

Załącznik nr 1

do uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2021
z dnia 30 kwietnia 2021 r.

OCENA
RADY NADZORCZEJ

z badania sprawozdania finansowego
oraz sprawozdania z działalności Zarządu

JASIELSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

w roku obrotowym 2020

PODSTAWY BADANIA SPRAWOZDANIA

Stosownie do art. 46 § 1 pkt. 2a ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275, 568, 695, 875, 2320 z późniejszymi zmianami), § 145 pkt. 2a Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz § 6 ust. 1 pkt. 2a Regulaminu Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle, Rada Nadzorcza dokonała oceny i przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego za rok 2020 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym 2020.

W trakcie oceny oparto się na następujących dokumentach i informacjach:

1. Bilansie Spółdzielni opracowanym wg stanu na 31.12.2020 r.
2. Rachunku zysków i strat za okres 1.01.2020 r. – 31.12.2020 r.
3. Sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych za rok 2020.
4. Informacji dodatkowej i objaśnieniach do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020.
5. Sprawozdania biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres 1.01.2020 r. – 31.12.2020 r. sporządzonego przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, ul. Sowińskiego 19, 33-100 Tarnów (wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1460).
6. Sprawozdaniu Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2020 r.

I. BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z SIEDZIBĄ W JAŚLE ZA ROK OBROTOWY 2020.

1. Analiza bilansu Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. wskazuje:

Aktywa	2018 r.	2019 r.	2020 r.	Różnica (2020/2019)
- majątek trwały w tys. zł	56.758	54.237	56.738	2.501 (104,61 % dynamika)
- majątek obrotowy w tys. zł	21.191	22.161	23.888	1 727 (107,79 % dynamika)

a) w ramach majątku trwałego w tys. zł

- rzeczowe aktywa trwałe	52.713	51.044	52.937	1.893 (103,71% dynamika)
- wartości niematerialne i prawne	8	2	3	1 (1,00% dynamika)

Aktywa trwale w łącznej wysokości 56 737 825,19 zł. stanowią 70,37 % w strukturze aktywów Spółdzielni.

Wzrost składników majątkowych w stosunku do roku 2019 r. wynosi 2.511 tys. zł., a do roku poprzedniego spadek o 20 tys. zł., na co wpłynęły:

- wzrost aktywów trwałych o 1.893 tys. zł
- wzrost aktywów obrotowych o 1 tys. zł

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

	2018 r.	2019 r.	2020 r.
- aktywa trwałe	72,8%	71,0%	70,4%
- aktywa obrotowe	27,2%	29,0%	29,6%
Razem	100%	100%	100%

Wartości niematerialne i prawne wykazują spadek w wyniku umorzenia zintegrowanego systemu informatycznego „Komadres-M” w 2020 r. na kwotę 4,7 tys. zł. oraz zwiększeniem wartości brutto wartości niematerialnych i prawnych o zakupione oprogramowania na kwotę 5.6 tys. zł.

Rzeczowy majątek trwały wykazuje wzrost o 1.893,2 tys. zł. netto, a jest to spowodowane głównie wzrostem środków trwałych przyjętych z inwestycji na kwotę 488,6 tys. zł., oraz w budowie o kwotę 3.893,9 tys. zł., i wynikiem umorzenia środków trwałych w stosunku do 2019 r. na kwotę 1 910,9 tys. zł. oraz sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu z majątku Spółdzielni. Zwiększenie wartości brutto środków trwałych ogółem wyniosło 5.480,8 tys. zł.

W porównaniu do 2019 r. **należności długoterminowe** wykazują wzrost o kwotę 205,2 tys. zł. i są związane z remontami ścian zewnętrznych wraz z ich dociepleniem oraz wymianą systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej. Należności długoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego wykazują saldo 2.763,4 tys. zł.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomościach zakupione w celu realizacji zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego Spółdzielni nie wykazują ruchu. Inwestycje długoterminowe w nieruchomościach nabyte do zbycia w ramach działalności statutowej Spółdzielni wykazują saldo w kwocie 990,3 tys. zł.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w całości dotyczą aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, które zostały utworzone w wysokości 19 % kosztów zaliczonych memoriałowo, nieuznanych za koszty uzyskania przychodów z tytułu odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 157,9 tys. zł., utworzonych rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne w kwocie 57,2 tys. zł., wynagrodzenia w kwocie 17,9 tys. zł. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu sprawozdawczego wykazują saldo 44,3 tys. zł.

Aktywa obrotowe ogółem wykazują wzrost o kwotę 1.727,5 tys. zł , w tym wzrost wykazują aktywa obrotowe :

- inwestycje krótkoterminowe 740,0 tys. zł
- należności krótkoterminowe 367,2 tys. zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - 620,3 tys. zł.

Źródła finansowania majątku wykazują w porównaniu do roku poprzedniego:

- zmniejszenie udziału kapitału własnego z 68,6% do 63,5%
- zwiększenie udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania z 31,4% do 36,5%.

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

Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.	Różnica (2020-2019)
- zapasy	194	0	0	-194
- należności i roszczenia	2.086	2.666	3.033	580
- środki pieniężne (inwestycje krótkoterminowe)	14.695	15.494	16.234	799
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.216	4.001	4.621	-215

Aktywa obrotowe w łącznej wysokości 23.888.118,92 zł. stanowią 29,63 % w strukturze aktywów Spółdzielni.

Struktura należności i roszczeń wykazanych w bilansie

Należności i roszczenia	3.032.925,33 zł.
- z tytułu dostaw i usług	1.341.504,35 zł.
- podatków	202.057,00 zł.
- inne należności	1.489.363,98 zł.
- dochodzone na drodze sądowej	0,00 zł.

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

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami	56.619,28 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłat eksploatacyjnych	1.552.273,28 zł.
- rozrachunki z najemcami lokali użytkowych, garaży i terenów	390.263,67 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu pozostałych opłat	51.656,05zł.
Razem	2.050.812,28 zł.
- odpisy aktualizujące należności	709.307,93 zł.
Saldo w bilansie	1.341.504,35 zł.

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

okres zalegania	2019 r.		2020 r.	
	Wartość	%	Wartość	%
do 1 miesiąca	553.178,55	26,97	828.918,52	40,42
powyżej 1 do 3 m-cy	296.865,73	14,48	251.580,08	12,27
powyżej 3 do 6 m-cy	242.910,07	11,84	301.999,58	14,73
powyżej 6 do 12 m-cy	246.746,16	12,03	137.153,28	6,69
powyżej 1 roku do 3 lat	124.739,00	6,08	196.181,51	9,57
powyżej 3 lat	371.472,81	18,11	334.979,31	16,33
stan należności brutto	1.835.912,32	100,00	2.050.812,28	100,00
odpis aktualizujący	702.292,93	38,25	709.307,93	34,59
stan należności netto	1.133.619,39	61,75	1.341.504,35	65,41

Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa utworzyła odpisy aktualizujące na należności wątpliwe tj. zasądzone odsetki i koszty sądowe oraz należności od członków i najemców przekraczające wniesione kaucje. Dodatkowo utworzyła odpisy aktualizujące na należności powyżej 6 miesięcy zalegania właścicieli lokali mieszkalnych. Do 16 marca 2021 roku odbiorcy zapłacili kwotę **792.770,73 zł.** Salda kont nie zawierają należności przedawnionych.

Ogółem nastąpił wzrost należności, jednak w poszczególnych przedziałach struktury czasowej wystąpił niewielki wzrost należności i spadek w porównaniu do 2019 roku. Największy wzrost poziomu należności nastąpił w następujących przedziałach : do 1 m-ca wzrost o kwotę 275.739,97 zł. tj. wzrost o 149,85 %, od 3 m-cy do 6 m-cy z kwoty 242.910,07 zł. do kwoty 301.999,58 zł. tj. wzrost o 124,33 %, powyżej 1 roku do 3 lat z kwoty 124.746,16 zł. do kwoty 196.181,51 zł. – 157,16 %, a w pozostałych strukturach czasowych nastąpił spadek należności. Należności, które wykazują wzrost kwalifikują się do rozpoczęcia procedur związanych z eksmisją z zajmowanych lokali.

Należności z tytułu podatków w kwocie 202.057,00 zł. wynikają z rozrachunku podatku VAT naliczonego za 2020 r., w kwocie 88.465,00 zł. oraz podatku dochodowego od osób prawnych za 2020 r. w kwocie 113.592,00 zł. - do zwrotu przez US w Jaśle i Podkarpacki Urząd Skarbowy w Rzeszowie.

Na **inne należności krótkoterminowe** składają się :

- rozrachunki z pracownikami z tytułu znaczków pocztowych, opłat skarbowych i sądowych	300,35 zł.
- rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS	41.733,28 zł.
- rozrachunki z tytułu przeniesienia własności	1.425.753,37 zł.
- pozostałe rozrachunki – zaliczki z komornikiem	3.714,71 zł.
- pozostałe rozrachunki	17.862,27 zł.
Razem	1.489.363,98 zł.

Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco:

- środki pieniężne w kasie	3.268,02 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	4.440.069,22 zł.
- inne środki pieniężne - lokaty krótkoterminowe	11.790.761,66 zł.
Razem	16.234.098,90 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazują następujące salda :

- rozliczenia międzyokresowe wyniku GZM	910.338,01 zł.
- inne rozliczenia międzyokresowe	201.810,54 zł.
- nadwyżka poniesionych kosztów w funduszu remontowym do rozliczenia w czasie	3 424.267,55 zł.
- podatek VAT do odliczenia w następnym miesiącu	84.440,09 zł.
Razem	4.620.856,19 zł.

Pasywa	2018 r. (w tys. zł.)	2019 r. (w tys. zł.)	2020 r. (w tys. zł.)	Różnica (2020-2019)
a) kapitał (fundusz)własny	53.652	52.368	51.200	-1.168
- w tym : fundusz podstawowy	40.858	39.331	37.862	-1.469
- fundusz zapasowy	6.549	7.028	6.874	-154
- fundusz z aktualizacji wyceny	4.848	4.848	4.848	0
b) rezerwy na zobowiązania	75	73	85	12
c) zobowiązania długoterminowe	3.624	2.830	3.426	596

d) zobowiązania krótkoterminowe	17.185	17.629	21.837	4.208
e) rozliczenia międzyokresowe	3.413	3.497	4.078	581

Analiza struktury źródeł finansowania majątku trwałego wskazuje stabilizację udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku trwałego Spółdzielni (2006 r. – 94,85 %, 2007 r. – 96,45%, 2008 r. – 97,18%, 2009 r. – 96,31%, 2010 r. – 96,13%, 2011 r. – 95,90%, 2012 r. – 89,15 %, 2013 r. – 86,66 %, 2014 r. – 93,36 %, 2015 r. – 94,89 %, 2016 r – 96,68%, 2017 r. - 96,26%, 2018 r – 94,52%, 2019 r. – 96,55%, 2020 r. – 90,24%).

Źródła finansowania majątku wykazują w porównaniu do roku poprzedniego:

- zmniejszenie udziału kapitału własnego z 68,5% do 63,5%
- zwiększenie udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania z 31,5% do 36,5%.

Struktura zobowiązań i rezerw na zobowiązania wykazanych w bilansie.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

- rezerwy na zobowiązania	84.614,35 zł.
- zobowiązania długoterminowe	3.425.735,35 zł.
- zobowiązania krótkoterminowe	21.837.351,86 zł.
- rozliczenia międzyokresowe	4.077.808,84 zł.
Razem	29.425.510,40 zł.

Rezerwy na zobowiązania w kwocie 84.614,35 zł obejmują krótkoterminowe rezerwy na nagrody jubileuszowe wypłacane pracownikom Spółdzielni w 2020 r. po przepracowaniu czasu określonego w zakładowym regulaminie wynagradzania, rezerwy na odprawy emerytalne, wynagrodzenia, rezerwę na lustrację ustawową Spółdzielni oraz rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustaloną w wysokości 19% od naliczonych odsetek od lokat terminowych.

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 3.425.735,35 zł. obejmują długoterminowe kredyty celowe przeznaczone na częściowe pokrycie kosztów termomodernizacji „Nasz remont”, wymianę systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej oraz kaucje mieszkaniowe. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowi przewłaszczenie przychodów z remontowanych nieruchomości.

Spłata zaciągniętych kredytów odbywa się rytmicznie i terminowo i nie budzi zastrzeżeń Rady Nadzorczej. W 2020 r. dokonano następujących spłat lub umorzeń:

- a) kredyty mieszkaniowe:
 - 1) z tytułu rat kredytowych 0,00 zł.
 - 2) z tytułu odsetek 0,00 zł.
 - 3) z tytułu umorzenia odsetek 0,00 zł.
- b) kredyt celowy „Nasz remont” 1.385.269,54 zł.
- c) kredyt inwestycyjny 0,00 zł.

Stan kredytów na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco:

- a) kredyty mieszkaniowe:
 - 1) z tytułu kredytów 0,00 zł.
 - 2) z tytułu odsetek 0,00 zł.
 - 3) z tytułu odroczonej spłaty 0,00 zł.
- b) kredyt celowy „Nasz remont” 3.936.466,02 zł.

Inne zobowiązania długoterminowe w kwocie 662.307,65 zł stanowią część salda zobowiązania wobec lokatorów z tytułu wpłaconych kaucji.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco :

- krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1.173.038,32 zł.
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.801.996,45 zł.
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	30.538,00 zł.
- z tytułu wynagrodzeń	0,00 zł.
- inne zobowiązania krótkoterminowe	3.949.067,09 zł.
- fundusze specjalne	12.882.712,00 zł.
Razem	21.837.351,86 zł.

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

- rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	1.754.955,31 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłaty ekspl.	1.407.072,60 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	179.760,38 zł.
- rozrachunki z tytułu środków trwałych w budowie	396.839,95 zł.
- rozliczenie zakupu usług	63.368,21 zł.
Razem	3.801.996,45 zł.

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

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych dotyczą następujących tytułów :

- podatek dochodowy od osób fizycznych	26.313,00 zł.
- podatek dochodowy od osób prawnych	0,00 zł.
- podatek śmieciowy	0,00 zł.
- rozrachunki z ZUS	0,00 zł.
- rozrachunki z PFRON	4.225,00 zł.
- rozrachunki z Urzędem Skarbowym z tytułu VAT	0,00 zł.
Razem	30.538,00 zł.

Inne zobowiązania krótkoterminowe w kwocie **3.949.067,09 zł.**

- stanowią rozrachunki z tytułu przeniesienia własności lokali	204,10 zł.
- zobowiązanie warunkowe wobec PKZP JSM w Jaśle z tytułu pokrycia kosztów jej prowadzenia	555,00 zł.
- pozostałe rozrachunki – ubezpieczeniowy	1.419,25 zł.
- rozrachunki – myłne wpłaty	1.027,80 zł.
- rozliczenie udziałów	15.441,55 zł.
- zwolnienie z hipoteki Na Kotlinę 11	450,00 zł.
- zaliczkowe wkłady budowlane	3.903.137,23 zł.
- zwrot umorzeń Rojowska Krystyna	88,28 zł.
- środki na wyk. przeglądów Szkolna 32,Biecz24,26 Mickiewicza 124	26.743,88 zł.

Fundusze specjalne na dzień 31 grudnia 2020 r. stanowią :

- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	127.874,54 zł.
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych	12.745.715,97 zł.
- fundusz działalności społeczno-kulturalnej	9.121,49 zł.
Razem	12.882.712,00 zł.

Podobnie jak w 2019 r. i latach ubiegłych, za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd odstąpił od przekazania 5% rocznych naliczeń z poszczególnych nieruchomości na fundusz rezerwowy i na pokrycie wydatków remontowych przypadających na poszczególne nieruchomości.

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

- a) nieruchomości wspólnej (NW) – wydatek ten jest ewidencjonowany proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) mienia Spółdzielni (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,
- c) indywidualnych – wydatek ten jest ewidencjonowany wprost w wysokości nominalnej na danym lokalu w tej nieruchomości (w większości dotyczący wymiany stolarki okiennej).

W przypadku istnienia w danej nieruchomości lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych, od których nie dokonywano odpisu na fundusz remontowy (najem lub wygaśnięcie tytułu prawny) wydatki wykonanych remontów tej nieruchomości w części przypadającej na te lokale zostały w całości pokryte przez Spółdzielnię, a niewydatkowane środki finansowe funduszu w 2019 r. zostały odniesione na poszczególne nieruchomości w bilansie otwarcia (BO) funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2020 r.

Uwzględniając powyższe na dzień 1 stycznia 2020 r. funduszu remontowego Spółdzielni ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynosił: - **2 697 229,17 zł**, w tym:

- a) 52 nieruchomości posiadało dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
+ **1 605 537,56 zł**,
- b) 68 nieruchomości posiadało ujemne saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
- **4 302 766,73 zł**.

W 2020 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 **4 779 504,69 zł** i zostały skierowane w całości na fundusz remontowy ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Podobnie jak w 2019 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 2020 roku finansowanych z funduszu remontowego wyniosły łącznie **6 216 176,00 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 **1 383 930,73 zł**. (spłata wszystkich rat kredytowych w 2020 r).

Uwzględniając powyższe stan sumy funduszu remontowego ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosi w łącznej kwocie: -**4 060 132,73 zł**, w tym:

- a) 46 nieruchomości posiada dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
+ **1 423 401,49 zł**,
- b) 74 nieruchomości posiada ujemne saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
- **5 483 534,22 zł**.

Zbiorcze zestawienie przychodów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni w 2020 r. ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2020 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:

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazują :

- różnicę między przychodami, a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2019 (nadwyżka przychodów nad kosztami) w kwocie **1.795.950,28 zł.** i stanowią wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który zwiększy przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2020 roku,
- VAT należny do przekazania w miesiącu następnym w kwocie – **0,00 zł.**
- przychody przyszłych okresów - **351.091,10 zł.**
- nadwyżka zaliczek c.o. - **1.930.767,46 zł.**

2. Z badania rachunku zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01.01.2018 r. – 31.12.2020 r. (w tys. zł) wynika, że:

Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2020/2019 Dynamika %
1. Przychody ogółem	24.130,2	25.312,4	27.740,7	109,59 %
w szczególności :				
a) ze sprzedaży:	22.307,0	23.378,6	26.758,8	114,46%
w tym:				
- przychody z eksploatacji podstawowej	15.311,1	16.082,6	18.963,5	117,91%
- przychody z eksplot. c.o. i c.c.w.	6.995,9	7.296,0	7.795,3	106,84%
b) ze sprzedaży materiałów	11,3	14,2	0,0	0,00%
c) pozostałe przychody operacyjne	1.526,5	1.601,5	771,4	48,17%
d) przychody finansowe	285,4	318,1	210,5	66,17%
2. Koszty ogółem wyniosły:	23.326,7	24.229,1	27.150,5	112,06%

- Analiza przychodów i kosztów ogółem w roku obrotowym wskazuje, że:
 - a) przychody ogółem osiągnęły 109,59% wielkości przychodów w 2019 r.
 - b) przychody z eksploatacji podstawowej za 2020 r. zwiększyły o 14,46%,
 - c) pozostałe przychody operacyjne za 2020 r. osiągnęły 48,17% wielkości pozostałych przychodów operacyjnych za 2019 r.,
 - d) przychody finansowe osiągnęły 66,17% wielkości tych przychodów w 2019 r.,
 - e) nastąpił wzrost kosztów ogółem do wielkości 112,06% kosztów roku 2019.
- Działalność Spółdzielni polega na gospodarowaniu własnymi lub powierzonymi jej z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zarząd zasobami mieszkaniowymi w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin.

Do głównych celów realizacyjnych w tym zakresie w 2020 r. należy zaliczyć:

- a) konsekwentne wdrażanie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw w zakresie ewidencji przychodów i wydatków na poszczególnych nieruchomościach, zminimalizowanie skutków związanych ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (ograniczenie do niezbędnego minimum podwyżek składników opłat czynszowych),
- b) zwiększenie udziału mieszkańców przy podejmowaniu decyzji dotyczących danych nieruchomości, w tym zaciąganiu zobowiązań przypadających na tę nieruchomość (wprowadzenie obowiązkowych konsultacji),
- c) zmniejszenie przychodów Spółdzielni związanych z pokryciem kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, z tytułu:
 - 1) wdrożenia programu ograniczającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb c.o.,
 - 2) zmniejszenia opłat stałych (abonamentowych) z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków komunalnych,
- d) zmianę sposobu rozliczania kosztów ogólnych (zarządu).

4. Wynik finansowy

Lp.	Wyszczególnienie	2018 r. (w tys. zł.)	2019 r. (w tys. zł.)	2020 r. (w tys. zł.)	Dynamika% (2020r./2019r.)
a)	Zysk (+)/strata brutto (-)	+2.028,22	+1.322,32	+591,10	44,70%
b)	Zysk (+)/strata netto (-)	+1.397,57	+1.161,30	+454.81	39,16%

- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiono jako sumę kosztów i wydatków poszczególnych nieruchomości stosownie do postanowień § 98 ust. 1 Statutu,
- po zmianie przepisów ustawowych dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej przez spółdzielnie mieszkaniowe Spółdzielnia za 2020 rok zanotowała po raz czternasty w swojej działalności zysk netto w wysokości **454.808,50 zł.** przy nadwyżce przychodów nad kosztami na działalności podstawowej (GZM) w kwocie **898.193,27 zł.,**
- w 2020 r. Spółdzielnia korzystała z kredytów celowych zaciągniętych na częściowe sfinansowanie przedsięwzięć termo modernizacyjnych oraz wymianę systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej, terminowo regulowała zobowiązania, własne wolne środki finansowe bezpiecznie lokowała na terminowych lokatach.

4. Analiza wskaźnikowa

L.P	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wartość za rok		
			2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6

a) wskaźniki charakteryzujące efektywność działania

1	Suma bilansowa w tys. zł.		77 949	76 398	80 626
2	Wynik finansowy netto w tys. zł.		1.398	1.161	455
3	Rentowność netto sprzedaży w %	<u>zysk netto po opodatkowaniu</u> przychody ze sprzedaży	6,26%	4,97%	1,70%
4	Rentowność brutto sprzedaży w %	<u>zysk przed opodatkowaniem</u> przychody ze sprzedaży	9,09%	5,66%	3,54%
5	Rentowność aktywów w %	<u>zysk netto po opodatkowaniu</u> aktywa ogółem	1,79%	1,52%	0,56%

6	Szybkość obrotów należności (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan należności z tytułu dostaw, robót i usług} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	19 dni	17dni	18 dni
7	Cykl zobowiązań z tytułu dostaw (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	55 dni	51 dni	51 dni
8	Szybkość obrotu zapasów (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan zapasów} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	3dni	0dni	0 dni

b) wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni (finansowe)

1	Stopa zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania}}{\text{wartość pasywów bilansu}}$	31,2%	31,5%	36,5%
2	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym (%)	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	94,5%	96,5%	90,2%
3	Trwałość struktury finansowania (%)	$\frac{\text{kapitały wł. + rez.długoter. + zob.długoter.}}{\text{wartość pasywów bilansu}}$	73,6%	72,3%	67,9%
4	Wskaźnik unieruchomienia środków (%)	$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa obrotowe}}$	267,8%	244,7%	237,5%
5	Samofinansowanie aktywów obrotowych (%)	$\frac{\text{zobowiązania bieżące}}{\text{aktywa obrotowe}}$	20,0%	21,0%	37,5%
6	Wskaźnik płynności I (bieżącej)	$\frac{\text{aktywa bieżące}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	5,0	5,7	2,7
7	Wskaźnik płynności II (szybkiej)	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{krótkoterminowe rozliczenia}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	4,0	3,9	2,2
		$\frac{\text{międzyokresowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$			
8	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{należności krótkoter.} - \text{krótkoter. rozlicz.międzyokr.}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	3,5	3,3	1,8
9	Aktywa bieżące netto	$\text{aktywa bieżące} - \text{zobowiązania bieżące}$	16.909	17.505	14.933

c) wskaźnik charakteryzujący rentowność kapitału

1	Ogólna rentowność kapitałów własnych	$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	2,60%	2,22%	0,89%
---	--------------------------------------	--	-------	-------	--------------

5. Opinia biegłego rewidenta.

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

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2020 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości ,

- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.

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

Z badania sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 r. wynika, że:

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

Przez cały okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. Zarząd działał w składzie wybranym przez Radę Nadzorczą w dniu 31 maja 2019 r.:

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

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. w JSM zrzeszonych było **5 200** członków w tym:

- 189 osoby nabyły członkostwo w JSM od 01.01.2020 r. do 31.12. 2020 r.
- 165 osobom ustało członkostwo w JSM od 01.01.2020 r. do 31.12. 2020 r.

JSM wynajmuje 129 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 2020, poz. 1465 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 2020 r.** Spółdzielnia zawarła **1 933** aktów notarialnych przedmiotem, których było ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.

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

- 1) „Rozbudowa osiedla Na Kotlinę” – II etap – kontynuowanie przygotowania dokumentacji projektowej, nabór osób zainteresowanych nowymi inwestycjami, ogłoszenie przetargu na realizację budynku „JASKIER” z 48 lokali mieszkalnymi,
- 2) „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokali usługowych na cele mieszkalne, przy ul. Mickiewicza 124 w Jaśle”
- 3) 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 2020 r. realizował inne zadania inwestycyjno-remontowe mienia Spółdzielni zatwierdzone do wykonania przez Radę Nadzorczą.

b) realizacja

W ramach działalności inwestycyjnej Spółdzielni uruchomiono następujące zadania:

1. „Budowa osiedla Na Kotlinę – II etap”

W II kwartale 2020 roku Zarząd uruchomił przygotowaną w latach wcześniejszych inwestycję mieszkaniową, budynek wielorodzinny „**Jaskier**” zlokalizowany na nowym osiedlu „Zielona Kotlina”, zaprojektowany w technologii tradycyjnej (ściany murowane). Budynek składa się z dwóch odrębnych segmentów A i B wyposażonych w windy osobowe, będzie ogrzewany z miejskiego systemu ciepłowniczego. Zasilanie tego budynku w energię ciepłą systemowym umożliwi kompleksową przebudowę systemu zasilania budynków wielorodzinnych osiedla „Na Kotlinę” i budowę lokalnych węzłów cieplnych. Łącznie w budynku zaprojektowano **48** mieszkań z 16 miejscami postojowymi w dwóch garażach podziemnych. Mieszkania

zostały zaprojektowane o powierzchni od 38,82 m² do 52,98 m². Projekt inwestycji został zamieszczony na naszej stronie internetowej. Przewidywany termin zakończenia zadania planowany jest na koniec października **2021 roku**. Zarząd zawarł 48 umów o budowę lokalu i aktualnie nie ma wolnych lokali w tej inwestycji.

Wraz z postępem prac inwestycyjnych Zarząd wystąpił do władz miasta o przystąpienie do realizacji w 2021 roku ulicy Mendysa (wg MPZP ulica KL1), z której będzie możliwe zorganizowanie obsługi pozostałych terenów inwestycyjnych Spółdzielni, w tym budowy miejsc postojowych dla użytkowników „Jaskra”. Budowa ulicy Mendysa została ujęta w budżecie miasta Jasła na 2021 rok.

Odpowiadając na duże zapotrzebowania na lokale mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej Spółdzielnia odstąpiła od kontynuowania realizacji inwestycji na osiedlu „Zielona Kotlina” w zakresie budowy czterech wolnostojących budynków jedno lub dwurodzinnych oznaczonych numerami inwestycyjnymi 1, 2, 3 i 4 zlokalizowanych na działkach o nr ew. 8/1, 8/2, 8/3, 8/4 i przystąpiła do ich adaptacji na 2 budynki wielorodzinne – pn. „**Niezapominajka**” (działki nr ew. 8/3 i 8/4; nr inwestycyjny 1/2) oraz „**Rumianek**” (działki nr ew. 8/1 i 8/2; nr inwestycyjny 3/4). Dotychczas poniesione nakłady związane z realizacją inwestycji w zakresie budowy stanu zerowego (fundamenty, ściany piwnic, strop nad piwnicami wraz z robotami towarzyszącymi) czterech wolnostojących budynków jedno lub dwurodzinnych oznaczonych numerami inwestycyjnymi 1, 2, 3 i 4 zostają w całości zaliczone do nakładów inwestycyjnych nowej inwestycji pn. „**Niezapominajka**” oraz „**Rumianek**”. W obu budynkach zostanie zlokalizowanych 40-42 lokali mieszkalnych (istnieje możliwość ich połączenia) oraz 4 garaże. Aktualnie trwają prace projektowe związane z budynkami oraz ulicą „Polnych kwiatów”. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest pod koniec II kwartału 2021 roku, a oddanie inwestycji to IV kwartał 2020 roku.

W 2020 roku Zarząd zawiesił dalsze prace projektowe związane z powstaniem na tym osiedlu unikatowego kompleksu mieszkaniowego „**Koniczynka**” – inwestycji mieszkaniowej w całości przeznaczonej pod wynajem w ramach programu senioralnego „55+”. Kompleks obejmował będzie samodzielne studia mieszkaniowe (mini apartamenty od 21 do 36 m²) oraz pomieszczenia wspólnego użytku, w tym służące wypoczynkowi, rekreacji jak również gabinetami lekarskimi.

2. „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokali usługowych na cele mieszkalne, przy ul. Mickiewicza 124 w Jaśle”

Jednym z założeń działalności inwestycyjnej Spółdzielni opracowanej i przyjętej w 2010 roku jest: *„zagospodarowanie wolnych terenów będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub części niewykorzystanej powierzchni zlokalizowanej w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni poprzez adaptację niewykorzystanych pomieszczeń lub powierzchni użytkowych na działalność gospodarczą, w tym zmianę ich sposobu użytkowania.”*

Uwzględniając powyższe oraz mając na uwadze mało atrakcyjne położenie lokali użytkowych, które od kilku lat nie znajdowały chętnych najemców Zarząd rozpoczął prace projektowe w celu zaadaptowania 4 lokali użytkowych na 6 lokali mieszkalnych. Starosta Jasielski pismem z dnia 19 czerwca 2020 r. znak AB.6740.1.31.2020 wydał Decyzję nr 1.30.2020 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmująca: przebudowę lokali usługowych wraz ze zmianą sposobu użytkowania na lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 12/21 obręb 18 Gamrat, położonej w Jaśle przy ul. Mickiewicza 124. W postępowaniu przetargowym wzięło udział 4 oferentów:

✓ AL-MAR Sp. z o.o.,

- ✓ Przedsiębiorstwo Budowlano Instalacyjne „INSBUD”,
- ✓ Zakład Remontowo-Budowlany „MELBUD”,
- ✓ PROPER BIS Sp. z o.o.

Najkorzystniejszą ofertę złożyło Przedsiębiorstwo Budowlano Instalacyjne „INSBUD” Jerzy Piątek i z tym oferentem Zarząd zawarł umowę wykonawczą. Inwestycja została zakończona zgodnie z zawartą umową wykonawczą i przekazana do eksploatacji. W jej wyniku oddano do użytku: 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 233,44 m², a w dniu 5 stycznia 2021 r. Starosta Jasielski decyzją znak: AB.705.17.2020 stwierdził na podstawie inwentaryzacji budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz projektu podziału budynku na samodzielne lokale, że 6 lokali powstałych w wyniku tej inwestycji stanowi samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane

3. **„Przebudowa budynku kotłowni przy ul. Parkowa 18 w Bieczu na budynek mieszkalny wielorodzinny”**

W 2020 roku prowadzone były prace planistyczne, w tym geologiczne i konstrukcyjne związane ze sprawdzeniem możliwości technicznych umożliwiających częściową przebudowę budynku kotłowni przy ul. Parkowej 18 w Bieczu na część mieszkalną. Po pozytywnej ocenie konstruktora dotyczącej przeznaczenia części budynku kotłowni, w której znajdowały się zbiorniki na olej opałowy, Zarząd zatwierdził koncepcję architektoniczną przebudowy i zlecił wykonanie dokumentacji projektowej. Prace projektowe winny zakończyć się w I kwartale 2021 roku. Po złożeniu dokumentacji projektowej w Starostwie Powiatowym w Gorlicach celem uzyskania pozwolenia na budowę Zarząd uruchomił procedurę przetargową celem wyłonienia wykonawcy tej inwestycji. W jej wyniku w 2021 roku będzie możliwe przekazanie do użytkowania kolejnych 6-ciu nowych mieszkań w Bieczu.

4. **„Utwardzenie terenu w Jasle 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. W czerwcu 2020 r. udało się zakończyć realizację zadania i oddać do eksploatacji 23 nowe miejsca postojowe.

5. **„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.

6. **„Przebudowa kompleksu handlowo-usługowego w Jasle ul. Baczyńskiego 15,15A**

Na podstawie posiadanej dokumentacji projektowej 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 (zwolnione, puste) pomieszczenia zlokalizowane na parterze (dawna „Biedronka”) i po wykonaniu niezbędnych prac remontowych, przeróbce wewnętrznych instalacji w III kwartale 2020 roku pomieszczenia te zostały przekazane do eksploatacji, ale z uwagi na ogłoszony stan epidemii działalność najemców została zawieszona. Również z uwagi na spadek przychodów z tytułu najmu lokali Zarząd ograniczył do niezbędnego mini-

mun kontynuowanie prac remontowo-modernizacyjnych przy tej nieruchomości, w tym do-
kończył prace zewnętrzne od strony południowej budynku związane z adaptacją i przystoso-
waniem kolejnych wolnych pomieszczeń na potrzeby nieabulicznego żłobka i niepublicznego
przedszkola oraz uruchomieniem kolejnej placówki fizykoterapeutycznej.

7. Inne prace inwestycyjno-remontowe mienia Spółdzielni:

Z zakładanych planów inwestycyjno-remontowych mienia Spółdzielni na 2020 r., Zarząd
nie przystąpił do realizacji n/w planowanych prac remontowo – inwestycyjnych:

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

Zarząd wstrzymał wdrożenie tego zadania z uwagi na nowe propozycje samorządu zwią-
zane ze zmianami MPZP i możliwą budową budynku wielorodzinnego na terenach będą-
cych własnością gminy Biecz, a co za tym idzie również zmianie musi ulec organizacja
ruchu i skomunikowanie tej części osiedla z ewentualną nową inwestycją mieszkaniową.
Do czasu uchwalenia zmian MPZP dla tej części miasta Biecza wszelkie prace plani-
styczne zostaną zawieszone.

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 dzierżaw-
cy działek - komórki. Inwestycja w zakresie budowy garaży zostanie zrealizowana ze
środków własnych mieszkańców którzy wyrazili zgodę na ich budowę, natomiast w za-
kresie budowy miejsc parkingowych ze środków własnych Spółdzielni. Realizacja tego
przedsięwzięcia planowana jest w II kwartale 2021 r. po przeprowadzeniu spotkań z do-
tychczasowymi użytkownikami garaży przenośnych i komórek gospodarczych.

2. Zatrudnienie i płace

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

Plan zatrudnienia na 2020 r. przewidywał 39,63 etatów. W roku sprawozdawczym
wykorzystano 37,65 osób co stanowi **95,00 %** planu.

Zaplanowany fundusz płac na 2020 r. wraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne
płacone przez pracownika oraz bez zastępstw adwokackich wynosił **1.963.435,71** 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 2020 roku wykorzystano bez zastępstw adwokackich **1.925.085,38** złotych, co stanowi
98,05 % planu, w tym:

a) wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	1.867.518,76 zł
b) nagrody jubileuszowe	6.500,00 zł
c) wynagrodzenie za czas choroby	14.908,62 zł
d) odprawy emerytalne	36 158,00 zł

W 2020 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:
24 120,30 zł,

w tym z tytułu zatrudnienia:

- osoby zatrudnione na niepełny etat i zarabiające mniej niż minimalne wynagrodzenie
389,55 zł
- kobiety po ukończeniu 55 roku życia
15.475,34 zł
- mężczyzn po ukończeniu 60 roku życia
8.255,41 zł.

Ponadto, należy zaznaczyć, że z powodu obniżenia składki wypadkowej najpierw z **1,20 %** na **0,84 %**, a obecnie z **0,84 %** na **0,67 %** Spółdzielnia zaoszczędziła z tego tytułu **9.099,52 zł**. W 2020 roku zdarzył się jeden wypadek w pracy.

Z tytułu wypłaty wynagrodzenia chorobowego osób po 50- tym roku życia (14 dni wynagrodzenia zamiast 33 dni) zaoszczędzono **2.527,49** złotych, które wypłacił ZUS.

W 2020 r. podobnie jak w latach poprzednich osoby uprawnione korzystały ze świadczeń z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych takich jak: pożyczki, dofinansowanie do wczasów niezorganizowanych i zorganizowanych, bonów towarowych, a ich realizacja była zgodna z Regulaminem gospodarowania Środkami Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Corocznie Zarząd w formie uchwały zatwierdza:

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

Rada Nadzorcza stwierdza, że polityka płacowo-kadrowa była prawidłowa, nie stwierdzono żadnych uchybień w tym zakresie.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zatrudniała na podstawie umowy o pracę 37 osób, w tym:

- a) pracownicy etatowi zatrudnieni w pełnym wymiarze godzin 36 osób
- b) pracownicy etatowi zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin 1 osoba

W 2020 roku Spółdzielnia uzupełniła stan osobowy pracowników, zatrudniając na miejsce osoby, która wypowiedziała umowę o pracę na zasadzie porozumienia stron w związku z otrzymaniem praw emerytalnych 1 osobę, a z 1 osobą, która nabyła uprawnienia emerytalne nawiązano nowy stosunek pracy.

Od I-VI zatrudniono na ½ etatu osobę, która zastąpiła pracownicę przebywającą na półrocznym zwolnieniu lekarskim, z którą później rozwiązano umowę o pracę z tytułu otrzymania renty inwalidzkiej. Również w ciągu roku zatrudniono 1 osobę na okres próbny, z którą nie przedłużono umowy o pracę.

Na dzień 31 marca 2021 r Spółdzielnia zatrudniała 37 osób w tym :

- a) pracownicy etatowi zatrudnieni w pełnym wymiarze godzin 36 osób
- b) pracownicy etatowi zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin 1 osoba.

W 2020 r. nie było kontroli działalności Spółdzielni w zakresie przestrzegania przepisów kodeksu pracy.

3. Praca Zarządu jako organu Spółdzielni

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

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył **41** posiedzeń plenarnych i podjął **135** uchwały, w tym **14** uchwał w przedmiocie określenia warunków przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

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

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

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, po ogłoszeniu na terenie naszego kraju stanu epidemii w 2020 r. nie było możliwe. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 568), mogło zostać zwołane przez Zarząd Spółdzielni w terminie 6-ciu tygodni od odwołania tego stanu.

W dniach od **1 października 2020 r. do 30 listopada 2020 r.** Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie przeprowadził, na podstawie art. 91-93 i art. 240 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 z późn. zm.) oraz umowy zawartej w dniu 10.09.2020 r. (nr 23/2020/LS) ze Spółdzielnią, lustrację pełną (ustawową) z działalności Spółdzielni **za lata 2017-2019.**

Ponadto, w dniach od **10 stycznia 2021 r. do 20 lutego 2021 r.** Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie przeprowadził, na podstawie art. 91-93 i art. 240 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 z późn. zm.) oraz umowy zawartej w dniu 29.12.2020 r. (nr 27/2020/LS) ze Spółdzielnią, lustrację problemową dotyczącą działalności inwestycyjnej prowadzonej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w okresie **01.01.2020 – 31.12.2020 r.** Protokoły z lustracji Spółdzielni są udostępniane członkom Spółdzielni w jej siedzibie w Jaśle ul. 3-go Maja 40.

Dokonując oceny z badania sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020 r. Rada Nadzorcza stwierdza że, dochowano należytej staranności we wszystkich aspektach działalności, aby sprawozdanie finansowe przedstawiało w sposób rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, z wykorzystaniem niezbędnej wiedzy, umiejętności i doświadczenia. Dochowania takiej należytej staranności wymaga nie tylko dobry obyczaj, ale również przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa nakładające obowiązek dochowania staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju – tj. w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i sporządzonej dokumentacji sprawozdania finansowego stwierdza się, że Spółdzielnia posiada dobrą sytuację majątkową i finansową, wystarczającą ilość środków pieniężnych gwarantujących terminową spłatę kredytów długoterminowych, trwałość struktury finansowania majątku kapitałem własnym. Nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w roku następnym po badanym.

4. Podsumowanie i wniosek końcowy

RADA NADZORCZA – biorąc pod uwagę wyżej przedstawione informacje pozytywnie ocenia przedstawione jej Sprawozdania z działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2020 i **WNIOSKUJE do Walnego Zgromadzenia Członków JSM o:**

- **ich zatwierdzenie,**

- **udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2020.**

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano.

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