

do uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2022
z dnia 29 kwietnia 2022 r.

OCENA
RADY NADZORCZEJ

z badania sprawozdania finansowego
oraz sprawozdania z działalności Zarządu

JASIELSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

w roku obrotowym 2021

PODSTAWY BADANIA SPRAWOZDANIA

Stosownie do art. 46 § 1 pkt. 2a ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami), § 145 pkt. 2a Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz § 6 ust. 1 pkt. 2a Regulaminu Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jasle, Rada Nadzorcza dokonała oceny i przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego za rok 2021 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym 2021.

W trakcie oceny oparto się na następujących dokumentach i informacjach:

1. Bilansie Spółdzielni opracowanym wg stanu na 31.12.2021 r.
2. Rachunku zysków i strat za okres 1.01.2021 r. – 31.12.2021 r.
3. Sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych za rok 2021.
4. Informacji dodatkowej i objaśnieniach do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021.
5. Sprawozdania biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres 1.01.2021 r. – 31.12.2021 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 2021 r.

I. BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z SIEDZIBĄ W JASLE ZA ROK OBROTOWY 2021.

1. Analiza bilansu Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. wskazuje:

Aktywa	2019 r.	2020 r.	2021 r.	Różnica (2021/2020)
- majątek trwały w tys. zł	54.237	56.738	62.197	5.459 (109,62 % dynamika)
- majątek obrotowy w tys. zł	22.161	23.888	25.220	1.332 (105,58 % dynamika)

a) w ramach majątku trwałego w tys. zł

- rzeczowe aktywa trwałe	51.044	52.937	56.629	3.692 (106,97% dynamika)
- wartości niematerialne i prawne	2	3	0	-3 (0,00% dynamika)

Aktywa trwałe w łącznej wysokości 62 197 174,14 zł. stanowią 71,15 % w strukturze aktywów Spółdzielni.

Wzrost składników majątkowych w stosunku do roku 2020 r. wynosi 5.459 tys. zł., a do roku poprzedniego o 7 960 tys. zł., na co wpłynęły:

- wzrost aktywów trwałych o 5.459 tys. zł
- wzrost aktywów obrotowych o 1.332 tys. zł

Powyższe wyniki spowodowały zmiany w strukturze majątku, które ukształtowały się następująco:

	2019 r.	2020 r.	2021 r.
- aktywa trwałe	71,0%	70,4%	71,15%
- aktywa obrotowe	29,0%	29,6%	28,85%
Razem	100%	100%	100%

Wartości niematerialne i prawne wykazują spadek w wyniku umorzenia zintegrowanego systemu informatycznego „Komadres-M” w 2021 r. na kwotę 3,0 tys. zł.

Rzeczowy majątek trwały wykazuje wzrost o 3.692,0 tys. zł. netto, a jest to spowodowane głównie wzrostem środków trwałych przyjętych z inwestycji na kwotę 6.521,0 tys. zł. i wynikiem umorzenia środków trwałych w stosunku do 2020 r. na kwotę 1 959,4 tys. zł. oraz sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu z majątku Spółdzielni.

W porównaniu do 2020 r. **należności długoterminowe** wykazują wzrost o kwotę 1.783,8 tys. zł. związanych z remontami ścian zewnętrznych wraz z ich dociepleniem, wymianą systemów dostarczania ciepłej wody użytkowej oraz udzielenie pożyczek długoterminowych członkom Spółdzielni na uzupełnienie wkładu budowlanego. Należności długoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego wykazują saldo 4.547,2 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 119,7 tys. zł., utworzonych rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne w kwocie 24,8 tys. zł., wynagrodzenia w kwocie 11,7 tys. zł. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu sprawozdawczego wykazują saldo 30,8 tys. zł.

Aktywa obrotowe ogółem wykazują wzrost o kwotę 1.331,5 tys. zł, w tym wzrost wykazują aktywa obrotowe:

- inwestycje krótkoterminowe 1.038,9 tys. zł
- należności krótkoterminowe 454,3 tys. zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - spadek 161,8 tys. zł.

Źródła finansowania majątku wykazują w porównaniu do roku poprzedniego:

- zmniejszenie udziału kapitału własnego z 63,5% do 57,7%
- zwiększenie udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania z 36,5% do 42,3%.

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

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	Różnica (2021-2020)
- zapasy	0	0	0	0
- należności i roszczenia	2.666	3.033	3.487	454

- środki pieniężne (inwestycje krótkoterminowe)	15.494	16.234	17.273	1.039
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.001	4.621	4.459	-162

Aktywa obrotowe w łącznej wysokości 25.219.575,75 zł. stanowią 28,85 % w strukturze aktywów Spółdzielni.

Struktura należności i roszczeń wykazanych w bilansie

Należności i roszczenia	3.487.242,07 zł.
- z tytułu dostaw i usług	1.216.937,52 zł.
- podatków	141.736,00 zł.
- inne należności	2.128.568,55 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	47.823,74 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłat eksploatacyjnych	1.365.723,19 zł.
- rozrachunki z najemcami lokali użytkowych, garaży i terenów	369.549,30 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu pozostałych opłat	39.231,99zł.
Razem	1.822.328,22 zł.
- odpisy aktualizujące należności	605.390,70 zł.

Saldo w bilansie **1.216.937,52 zł.**

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

okres zalegania	2020 r.		2021 r.	
	Wartość	%	Wartość	%
do 1 miesiąca	828.918,52	40,42	723.727,39	39,71
powyżej 1 do 3 m-cy	251.580,08	12,27	240.293,55	13,19
powyżej 3 do 6 m-cy	301.999,58	14,73	282.266,64	15,49
powyżej 6 do 12 m-cy	137.153,28	6,69	160.841,44	8,83
powyżej 1 roku do 3 lat	196.181,51	9,57	139.631,81	7,66
powyżej 3 lat	334.979,31	16,33	275.567,39	15,12
stan należności brutto	2.050.812,28	100,00	1.822.328,22	100,00
odpis aktualizujący	709.307,93	34,59	605.390,70	33,22
stan należności netto	1.341.504,35	65,41	1.216.937,52	66,78

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 18 marca 2022 roku odbiorcy zapłacili kwotę **1.150.527,13 zł.** Salda kont nie zawierają należności przedawnionych.

Ogółem nastąpił niewielki spadek należności, jednak w poszczególnych przedziałach struktury czasowej wystąpił wzrost należności i spadek w porównaniu do 2020 roku. Wzrost poziomu należności nastąpił w przedziale : powyżej 6 do 12 m-cy o kwotę 23.688,12 zł. tj. o 117,27 %, 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 141.736,00 zł. wynikają z rozrachunku podatku VAT naliczonego za 2021 r., w kwocie 118.143,00 zł. oraz podatku dochodowego od osób prawnych za 2021 r. w kwocie 23.593,00 zł. - do zwrotu przez Podkarpacki Urząd Skarbowy w Rzeszowie.

Na **inne należności krótkoterminowe** składają się :

- rozrachunki z pracownikami z tytułu znaczków pocztowych, opłat skarbowych i sądowych	138,20 zł.
- rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS	55.893,20 zł.
- rozrachunki z tytułu pożyczek na uzupełnienie wkładu budowlanego	417.867,62 zł.
- rozrachunki z tytułu przeniesienia własności	1.645.646,88 zł.
- pozostałe rozrachunki – zaliczki z komornikiem	4.748,03 zł.
- pozostałe rozrachunki	4.274,62 zł.
Razem	2.128.568,55 zł.

Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawia się następująco:

- środki pieniężne w kasie	2.628,03 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	3.463.721,40 zł.
- inne środki pieniężne - lokaty krótkoterminowe	13.806.597,18 zł.
Razem	17.272.946,61 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazują następujące salda :

- rozliczenia międzyokresowe wyniku GZM	690.733,06 zł.
- inne rozliczenia międzyokresowe	303.957,79 zł.
- nadwyżka poniesionych kosztów w funduszu remontowym do rozliczenia w czasie	3 413.524,79 zł.
- podatek VAT do odliczenia w następnym miesiącu	50.883,93zł.
Razem	4.459.099,57 zł.

Pasywa	2019 r. (w tys. zł.)	2020 r. (w tys. zł.)	2020 r. (w tys. zł.)	Różnica (2021-2020)
a) kapitał (fundusz)własny	52.368	51.200	50.448	-752
- w tym : fundusz podstawowy	39.331	37.862	36.237	-1.625
- fundusz zapasowy	7.028	6.874	6.646	-228
- fundusz z aktualizacji wyceny	4.848	4.848	4.848	0
b) rezerwy na zobowiązania	73	85	52	-33
c) zobowiązania długoterminowe	2.830	3.426	3.855	429
d) zobowiązania krótkoterminowe	17.629	21.837	29.437	7.600
e) rozliczenia międzyokresowe	3.497	4.078	3.625	-453

Analiza struktury źródeł finansowania majątku trwałego wskazuje, że nastąpiła dalsza stabilizacja udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku trwałego Spółdzielni (2006 r. –

94,85 %, 2007 r. – 96,45%, 2008 r. – 97,18%, 2009 r. – 96,31%, 2010 r. – 96,13%, 2011 r. – 95,90%, 2012 r. – 89,15 %, 2013 r. – 86,66 %, 2014 r. – 93,36 %, 2015 r. – 94,89 %, 2016 r – 96,68%, 2017 r. - 96,26%, 2018 r – 94,52%, 2019 r. – 96,55%, 2020 r. – 90,24%, 2021 r. – 81,11 %).

Źródła finansowania majątku wykazują w porównaniu do roku poprzedniego:
 - zmniejszenie udziału kapitału własnego z 63,5% do 57,7%
 - zwiększenie udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania z 36,5% do 42,3%.

Struktura zobowiązań i rezerw na zobowiązania wykazanych w bilansie.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

- rezerwy na zobowiązania	51.666,79 zł.
- zobowiązania długoterminowe	3.855.098,29 zł.
- zobowiązania krótkoterminowe	29.436.601,62 zł.
- rozliczenia międzyokresowe	3.625.380,32 zł.
Razem	36.968.747,02 zł.

Rezerwy na zobowiązania w kwocie **51.666,79 zł** obejmują krótkoterminowe rezerwy na nagrody jubileuszowe wypłacane pracownikom Spółdzielni w 2021 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 **3.855.098,29 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 2021 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” 1.375.278,47 zł.
 - c) kredyt inwestycyjny 0,00 zł.
- Stan kredytów na dzień 31 grudnia 2021 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” 4.486.080,37 zł.

Inne zobowiązania długoterminowe w kwocie 629.102,92 zł stanowią część salda zobowiązania wobec lokatorów z tytułu wpłaconych kaucji.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawia się następująco :

- krótkoterminowe kredyty i pożyczki 1.260.085,00 zł.

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.866.433,04 zł.
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	4.622,00 zł.
- z tytułu wynagrodzeń	0,00 zł.
- inne zobowiązania krótkoterminowe	10.035.170,04 zł.
- fundusze specjalne	13.270.291,54 zł.
Razem	29.436.601,62 zł.

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

- rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	2.486.923,02 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłaty ekspl.	1.639.017,64 zł.
- rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	275.475,92 zł.
- rozrachunki z tytułu środków trwałych w budowie	407.499,23 zł.
- rozliczenie zakupu usług	57.517,23 zł.
Razem	4.866.433,04 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	0,00 zł.
- podatek dochodowy od osób prawnych	0,00 zł.
- podatek śmieciowy	0,00 zł.
- rozrachunki z ZUS	0,00 zł.
- rozrachunki z PFRON	4.622,00 zł.
- rozrachunki z Urzędem Skarbowym z tytułu VAT	0,00 zł.
Razem	4.622,00 zł.

Inne zobowiązania krótkoterminowe w kwocie	10.035.170,04 zł.
- stanowią rozrachunki z tytułu przeniesienia własności lokali	9.450.197,36 zł.
- zobowiązanie warunkowe wobec PKZP JSM w Jaśle z tytułu pokrycia kosztów jej prowadzenia	49,90 zł.
- pozostałe rozrachunki – ubezpiec. samochodu	1.075,00 zł.
- rozrachunki – myłne wpłaty	1.424,23 zł.
- rozliczenie udziałów	15.441,55 zł.
- zwolnienie z hipoteki Na Kotlinę 11	450,00 zł.
- zaliczkowe wkłady budowlane	478.944,45 zł.
- zwrot umorzeń	1.150,54 zł.
- środki na wykonanie przeglądów gwarancyjnych: Szkolna 32, Biecz24,26 Mickiewicza 124, Na Kotlinę 27	86.437,01 zł.

Fundusze specjalne na dzień 31 grudnia 2021 r. stanowią :

- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	137.572,57 zł.
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych	13.151.221,96 zł.
- fundusz działalności społeczno-kulturalnej	-18.502,99 zł.
Razem	13.270.291,54 zł.

Podobnie jak w 2020 r. i w latach ubiegłych, za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd odstąpił od przekazania 5% rocznych naliczeń z poszczególnych nieruchomości na fundusz rezerwowy i na pokrycie wydatków remontowych przypadających na poszczególne nieruchomości.

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

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

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 2020 r. zostały odniesione na poszczególne nieruchomości w bilansie otwarcia (BO) funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2021 r.

Uwzględniając powyższe na dzień 1 stycznia 2021 r. funduszu remontowego Spółdzielni ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynosił : **-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.

W 2021 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 **4 962 133,08 zł** i zostały skierowane w całości na fundusz remontowy ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

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 2021 roku finansowanych z funduszu remontowego wyniosły łącznie **5 042 777,97 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 **1 375 278,47 zł**. (spłata wszystkich rat kredytowych w 2021 r).

Uwzględniając powyższe stan sumy funduszu remontowego ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi w łącznej kwocie: **- 4 113 343,70 zł**, w tym:

- a) **51** nieruchomości posiada dodatnie saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
+ 1 863 011,72 zł,
- b) **69** nieruchomości posiada ujemne saldo funduszu remontowego na łączną kwotę:
- 5 976 355,42 zł.

Zbiorcze zestawienie przychodów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni w 2021 r. ewidencjonowanego na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2021 r. zawiera załącznik nr 2a do sprawozdania Zarządu. 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.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazują :

- różnicę między przychodami, a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2021 (nadwyżka przychodów nad kosztami) w kwocie **2.118.557,89 zł.** i stanowią wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który zwiększy przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2022 roku,
- VAT należny do przekazania w miesiącu następnym w kwocie – **80,77 zł.**
- przychody przyszłych okresów - **2.276,43 zł.**
- nadwyżka zaliczek c.o. - **1.504.465,23 zł.**

2. Z badania rachunku zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01.01.2019 r. – 31.12.2021 r. (w tys. zł) wynika, że:

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2021/2020 Dynamika %
1. Przychody ogółem	25.312,4	27.740,7	30.153,5	108,70 %
w szczególności :				
a) ze sprzedaży:	23.378,6	26.758,8	28.219,7	105,46%
w tym:				
- przychody z eksploatacji podstawowej	16.082,6	18.963,5	19.774,6	104,28%
- przychody z tytułu c.o. i c.c.w.	7.296,0	7.795,3	8.445,1	108,34%
b) ze sprzedaży materiałów	14,2	0,0	0,0	0,00%
c) pozostałe przychody operacyjne	1.601,5	771,4	1.333,7	172,89%
d) przychody finansowe	318,1	210,5	182,0	86,46%
2. Koszty ogółem wyniosły:	24.229,1	27.150,5	28.230,3	103,98%

- Analiza przychodów i kosztów ogółem w roku obrotowym wskazuje, że:
 - a) przychody ogółem osiągnęły 108,70% wielkości przychodów w 2020 r.
 - b) przychody z eksploatacji podstawowej za 2021 r. zwiększyły o 5,46%,
 - c) pozostałe przychody operacyjne za 2021 r. osiągnęły 172,89% wielkości pozostałych przychodów operacyjnych za 2020 r.,
 - d) przychody finansowe osiągnęły 86,46% wielkości tych przychodów w 2020 r.,
 - e) nastąpił wzrost kosztów ogółem do wielkości 103,98% kosztów roku 2020.
- 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 2021 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 (konsultacje),

- 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	2019 r. (w tys. zł.)	2020 r. (w tys. zł.)	2021 r. (w tys. zł.)	Dynamika% (2021r./2020r.)
a)	Zysk (+)/strata brutto (-)	+1.322,32	+946,00	+1.380,97	145,98%
b)	Zysk (+)/strata netto (-)	+1.161,30	+454,81	+1.101,97	242,29%

- 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 2021 rok zanotowała po raz piętnasty w swojej działalności zysk netto w wysokości **1.101.966,50 zł.** przy zysku na działalności podstawowej (GZM) w kwocie **1. 427.824,83 zł.,**
- w 2021 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		
			2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6

a) wskaźniki charakteryzujące efektywność działania

1	Suma bilansowa w tys. zł.		76 398	80 626	87 417
2	Wynik finansowy netto w tys. zł.		1.161	455	1.102
3	Rentowność netto sprzedaży w %	$\frac{\text{zysk netto po opodatkowaniu}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	4,97%	1,70%	3,91%
4	Rentowność brutto sprzedaży w %	$\frac{\text{zysk przed opodatkowaniem}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	5,66%	3,54%	6,81%
5	Rentowność aktywów w %	$\frac{\text{zysk netto po opodatkowaniu}}{\text{aktywa ogółem}}$	1,52%	0,56%	1,26%
6	Szybkość obrotów należności (dni)	przeciętny stan należności z tytułu $\frac{\text{dostaw, robót i usług} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	17 dni	18dni	15 dni
7	Cykl zobowiązań z tytułu dostaw (dni)	przeciętny stan zobowiązań z tytułu $\frac{\text{dostaw, robót i usług} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	51 dni	51 dni	62 dni

8	Szybkość obrotu zapasów (dni)	$\frac{\text{przeciętny stan zapasów} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	0dni	0dni	0 dni
---	-------------------------------	--	------	------	--------------

b) wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni (finansowe)

1	Stopa zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania}}{\text{wartość pasywów bilansu}}$	31,5%	36,5%	42,3%
2	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym (%)	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	96,5%	90,2%	81,1%
3	Trwałość struktury finansowania (%)	$\frac{\text{kapitały wł. + rez.długoter. + zob.długoter.}}{\text{wartość pasywów bilansu}}$	72,3%	67,9%	62,2%
4	Wskaźnik unieruchomienia środków (%)	$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa obrotowe}}$	244,7%	237,5%	246,6%
5	Samofinansowanie aktywów obrotowych (%)	$\frac{\text{zobowiązania bieżące}}{\text{aktywa obrotowe}}$	21,0%	37,5%	64,1%
6	Wskaźnik płynności I (bieżącej)	$\frac{\text{aktywa bieżące}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	5,7	2,7	5,2
7	Wskaźnik płynności II (szybkiej)	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{krótkoterminowe rozliczenia}}{\text{międzyokresowe zobowiązania bieżące}}$	3,9	2,2	4,3
8	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{należności krótkoter.} - \text{krótkoter. rozlicz.międzyokr.}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	3,3	1,8	3,6
9	Aktywa bieżące netto	$\text{aktywa bieżące} - \text{zobowiązania bieżące}$	17.505	14.933	9.053

c) wskaźnik charakteryzujący rentowność kapitału

1	Ogólna rentowność kapitałów własnych	$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	2,22%	0,89%	2,18%
---	--------------------------------------	--	-------	-------	--------------

5. Opinia biegłego rewidenta.

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

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2021 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.

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

Z badania sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 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 2021 r. do 31 grudnia 2021 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 2021 r. w JSM zrzeszonych było **5 181** członków w tym:

- 171 osoby nabyły członkostwo w JSM od 01.01.2021 r. do 31.12. 2021 r.
- 197 osobom ustało członkostwo w JSM od 01.01.2021 r. do 31.12. 2021 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.

Do dnia **31 grudnia 2021 r.** Spółdzielnia zawarła **1 972** aktów notarialnych przedmiotem, których było ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.

Rok 2021 r. był kolejnym rokiem skutecznej realizacji wdrożonego programu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i optymalizacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W 2021 roku Spółdzielnia zrealizowała kolejną inwestycję pod nazwą „**Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym „JASKIER” A i B**”, w wyniku której powstało **48** nowych lokali mieszkalnych oraz **16** podziemnych miejsc postojowych. Jest to już czwarta, w ostatnim czasie, zakończona inwestycja mieszkaniowa po zakończonym w 2018 roku zadaniu „**Nadbudowa i rozbudowa lokalu użytkowego w Jaśle ul. Szkolna 32**”, zakończonym w 2019 roku zadaniu pn. „**Budowa zespołu mieszkaniowego w Bieczu przy ulicy Parkowej**” oraz oddanym do użytku w 2020 r. zadaniu pn. „**Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokali usługowych na lokale mieszkalne — MICKIEWICZA 124**”.

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:

a) 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,

b) zagospodarowanie wolnych terenów będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub części niewykorzystanej powierzchni zlokalizowanej w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni poprzez:

- 1) budowę pawilonów usługowo-handlowych,
- 2) adaptację niewykorzystanych pomieszczeń lub powierzchni użytkowych na działalność gospodarczą, w tym zmianę ich sposobu użytkowania,

- 3) budowę garaży,
- 4) budowę płatnych i bezpłatnych miejsc parkingowych,
- c) budowę Spółdzielczego Centrum Edukacyjno-Kulturalnego w Jaśle,
- d) obniżenie kosztów eksploatacji i użytkowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni,
- e) kontynuowanie procesu informatyzacji Spółdzielni.

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

1) **kontynuował:**

- a) rozpoczętą w 2020 roku realizację budynku wielorodzinnego „**Jaskier**” zlokalizowanego na nowym osiedlu „Zielona Kotlina”, który został zaprojektowany w technologii tradycyjnej (ściany murowane). Budynek składa się dwóch odrębnych segmentów A i B wyposażonych w windy osobowe, będzie ogrzewany z miejskiego systemu ciepłowniczego. Zasilanie tego budynku w energię ciepłem systemowym umożliwiło kompleksową przebudowę systemu zasilania budynków wielorodzinnych osiedla „Na Kotlinę” i budowę lokalnych węzłów cieplnych. Łącznie w „Jaskrze” zaprojektowano **48** mieszkań z 16 miejscami postojowymi w dwóch garażach podziemnych. Budowa budynku zakończyła się w terminie i od 15 listopada u.br. wybudowane lokale były przekazywane ich przyszłym właścicielom. Umowy notarialne przenoszące własność wybudowanych lokali Zarząd zawierał w I kwartale 2022 r. Do dnia 31 marca 2022 r. zostało sporządzanych **47** takich umów.
 - b) prace projektowe związane z rozbudową osiedla „Zielona Kotlina”. 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 48-46 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.
 - c) prace koncepcyjne i przygotowawcze związane z budową:
 - a) parkingów i miejsc postojowych,
 - b) monitoringu osiedlowego.
- 2) **skierował do realizacji zadanie pn. „Budowa Budynku Mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączem wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, przyłączem ciepłym – przebudowa budynku wymiennikowni w Bieczu”**
- 3) **wstrzymał:**
- a) opracowanie koncepcji i projektu technicznego „**Centrum Edukacyjno-Kulturalne JSM w Jaśle**”,
 - b) **projektowanie i budowę garaży oraz miejsc parkingowych w Jaśle ul. Mickiewicza (na działkach o nr ew. 12/5 i 12/6),**
 - c) **budowę parkingu w Bieczu przy ul. Parkowej 4 i 6.**

Ponadto w 2021 roku:

- dokonano wymiany i modernizacji sprzętu komputerowego w siedzibie JSM,
- w wynajmowanych lokalach użytkowych zostały przeprowadzone 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,
- włączono kolejne zasoby Spółdzielni do miejskiego systemu monitoringu. Zadanie to zostało zrealizowane w ramach współpracy z miejskim samorządem oraz brokerem ubezpieczeniowym MENTOR S.A. (Spółdzielnia otrzymała dotację celową na zakup kamery).

Ponadto w 2021 r. w ramach działalności remontowo-modernizacyjnej w zakresie gospodarki cieplnej wykonano inne zaplanowane prace jak:

- przeprowadzono modernizację lokalnych kotłowni gazowych i węzłów lokalnych,
- montaż (wymiana) łącznie **1.773** wodomierzy zimnej i ciepłej wody użytkowej w 32 nieruchomościach JSM,
- montaż **4. 166** podzielników kosztów centralnego ogrzewania w 23 nieruchomościach JSM,
- dostosowanie ciepłne i hydrauliczne instalacji centralnego ogrzewania w budynkach zlokalizowanych w Jaśle przy ul. Ujejskiego 30, Bednarskiej 9 i Bednarskiej 11.

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

- przebudowy gospodarki cieplnej na osiedlu Szkolna - Sikorskiego w Jaśle (likwidacja węzła grupowego i budowa indywidualnych węzłów),
Powyższe prace wymagają ścisłej współpracy z MP GK 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 2022-2023.
- przebudowa systemu 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.

W 2022 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 2022 r. i latach następnych powyższy cel Zarząd planuje zrealizować poprzez:

1) **realizację następujących inwestycji mieszkaniowych:**

- a) Osiedle Parkowa w Bieczu - zakończenie realizacji przebudowy budynku dawnej kotłowni w Bieczu **ul. Parkowa 18**. Przewidywany termin zakończenia realizacji zadania i oddania do eksploatacji 6-ciu lokali mieszkalnych to III kwartał 2022 r.
- b) Jasło - „**Zielona Kotlina**”, w tym:
 - rozpoczęcie budowy dwóch budynków wielorodzinnych, które powstaną na fundamentach 4 domków jednorodzinnych - „**Niezapominajka**” i „**Rumianek**” – II kwartał 2022 r.

- kontynuacja prac 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,
- 2) **kontynuowanie prac planistycznych i przygotowawczych związanych z budową:**
 - „Centrum Edukacyjno-Kulturalne JSM w Jaśle” – rozpoczęcie prac planistycznych warunkowane jest podpisaniem stosownych porozumienia z samorządem miejskim albo możliwym uzyskaniem dotacji celowej na ten cel,
 - garaży, parkingów i miejsc postojowych,
- 3) **realizacja prac związanych z modernizacją kompleksu handlowo-usługowego w Jaśle ul. Baczyńskiego 15,15 A,**
- 4) **wdrażanie wszystkich dostępnych działań zmierzających do obniżenia przychodów Spółdzielni z tytułu dostarczania energii cieplnej dla potrzeb c.c.w.u. i c.o. jak:**
 - a) kontynuowanie „Programu oszczędzania energii cieplnej dostarczanej dla potrzeb c.o.” adresowanego do wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni,
 - b) montaż ogniw fotowoltaicznych wspomagających system zakupu energii elektrycznej,
 - c) zmianę systemu zasilania budynków mieszkalnych w energię ciepłą dla potrzeb c.o. i c.c.w.u,
 - d) zmianę sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej i likwidację lokalnych piecyków (term) gazowych,
- 5) **kontynuowanie zagospodarowania wolnych terenów** będących własnością lub w wiecznym 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 lub siłowni plenerowych.
- 6) **kontynuowanie procesu informatyzacji Spółdzielni.**

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 2021 r. przewidywał 39,06 etatów. W roku sprawozdawczym średniorocznie wykorzystano **35,18** etatów co stanowi **92,43 %** planu.

Zaplanowany fundusz płac na 2021 r. wraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne płatne przez pracownika oraz bez zastępstw adwokackich wynosił **2 001 250,00** 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 2021 roku wykorzystano bez zastępstw adwokackich **1 989 364,06** złotych, co stanowi **99,41 %** planu, w tym:

a) wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	1 919 075,97 zł
b) nagrody jubileuszowe	16 800,00 zł
c) wynagrodzenie za czas choroby	12 022,09 zł
d) odprawy emerytalne	41 466,00 zł

W 2021 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: **23 1730,51 zł**, w tym z tytułu zatrudnienia:

- osoby zatrudnione na niepełny etat i zarabiające mniej niż minimalne wynag. **425,08 zł**
- kobiety po ukończeniu 55 roku życia **13 949,79 zł**
- mężczyźni po ukończeniu 60 roku życia **8 798,64 zł**

Ponadto, należy zaznaczyć że, z powodu obniżenia składki wypadkowej najpierw z **1,20 %** na **0,84 %**, a następnie z **0,84 %** na **0,67 %** Spółdzielnia zaoszczędziła kwotę **10 242,20 zł** z tytułu kosztów pracy. W roku sprawozdawczym nie zanotowano żadnego wypadku w pracy.

Z tytułu wypłaty wynagrodzenia chorobowego osób po 50- tym roku życia (14 dni wynagrodzenia zamiast 33 dni) Spółdzielnia zaoszczędziła **7 464,97** złotych, które wypłacił ZUS.

W 2021 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.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia zatrudniała na podstawie umowy o pracę 34 osoby, w tym:

- a) pracownicy etatowi zatrudnieni w pełnym wymiarze godzin **33 osoby**
- b) pracownicy etatowi zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin **1 osoba.**

W 2021 roku Spółdzielnia uzupełniła stan osobowy o 1 pracownika w Bieczu w miejsce administratora, który przeszedł na emeryturę. W związku z otrzymaniem praw emerytalnych przez 2 osoby Spółdzielnia nie uzupełniła stanu osobowego. W 2021 roku podpisano również umowę o zorganizowanie stażu z Powiatowym Urzędem Pracy w Jasle gdzie zatrudniono 2 osoby bezrobotne na czas określony 3 miesiące spełniając warunki umowy.

Na dzień 31 marca 2022 r Spółdzielnia zatrudniała 35 osób w tym:

- a) pracownicy etatowi zatrudnieni w pełnym wymiarze godzin **34 osoby**
- b) pracownicy etatowi zatrudnieni w niepełnym wymiarze godzin **1 osoba**

W 2021 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 **34** posiedzenia plenarne i podjął **146** uchwały, w tym **32** 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,
- b) analiza kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- c) gospodarka lokalami użytkowymi i terenami,
- d) realizacja wniosków zgłaszanych w trakcie roku obrotowego,
- 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 i konsultacji przeprowadzanych wśród mieszkańców,
- m) zmiany w organizacji i zarządzaniu JSM,
- n) podejmowanie decyzji w sprawach zaległości czynszowych,
- o) wdrażanie zaleceń i wniosków polustracyjnych,
- p) wdrożenie znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r., w tym: opracowanie projektów uchwał, które miały być 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.

Przeprowadzenie w 2021 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, podobnie jak w roku 2020, 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), może 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.**

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 2021 r., poz. 648) 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.**

W okresie od **17.01.2022 r. do 15.02.2022 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 2021 r., poz. 648) oraz umowy zawartej w dniu 11.01.2022 r. (nr 4/2022/LS) ze Spółdzielnią, lustrację problemową dotyczącą działalności inwestycyjnej prowadzonej przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową w okresie **01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.** wg w.w. zagadnień obejmujących lustrację problemową w części X:

X. Organizacja oraz prowadzenie i realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych:

- a) ***Budowa Budynku Mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączem wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, przyłączem ciepłym – przebudowa budynku wymiennikowni w Bieczu,***
- b) ***Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w Jaśle przy ul. Na Kotlinę” „JASKIER”***
- c) ***Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokali użytkowych na cele mieszkalne przy ul. Mickiewicza 124 w Jaśle***

Zgodnie z art.93 § 4 Prawa Spółdzielczego, **Rada Nadzorcza** przedstawi najbliższemu WZCz JSM, które Zarząd zwoła zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 w terminie do 6 tygodni od dnia ustania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii na terenie kraju wyniki z przeprowadzonych ww. lustracji wraz z wnioskami z nich lustracji i ich realizacją.

Dokonując oceny z badania sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2021 r. Rada Nadzorcza stwierdza że, dochowano należytej staranności we wszystkich aspektach działalności, aby sprawozdanie finansowe przedstawiało w sposób rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, z wykorzystaniem niezbędnej wiedzy, umiejętności i doświadczenia. Dochowania takiej należytej staranności wymaga nie tylko dobry obyczaj, ale również przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa nakładające obowiązek dochowania staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju – tj. w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i sporządzonej dokumentacji sprawozdania finansowego stwierdza się, że Spółdzielnia posiada dobrą sytuację majątkową i finansową, wystarczającą ilość środków pieniężnych gwarantujących terminową spłatę kredytów długoterminowych, trwałość struktury finansowania majątku kapitałem własnym. Nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w roku następnym po badanym.

RADA NADZORCZA – biorąc pod uwagę wyżej przedstawione informacje pozytywnie ocenia przedstawione jej Sprawozdania z działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2021 i **WNIOSKUJE do Walnego Zgromadzenia Członków JSM o:**

- **ich zatwierdzenie,**
- **udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2021.**

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano.

Bogusława Wójcik

Tadeusz Rojkowski

Grzegorz Nosal

Stanisław Krajewski

Jerzy Okarma

Wacław Henzel

Bogusława Myśliwiec

Leszek Woźniacki