	- zł	- 18 836,77 zł
13	Sikorskiego 12	1 356,00	- 44 704,35 zł	13 395,67 zł	0,02 zł	5 029,11 zł	8 366,58 zł	26 350,76 zł	9 987,02 zł	- zł	- 36 337,77 zł
14	Sikorskiego 17	1 105,00	- 11 264,98 zł	15 564,00 zł	0,00 zł	4 780,86 zł	10 783,14 zł	- zł	481,84 zł	- zł	- 481,84 zł
15	Sikorskiego 19	1 323,45	- 4 649,63 zł	18 778,22 zł	1 469,02 zł	4 938,53 zł	15 308,71 zł	- zł	- zł	10 659,08 zł	10 659,08 zł
16	Sikorskiego 21	1 323,45	- 11 673,92 zł	21 822,37 zł	0,06 zł	4 939,60 zł	16 882,83 zł	- zł	- zł	5 208,91 zł	5 208,91 zł
17	Krasińskiego 79	2 184,00	10 282,22 zł	39 585,60 zł	0,00 zł	40 208,46 zł	- 622,86 zł	- zł	- zł	9 659,36 zł	9 659,36 zł
18	Krasińskiego 85	2 184,00	22 300,96 zł	34 344,00 zł	- 0,00 zł	54 945,01 zł	- 20 601,01 zł	- zł	- zł	1 699,95 zł	1 699,95 zł
19	Krasińskiego 87	2 186,00	- 61 072,97 zł	36 808,00 zł	- 0,00 zł	12 810,55 zł	23 997,45 zł	32 577,13 zł	4 498,39 zł	- zł	- 37 075,52 zł
RAZEM OS. TGKr		37 012,70	- 402 548,52 zł	608 499,05 zł	1 963,45 zł	421 573,09 zł	188 889,41 zł	253 460,43 zł	87 312,08 zł	127 113,39 zł	- 213 659,11 zł
20	Szkolna 14	1 696,40	27 789,83 zł	43 703,82 zł	- 0,18 zł	165 200,09 zł	- 121 496,45 zł	111 057,36 zł	- zł	17 350,74 zł	- 93 706,62 zł
21	Szkolna 16	1 699,30	69 655,29 zł	29 985,36 zł	0,31 zł	135 348,32 zł	- 105 362,65 zł	40 671,51 zł	- zł	4 964,15 zł	- 35 707,36 zł
22	Szkolna 26	2 096,50	- 23 707,53 zł	48 126,46 zł	0,90 zł	7 247,31 zł	40 880,05 zł	- zł	13 539,11 zł	30 711,63 zł	17 172,52 zł

23	Szkolna 30	1 697,30	- 16 416,83 zł	27 665,88 zł	0,00 zł	1 471,12 zł	26 194,76 zł	- zł	- zł	9 777,93 zł	9 777,93 zł
24	Szkolna 32	311,77	1 897,63 zł	3 978,84 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 978,84 zł	- zł	- zł	5 876,47 zł	5 876,47 zł
25	Szkolna 34	1 699,30	11 428,91 zł	32 704,98 zł	1,38 zł	5 634,76 zł	27 071,60 zł	- zł	- zł	38 500,51 zł	38 500,51 zł
26	Szopena 20	1 928,54	- 16 962,30 zł	36 155,60 zł	- 0,62 zł	222 094,61 zł	- 185 939,63 zł	215 964,76 zł	- zł	13 062,83 zł	- 202 901,93 zł
27	Szopena 22	407,24	- 34 105,09 zł	10 823,59 zł	0,29 zł	215,04 zł	10 608,84 zł	5 876,88 zł	17 619,37 zł	- zł	- 23 496,25 zł
28	Szopena 24	1 551,95	- 7 881,74 zł	25 151,85 zł	0,68 zł	-127,88 zł	25 280,41 zł	- zł	- zł	17 398,67 zł	17 398,67 zł
29	Krasińskiego 13	1 645,08	- 35 062,94 zł	29 694,16 zł	1 636,59 zł	41 876,89 zł	- 10 546,14 zł	34 911,65 zł	15 418,14 zł	4 720,72 zł	- 45 609,08 zł
30	Krasińskiego 15	1 848,40	26 045,83 zł	26 975,33 zł	339,98 zł	32 964,88 zł	- 5 649,57 zł	- zł	- zł	20 396,26 zł	20 396,26 zł
31	Krasińskiego 17	1 629,24	- 35 394,24 zł	35 258,81 zł	196,68 zł	32 028,39 zł	3 427,10 zł	43 375,02 zł	- zł	11 407,88 zł	- 31 967,14 zł
32	Krasińskiego 53	1 580,55	- 9 697,39 zł	36 647,96 zł	0,00 zł	70 636,31 zł	- 33 988,35 zł	62 385,43 zł	- zł	18 699,69 zł	- 43 685,74 zł
33	Krasińskiego 55	2 094,50	- 47 445,03 zł	43 922,49 zł	- 0,12 zł	36 779,74 zł	7 142,63 zł	33 840,29 zł	6 462,11 zł	- zł	- 40 302,40 zł
RAZEM OS. TGSK		21 886,07	- 89 855,61 zł	430 795,14 zł	2 175,88 zł	751 369,58 zł	- 318 398,56 zł	548 082,90 zł	53 038,72 zł	192 867,48 zł	- 408 254,16 zł
34	Igielna 6	771,12	- 57 687,59 zł	21 548,68 zł	0,32 zł	264,65 zł	21 284,35 zł	12 817,72 zł	23 585,52 zł	- zł	- 36 403,24 zł
35	Ducala 20	2 610,50	- 17 936,91 zł	33 280,89 zł	0,55 zł	12 300,79 zł	20 980,65 zł	- zł	18 794,54 zł	21 838,28 zł	3 043,74 zł
36	Rejtana 27	1 451,33	- 366 968,19 zł	49 722,20 zł	- 0,05 zł	- 179 845,02 zł	229 567,17 zł	155 722,36 zł	- zł	18 321,34 zł	- 137 401,02 zł
37	Kollątaja 2	3 388,34	76 372,87 zł	88 486,97 zł	- 0,05 zł	16 615,28 zł	71 871,64 zł	- zł	- zł	148 244,51 zł	148 244,51 zł
38	Mickiewicza 5	1 722,00	43 573,47 zł	85 591,86 zł	64 486,92 zł	229 628,51 zł	- 79 549,73 zł	45 867,20 zł	1 983,97 zł	11 874,91 zł	- 35 976,26 zł
39	Mickiewicza 5a	1 396,73									
40	Dworcowa 4	914,90	- 11 612,63 zł	14 560,91 zł	- 0,05 zł	6 162,83 zł	8 398,03 zł	- zł	3 214,60 zł	- zł	- 3 214,60 zł
41	Floriańska 17	733,63	4 578,50 zł	4 760,58 zł	0,42 zł	8 994,97 zł	- 4 233,97 zł	- zł	- zł	344,53 zł	344,53 zł
RAZEM OS. TGSr I		12 988,55	- 329 680,48 zł	297 952,09 zł	64 488,07 zł	94 122,01 zł	268 318,15 zł	214 407,28 zł	47 578,63 zł	200 623,57 zł	- 61 362,34 zł
42	W. Pola 2	1 732,50	- 28 332,49 zł	53 583,81 zł	- 0,00 zł	98 279,30 zł	- 44 695,49 zł	41 558,40 zł	31 469,58 zł	- zł	- 73 027,98 zł
43	W. Pola 6	848,40	- 15 567,69 zł	30 031,74 zł	2 779,64 zł	51 888,28 zł	- 19 076,90 zł	10 936,13 zł	23 708,46 zł	- zł	- 34 644,59 zł
44	W. Pola 10	3 229,50	41 338,09 zł	43 905,76 zł	0,00 zł	21 527,46 zł	22 378,30 zł	- zł	- zł	63 716,39 zł	63 716,39 zł
45	Ujejskiego 28	2 139,00	- 83 972,67 zł	64 361,84 zł	1 905,36 zł	7 369,11 zł	58 898,09 zł	39 522,08 zł	9 969,29 zł	24 416,80 zł	- 25 074,58 zł
46	Ujejskiego 30	2 139,00	41 810,11 zł	65 274,00 zł	- 0,00 zł	93 880,35 zł	- 28 606,35 zł	- zł	- zł	13 203,76 zł	13 203,76 zł
47	Szopena 13	2 139,00	- 177 611,76 zł	59 719,95 zł	- 0,72 zł	30 988,85 zł	28 730,38 zł	93 774,10 zł	55 107,28 zł	- zł	- 148 881,38 zł
48	Szopena 15	3 209,50	- 147 936,48 zł	89 981,87 zł	- 1,26 zł	21 764,56 zł	68 216,05 zł	30 655,42 zł	49 065,01 zł	- zł	- 79 720,43 zł
RAZEM OS. TGSr II		15 436,90	- 370 272,89 zł	406 858,97 zł	4 683,02 zł	325 697,91 zł	85 844,08 zł	216 446,13 zł	169 319,62 zł	101 336,95 zł	- 284 428,81 zł
49	Kopernika 2	3 240,60	- 97 174,35 zł	88 623,72 zł	592,28 zł	14 193,99 zł	75 022,01 zł	38 410,09 zł	4 881,60 zł	21 139,35 zł	- 22 152,34 zł

50	Kopernika 4	3 229,90	- 99 082,86 zł	91 295,10 zł	0,71 zł	8 142,07 zł	83 153,74 zł	34 552,76 zł	4 464,65 zł	23 088,28 zł	- 15 929,12 zł
51	Kopernika 5	4 317,15	- 37 275,06 zł	86 689,95 zł	675,43 zł	8 122,69 zł	79 242,69 zł	- zł	6 482,00 zł	48 449,63 zł	41 967,63 zł
52	Kopernika 5a	654,80	- 839,39 zł	12 117,60 zł	- 0,00 zł	634,56 zł	11 483,04 zł	- zł	- zł	10 643,65 zł	10 643,65 zł
53	Kopernika 6	1 076,60	- 22 572,58 zł	28 302,12 zł	0,10 zł	2 594,18 zł	25 708,04 zł	8 407,10 zł	- zł	11 542,55 zł	3 135,46 zł
54	Kopernika 9	3 766,90	64 324,31 zł	53 514,57 zł	- 1,37 zł	9 948,65 zł	43 564,55 zł	- zł	1 168,20 zł	109 057,06 zł	107 888,86 zł
55	Kopernika 12	4 345,60	43 893,80 zł	63 048,25 zł	- 2,36 zł	19 202,01 zł	43 843,88 zł	- zł	1 048,08 zł	88 785,76 zł	87 737,68 zł
56	Kopernika 14	4 319,65	3 907,98 zł	114 430,61 zł	0,59 zł	11 945,87 zł	102 485,33 zł	- zł	4 958,73 zł	111 352,04 zł	106 393,31 zł
57	Baczyńskiego 15 b	189,92	- 2 017,64 zł	4 463,12 zł	- 0,00 zł	- zł	4 463,12 zł	- zł	- zł	2 445,48 zł	2 445,48 zł
58	Baczyńskiego 25	3 240,60	- 93 372,71 zł	87 894,18 zł	- 1,44 zł	34 264,64 zł	53 628,10 zł	42 943,15 zł	- zł	3 198,54 zł	- 39 744,61 zł
59	Baczyńskiego 27	4 548,64	- 250 358,73 zł	132 884,72 zł	1,73 zł	10 317,70 zł	122 568,75 zł	28 843,76 zł	98 946,21 zł	- zł	- 127 789,98 zł
60	3 Maja 31	1 092,54	- 463 575,81 zł	41 923,13 zł	0,26 zł	- 61 030,04 zł	102 953,43 zł	181 736,86 zł	178 885,53 zł	- zł	- 360 622,38 zł
61	3 Maja 33	1 070,88	- 369 901,48 zł	36 929,74 zł	- 0,03 zł	54 184,99 zł	- 17 255,28 zł	305 081,19 zł	82 075,57 zł	- zł	- 387 156,76 zł
62	3 Maja 34	1 835,80	- 11 621,24 zł	31 681,78 zł	1,01 zł	2 694,31 zł	28 988,48 zł	- zł	- zł	17 367,24 zł	17 367,24 zł
63	3 Maja 36	3 671,60	- 140 594,98 zł	108 403,25 zł	- 2,88 zł	107 511,71 zł	888,66 zł	135 860,51 zł	3 845,81 zł	- zł	- 139 706,32 zł
64	3 Maja 38	4 320,90	- 94 293,01 zł	81 892,07 zł	- 0,44 zł	12 391,26 zł	69 500,37 zł	24 848,39 zł	7 837,56 zł	7 893,32 zł	- 24 792,64 zł
65	3 Maja 42	3 241,00	- 118 587,67 zł	63 293,87 zł	0,00 zł	10 682,58 zł	52 611,29 zł	25 745,70 zł	40 230,69 zł	- zł	- 65 976,38 zł
RAZEM OS. TGKp		48 163,08	- 1 689 141,43 zł	1 127 387,79 zł	1 263,58 zł	245 801,17 zł	882 850,20 zł	826 429,51 zł	434 824,63 zł	454 962,90 zł	- 806 291,22 zł
66	Na Kotlinę 1	1 836,82	- 78 154,69 zł	50 292,31 zł	0,58 zł	63 337,38 zł	- 13 044,49 zł	93 428,21 zł	- zł	2 229,04 zł	- 91 199,18 zł
67	Na Kotlinę 3	1 339,54	- 55 002,93 zł	36 857,58 zł	0,42 zł	33 738,89 zł	3 119,11 zł	42 194,71 zł	9 689,11 zł	- zł	- 51 883,82 zł
68	Na Kotlinę 5	1 203,88	- 52 820,41 zł	34 611,82 zł	- 0,01 zł	54 064,37 zł	- 19 452,56 zł	34 227,15 zł	38 045,82 zł	- zł	- 72 272,97 zł
69	Na Kotlinę 7	1 302,72	- 11 015,53 zł	31 318,56 zł	- 0,05 zł	28 100,62 zł	3 217,89 zł	6 203,69 zł	1 593,94 zł	- zł	- 7 797,64 zł
70	Na Kotlinę 9	1 387,06	- 15 497,29 zł	35 158,24 zł	- 0,01 zł	53 812,02 zł	- 18 653,79 zł	34 145,10 zł	5,99 zł	- zł	- 34 151,08 zł
71	Na Kotlinę 11	1 451,67	- 18 119,09 zł	32 073,24 zł	0,36 zł	15 208,02 zł	16 865,58 zł	18 959,13 zł	- zł	17 705,62 zł	- 1 253,51 zł
72	Na Kotlinę 13	1 277,20	- 48 212,42 zł	43 781,89 zł	0,15 zł	94 851,68 zł	- 51 069,64 zł	100 789,72 zł	3 284,32 zł	4 791,98 zł	- 99 282,06 zł
73	Na Kotlinę 15	1 209,12	- 64 348,86 zł	29 326,37 zł	0,08 zł	22 458,24 zł	6 868,21 zł	53 180,07 zł	4 300,58 zł	- zł	- 57 480,65 zł
74	Na Kotlinę 17	983,04	- 185 038,36 zł	35 981,44 zł	169,11 zł	4 786,57 zł	31 363,98 zł	144 734,63 zł	8 939,75 zł	- zł	- 153 674,38 zł
75	Na Kotlinę 21	2 071,50	- 73 030,40 zł	58 277,40 zł	0,00 zł	61 391,94 zł	- 3 114,54 zł	37 822,18 zł	38 322,76 zł	- zł	- 76 144,94 zł
RAZEM OS. TGKn		14 062,55	- 601 239,96 zł	387 678,85 zł	170,63 zł	431 749,73 zł	- 43 900,25 zł	565 684,58 zł	104 182,27 zł	24 726,64 zł	- 645 140,23 zł
76	Parkowa 4	1 509,12	- 113 830,57 zł	47 334,82 zł	0,04 zł	28 920,59 zł	18 414,27 zł	39 186,81 zł	56 229,49 zł	- zł	- 95 416,30 zł
77	Parkowa 6	1 509,12	- 119 118,07 zł	48 836,12 zł	0,05 zł	3 013,45 zł	45 822,72 zł	25 641,70 zł	54 208,23 zł	6 554,58 zł	- 73 295,35 zł
78	Parkowa 8	647,70	- 47 570,64 zł	18 043,34 zł	0,14 zł	8 801,01 zł	9 242,46 zł	- zł	38 328,18 zł	- zł	- 38 328,18 zł

79	Parkowa 10	653,00	- 34 119,06 zł	16 329,06 zł	- zł	9 508,06 zł	6 821,00 zł	7 470,86 zł	20 194,62 zł	367,42 zł	- 27 298,06 zł
80	Parkowa 12	934,80	- 2 116,03 zł	15 475,04 zł	- 0,00 zł	19 240,24 zł	- 3 765,20 zł	- zł	5 881,23 zł	- zł	- 5 881,23 zł
81	Parkowa 14	653,40	- 37 176,13 zł	15 430,80 zł	0,00 zł	242,61 zł	15 188,19 zł	- zł	21 987,94 zł	- zł	- 21 987,94 zł
82	Parkowa 16	1 304,16	- 83 035,91 zł	41 382,75 zł	0,50 zł	11 644,81 zł	29 738,44 zł	- zł	53 863,83 zł	566,36 zł	- 53 297,47 zł
83	Parkowa 18	647,70	- 8 314,11 zł	14 625,58 zł	0,54 zł	9 726,18 zł	4 899,94 zł	- zł	3 414,17 zł	- zł	- 3 414,17 zł
84	Parkowa 20	978,12	- 47 353,05 zł	29 790,21 zł	1,08 zł	10 117,01 zł	19 674,28 zł	- zł	27 678,77 zł	- zł	- 27 678,77 zł
85	Parkowa 22	477,42	- 42 762,21 zł	14 569,47 zł	2 198,78 zł	17 423,66 zł	- 655,41 zł	- zł	43 417,62 zł	- zł	- 43 417,62 zł
86	Parkowa 24	504,74	- zł	4 350,96 zł	- zł	- zł	4 350,96 zł	- zł		4 350,96 zł	4 350,96 zł
87	Parkowa 26	513,03	- zł	4 274,65 zł	- zł	- zł	4 274,65 zł	- zł		4 274,65 zł	4 274,65 zł
RAZEM OS. TGBi		10 332,31	- 535 395,78 zł	270 442,80 zł	2 201,13 zł	118 637,62 zł	154 006,30 zł	72 299,37 zł	325 204,08 zł	16 113,97 zł	- 381 389,47 zł
88	Skolyszyn 322	857,60	- 224 868,72 zł	28 081,78 zł		- 83 820,75 zł	111 902,53 zł	79 430,12 zł	33 536,07 zł	- zł	- 112 966,19 zł
RAZEM OS. TGSk		857,60	- 224 868,72 zł	28 081,78 zł	- zł	- 83 820,75 zł	111 902,53 zł	79 430,12 zł	33 536,07 zł	- zł	- 112 966,19 zł
RAZEM OS. TGBi i TGSk		11 189,91	- 760 264,50 zł	298 524,58 zł	2 201,13 zł	34 816,87 zł	265 908,83 zł	151 729,49 zł	358 740,15 zł	16 113,97 zł	- 494 355,66 zł
89	Szajnochy 42	3 408,10	- 70 586,42 zł	58 963,16 zł	1,23 zł	66 774,41 zł	- 7 810,02 zł	65 468,44 zł	15 144,00 zł	2 216,01 zł	- 78 396,44 zł
90	Szajnochy 43	1 093,00	- 1 233,09 zł	14 061,48 zł	0,12 zł	2 735,72 zł	11 325,88 zł	- zł	- zł	10 092,79 zł	10 092,79 zł
91	Szajnochy 43c	832,30	64 369,38 zł	8 255,42 zł	0,22 zł	21 856,33 zł	- 13 600,69 zł	- zł	- zł	50 768,69 zł	50 768,69 zł
92	Szajnochy 43f	268,00	10 223,73 zł	3 703,20 zł	- 0,00 zł	998,94 zł	2 704,26 zł	- zł	- zł	12 927,99 zł	12 927,99 zł
93	Szajnochy 45	1 093,00	28 493,98 zł	14 454,96 zł	0,24 zł	25 742,02 zł	- 11 286,82 zł	- zł	- zł	17 207,16 zł	17 207,16 zł
94	Szajnochy 47	2 645,00	87 477,99 zł	36 335,40 zł	- 0,60 zł	51 981,82 zł	- 15 647,02 zł	- zł	- zł	71 830,97 zł	71 830,97 zł
95	Szajnochy 49	3 489,00	99 458,18 zł	51 478,92 zł	1,08 zł	75 659,82 zł	- 24 179,82 zł	- zł	- zł	75 278,36 zł	75 278,36 zł
96	Szajnochy 51	3 247,50	76 777,08 zł	43 124,20 zł	- 1,80 zł	94 275,21 zł	- 51 152,81 zł	- zł	- zł	25 624,27 zł	25 624,27 zł
97	Szajnochy 53	2 155,00	37 997,56 zł	32 288,40 zł	0,60 zł	46 107,09 zł	- 13 818,09 zł	- zł	2 982,04 zł	27 161,51 zł	24 179,47 zł
98	Szajnochy 55	2 155,00	7 680,43 zł	30 084,60 zł	- 0,60 zł	15 849,80 zł	14 234,20 zł	- zł	899,30 zł	22 813,93 zł	21 914,63 zł
99	Szajnochy 57	1 321,25	- 26 845,29 zł	18 943,80 zł	- 0,00 zł	4 763,66 zł	14 180,14 zł	- zł	12 665,15 zł	- zł	- 12 665,15 zł
100	Szajnochy 59	1 084,10	- 11 175,76 zł	30 993,53 zł	0,07 zł	908,64 zł	30 084,96 zł	- zł	4 792,35 zł	23 701,55 zł	18 909,20 zł
101	Kraśnińskiego 14	2 158,00	- 106 036,27 zł	54 103,74 zł	- 0,12 zł	1 914,47 zł	52 189,15 zł	29 945,64 zł	23 901,48 zł	- zł	- 53 847,12 zł
102	M. Skłodowskiej 4b	2 109,01	- 114 100,79 zł	59 879,72 zł	- 0,16 zł	62 524,20 zł	- 2 644,64 zł	85 090,38 zł	31 655,06 zł	- zł	- 116 745,43 zł
103	M. Skłodowskiej 4c	132,10	- 113,43 zł	4 755,60 zł	0,00 zł	453,14 zł	4 302,46 zł	- zł	- zł	4 189,03 zł	4 189,03 zł
104	Bednarska 5	2 576,00	74 948,65 zł	39 189,15 zł	0,00 zł	69 779,66 zł	- 30 590,51 zł	- zł	- zł	44 358,14 zł	44 358,14 zł
105	Bednarska 5a	111,40	1 221,28 zł	792,82 zł	248,48 zł	1 601,30 zł	- 560,00 zł	- zł	- zł	661,28 zł	661,28 zł

106	Bednarska 7	1 998,00	28 548,59 zł	56 143,48 zł	- 0,00 zł	191 709,95 zł	- 135 566,47 zł	94 451,12 zł	21 595,59 zł	9 028,82 zł	- 107 017,88 zł
107	Bednarska 9	1 998,00	23 654,84 zł	55 425,63 zł	- 0,00 zł	208 204,55 zł	- 152 778,92 zł	129 115,86 zł	3 507,42 zł	3 499,20 zł	- 129 124,08 zł
108	Bednarska 11	1 932,50	58 635,03 zł	27 198,10 zł	1 203,51 zł	26 020,75 zł	2 380,86 zł	- zł	- zł	61 015,89 zł	61 015,89 zł
RAZEM OS. TGSk		35 806,26	269 395,66 zł	640 175,31 zł	1 452,27 zł	969 861,48 zł	- 328 233,90 zł	404 071,44 zł	117 142,38 zł	462 375,59 zł	- 58 838,23 zł
109	Mickiewicza 112	2 855,00	62 306,02 zł	46 518,00 zł	0,00 zł	43 382,09 zł	3 135,91 zł	- zł	- zł	65 441,93 zł	65 441,93 zł
110	Mickiewicza 114	4 616,00	157 036,27 zł	75 177,60 zł	0,00 zł	137 594,37 zł	- 62 416,77 zł	- zł	- zł	94 619,50 zł	94 619,50 zł
111	Mickiewicza 116	1 485,00	- 38 023,77 zł	31 092,00 zł	- 0,00 zł	26 649,39 zł	4 442,61 zł	12 062,25 zł	21 518,90 zł	- zł	- 33 581,16 zł
112	Mickiewicza 118	4 200,00	183 891,69 zł	57 716,00 zł	- 0,00 zł	143 384,90 zł	- 85 668,90 zł	- zł	- zł	98 222,79 zł	98 222,79 zł
113	Mickiewicza 120	1 485,00	5 245,04 zł	33 615,00 zł	- 0,00 zł	6 488,35 zł	27 126,65 zł	- zł	- zł	32 371,69 zł	32 371,69 zł
114	Mickiewicza 122	805,80	- 3 548,61 zł	13 214,02 zł	- 0,22 zł	3 575,64 zł	9 638,16 zł	- zł	- zł	6 089,55 zł	6 089,55 zł
115	Mickiewicza 124	630,20	- 40 269,29 zł	15 141,58 zł	- 0,00 zł	2 819,09 zł	12 322,49 zł	- zł	27 946,80 zł	- zł	- 27 946,80 zł
116	Mickiewicza 126	703,00	6 537,18 zł	12 703,68 zł	0,12 zł	5 317,42 zł	7 386,38 zł	- zł	- zł	13 923,56 zł	13 923,56 zł
117	Mickiewicza 128	637,82	12 409,69 zł	10 574,33 zł	- 0,05 zł	22 416,42 zł	- 11 842,14 zł	- zł	- zł	567,55 zł	567,55 zł
118	Mickiewicza 130	881,80	19 512,99 zł	12 574,81 zł	334,75 zł	29 479,99 zł	- 16 570,43 zł	- zł	- zł	2 942,56 zł	2 942,56 zł
119	Mickiewicza 132	772,50	5 470,87 zł	13 061,34 zł	- 0,18 zł	33 788,38 zł	- 20 727,22 zł	- zł	15 256,35 zł	- zł	- 15 256,35 zł
120	Mickiewicza 152	472,15	16 881,26 zł	5 495,22 zł	0,18 zł	1 202,22 zł	4 293,18 zł	- zł	- zł	21 174,44 zł	21 174,44 zł
121	Mickiewicza 154	3 297,77	16 708,90 zł	60 614,11 zł	1,48 zł	60 793,15 zł	- 177,56 zł	- zł	- zł	16 531,34 zł	16 531,34 zł
RAZEM OS. TGGam		22 842,04	404 158,24 zł	387 497,69 zł	336,08 zł	516 891,41 zł	- 129 057,64 zł	12 062,25 zł	64 722,06 zł	351 884,91 zł	275 100,60 zł
OGÓŁEM JSM		219 388,05	- 3 569 449,48 zł	4 585 369,46 zł	78 734,10 zł	3 791 883,25 zł	872 220,33 zł	3 192 374,02 zł	1 436 860,53 zł	1 932 005,41 zł	- 2 697 229,17 zł

* W zestawieniu nie uwzględniono nieruchomości: ul. Mickiewicza 150, ul. Floriańska 17 A i ul. Floriańska 17 B – w tych nieruchomościach nie naliczamy odpisu na fundusz remontowy

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik

**REALIZACJA PLANU GOSPODARCZEGO
JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2019 ROKU**

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE		PRZYCHODY			KOSZTY		
			PLAN	WYKONANIE	DYNAMIKA	PLAN	WYKONANIE	DYNAMIKA
1.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna		75 957,10 zł	75 957,10	100,00%	57 800,00 zł	44 693,00 zł.	77,32%
	1.1	z pozostałości niewykorzystanego FSK	33 653,10 zł	33 653,10	100,00%	33 653,10 zł	33 653,10 zł	100,00%
	1.2	pozostałe wpływy	0,00 zł.	0,00 zł.	0,00 %			
	1.3	wpływy z podziału nadwyżki bilansowej	42 304,00 zł	42 304,00 zł	100,00%			
	1.4	planowane wydatki				24 146,90 zł	11 039,90 zł.	45,71 %
2.	Działalność inwestycyjna		20 904 986,00 zł			20 904 986,00 zł	5 431 999,91 zł	25,98 %
	2.1	Planowane zadania				20 904 986,00 zł	5 431 999,91 zł	25,98 %
		a) projekty techniczne				200 000,00 zł	155 845,13 zł	77,92 %
		b) modernizacja gospodarki ciepłej				2 330 000,00 zł	75 626,84 zł	1,73 %
		c) infrastruktura techniczna - parkingi, place postojowe, drogi wewnętrzne, place zabaw, osłony śmietników				435 000,00 zł	348 565,28 zł	80,13 %
		d) pawilony i lokale użytkowe				1 900 000,00 zł	764 447,47	40,23 %
		e) lokale mieszkalne - adaptacja				150 000,00 zł.		0,00 %
		f) garaże				160 000,00 zł	81 854,77 zł	51,16 %
		g) Spółdzielcze Centrum Edukacyjno-Kulturalne				82 500,00 zł		0,00 %
		h) zakup gruntów				100 000,00 zł		0,00 %
		i) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w tym: „Jaskier”				8 717 213,00 zł	692 031,28 zł	7,35 %
		j) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne				800 000,00 zł	3 523,00,zł	0,44 %
		k) mienie Spółdzielni, w tym:				6 030 273,00 zł	3 310 106,44 zł	54,89 %
		1) 2 budynki wielorodzinne w Bieczu -				3 313 273,00 zł.	3 132 666,64zł	94,54 %
		2) kompleks „Koniczynka” w Jasle - najem				2 500 000,00 zł.		0,00 %

		3) wyposażenie biurowe				10 000,00 zł	31 557,33 zł	315,57 %
		4) zakup komputerów oraz oprogramowania				95 000,00 zł	44 690,90zł	47,04 %
		5) adaptacja i rozbudowa mienia + zakup samochodu				112 000,00 zł	101 191,57 zł	90,35 %
	2.2	Planowane źródła finansowania zadań inwestycyjnych	20 904 986,00 zł	5 431 999,91 zł	25,98%			
		a) środki własne	8 454 986,00 zł.	4 587 002,61 zł	54,25%			
		b) wpłaty członków z tytułu wkładów budowlanych	7 950 000,00 zł.	844 997,30 zł	1,06%			
		c) kredyt przeznaczony do długoterminowej spłaty- spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu	4 500 000,00 zł.		0,00 %			

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik