

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z REALIZACJI UCHWAŁ PODJĘTYCH PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW JSM W 2023 ROKU

Zgodnie z § 151 pkt.2 Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz uchwałą Nr 50/08 z dnia 19 czerwca 2008 r. Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie uchwalenia Regulaminu Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwany dalej **Zarządem**, składa Walnemu Zgromadzeniu Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej zamiennie **JSM** lub **Spółdzielnią**, niniejsze sprawozdanie z realizacji podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków JSM, które odbyło w 3 częściach w dniach: 31 maja 2023 r., 1 oraz 2 czerwca 2023 roku.

W 2023 r. Zarząd działając w oparciu art. 39 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, uchwałą Zarządu nr 30/2023 z dnia 4 maja 2023 r. zwołał Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwane dalej zamiennie **Walnym Zgromadzeniem** lub **WZCz JSM**.

WZCz JSM odbyło się w trzech częściach w dniach: 31 maja 2023 r., 1 oraz 2 czerwca 2023 r. Do udziału w w/w częściach Walnego Zgromadzenia uprawnionych było **5 115** członków Spółdzielni.

Podstawą podjęcia uchwały, o której mowa wyżej, była uchwała Rady Nadzorczej nr 10/2023 z dnia 27 lutego 2023 r., którą Rada Nadzorcza określiła zasady zaliczenia przez Zarząd członków JSM do poszczególnych części najbliższego Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2023 roku.

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

- a. Uchwała Zarządu nr 10/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 13 marca 2023 r. w sprawie rocznego sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle za 2022 r. – rezerwy pracowni-cze.
- b. Uchwała Zarządu nr 11/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 13 marca 2023 r. w sprawie rocznego sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle za 2022 r. – odpisy aktualizują-ce.
- c. Uchwała Zarządu nr 18/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie rozliczenia kosztów bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzących w skład zasobów Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- d. Uchwała Zarządu nr 19/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2022 r. oraz sprawozdania z realizacji uchwał podjętych przez WZCz w 2022 r.
- e. Uchwała Zarządu nr 20/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie wniosku do Walnego Zgromadzenia Członków JSM dotyczącego podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2022 r.
- f. Uchwała Zarządu nr 29/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 4 maja 2023 r. w sprawie zaliczenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszka-niowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które Zarząd zwoła w 2023 r.
- g. Uchwała Zarządu nr 30/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 4 maja 2023 r. w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

- h. Uchwała Zarządu nr 31/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 9 maja 2023 r. w sprawie przyjęcia projektów uchwał zgłaszanych przez Zarząd, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd w 2023 roku.
- i. Uchwała Zarządu nr 37/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w I Części Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 31 maja 2023 r.
- j. Uchwała Zarządu nr 38/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 maja 2023 roku w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w II Części Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 1 czerwca 2023 r.
- k. Uchwała Zarządu nr 39/2023 Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 1 czerwca 2023 roku w sprawie ustalenia osób uprawnionych do udziału w III Części Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zwołał Zarząd na dzień 2 czerwca 2023 r.

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

Łącznie w dniach: 31 maja 2023 r., 1 oraz 2 czerwca 2023 r., w których odbywały się kolejne posiedzenia WZCz JSM wydano **53** mandaty członkom Spółdzielni co stanowi **1,04%** ogólnej liczby uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przebieg trzech części Walnego Zgromadzenia został udokumentowany w 3 protokołach, które były i nadal są udostępniane tylko członkom Spółdzielni w dni robocze z wyłączeniem środy w siedzibie Spółdzielni w Jaśle ul. 3-go Maja 40 – II piętro.

Na dzień **5 czerwca 2023 r.** Zarząd, działając na podstawie § 139 ust. 7 Statutu, zwołał posiedzenie Zarządu z udziałem Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części WZCz JSM celem stwierdzenia, które z uchwał objętych porządkiem obrad WZCz JSM otrzymało wymaganą Statutem ilość głosów.

Zgodnie z § 139 ust. 5 Statutu **10** uchwał uzyskało wymaganą Statutem ilość głosów i zostały przyjęte przez WZCz JSM odbywane w 3 w dniach: 31 maja 2023 r., 1 oraz 2 czerwca 2023 r., a Zarząd skierował je do realizacji. Poniżej wykaz podjętych przez WZCz JSM uchwał:

1. **Uchwała nr 1** – w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia
 - a. Załącznik – porządek obrad
2. **Uchwała nr 2** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok.
3. **Uchwała nr 3** – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok.
4. **Uchwała nr 4** – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności JSM za 2022 rok.
5. **Uchwała nr 5** – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu – J. Przetacznik.
6. **Uchwała nr 6** – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu – G. Mielech.

7. **Uchwała nr 7** – w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu – B. Kraus.
8. **Uchwała nr 8** – w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej JSM.
9. **Uchwała nr 9** – w sprawie kierunków rozwoju działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
 - a. Załącznik nr 1,
 - b. Załącznik nr 2.
10. **Uchwała nr 10** – w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Podjęte uchwały WZCz JSM zostały podane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Ponadto z treścią podjętych uchwał członkowie Spółdzielni oraz inne osoby mogły i nadal mogą zapoznać się poprzez stronę internetową Spółdzielni www.jsm-jaslo.com.pl.

Realizacja podjętych przez WZCz JSM w 2023 r. **10** uchwał przedstawia się następująco:

- a) **uchwały nr: 1, 2, 4, 5, 6, 7 i 8 WZCz JSM** zostały dołączone do dokumentacji finansowo-księgowej oraz materiałów dokumentujących przebieg WZCz JSM w 2023 r., w tym uchwałę nr 2 wraz z załącznikami i sprawozdaniem z badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta Zarząd przekazał wraz kompletem materiałów sprawozdawczych:
 - w dniu 13 czerwca 2023 r. do KRS, który przekazuje z urzędu do Urzędu Skarbowego w Jasle,
- b) **uchwała nr 3 i 10** - poniższa tabela przedstawia ich wykonanie:

Uchwała nr 3/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok.			
Wyszczególnienie	plan	realizacja	Dynamika
1. Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2022 r. i dodatkową rezerwą związaną z trudną sytuacją w kraju, w zakresie obciążającym członków JSM kwocie:	279 796,37 zł	279 796,37 zł	100%
2. Zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego	45 138,00 zł	45 138,00 zł	100%
3. Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wyposażonych w ciemne kuchnie, w związku z udzieleniem bonifikaty przez Spółdzielnię w opłacie eksploatacyjnej z tytułu posiadania ciemnej kuchni czyli kuchni bez okna w wysokości:	17 275,95 zł	17 275,95 zł	100%
4. Odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu:	125 227,64 zł	125 227,64 zł	100%
5. Zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości oraz funduszu remontowego	1 429 350,93 zł	1 429 350,93 zł	100%

Nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi JSM na dzień 31 grudnia 2022 r. w kwocie: **2 869 411,50 zł.**, zaksięgowaną na koncie „*Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi*” rozliczoną na poszczególne nieruchomości zgodnie z § 90 ust. 4 Statutu JSM przeniesiono do rozliczenia w 2023 r. następująco:

- 1) lokale mieszkalne:
 - a) zwiększono przychody tej gospodarki w 2023 r. w wysokości + **2 968 278,82 zł** na 109 nieruchomościach,
 - b) zwiększono koszty tej gospodarki w 2023 r. na łączną kwotę – **315 302,36 zł** na 14 nieruchomościach,
- 2) garaże: pokryto nadwyżkę kosztów nad przychodami tej gospodarki w 2023 r. na łączną kwotę – **18 274,28 zł** na 8 nieruchomościach uzyskanymi przychodami na kwotę + **221 353,96 zł** na 32 nieruchomościach.
- 3) lokale użytkowe zwiększono przychody tej gospodarki w 2023r na łączną kwotę + **13 355,36 zł** na 6 nieruchomościach.

Uchwała nr 10/2023 w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań JSM

a) sfinansowania całości lub części planowanych remontów nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, które wraz z odsetkami podlegają spłacie w całości według odrębnych przepisów	9 500 000,00 zł	0,00 zł	-
b) kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni, której koszty obsługi obciążają koszty działalności Spółdzielni	1 000 000,00 zł	0,00 zł	-
c) realizacji inwestycji i remontów mienia Spółdzielni	19 500 000,00zł	0,00 zł	-
d) poręczeń kredytowych dla członków Spółdzielni ubiegających się o lokale mieszkalne nabywane od Spółdzielni	1 000 000,00 zł	0,00zł	-

- c) **uchwała nr 9** - w trakcie całego 2023 roku Zarząd oraz Rada Nadzorcza w bieżącej działalności *Spółdzielni kierowała się ustaleniami zawartymi w przedmiotowej uchwale. Działalność Spółdzielni w 2023 r. została szczegółowo opisana i udokumentowana w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r. oraz Sprawozdaniu Rady Nadzorczej.*

Ponadto zgodnie z zaleceniem WZCz JSM z 2010 roku Zarząd przedstawia realizację **uchwały nr 9/2023** WZCz JSM w Jaśle w sprawie kierunków rozwoju działalności Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle – w zakresie określonym w załączniku nr 1 dotyczącego zasad modernizacji zasobów Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 r. przedstawia się następująco:

- w kierunku poprawy bezpieczeństwa mieszkańców:
 - 1) *domofony*:
Obecnie wszystkie budynki wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posiadają instalacje domofonowe. Na wniosek mieszkańców poszczególnych nieruchomości wykonywana jest modernizacja sieci domofonowej na domofony nowszej generacji.
 - 2) poprawy oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego poprzez:
 - *wymianę oświetlenia w pomieszczeniach wspólnych i korytarzach*

Zadanie zakończone. Obecnie jest wymieniana instalacja oświetlenia w pomieszczeniach wspólnych i korytarzach tylko w przypadku modernizacji tych pomieszczeń.

- *oświetlenie wzbudzone klatek schodowych*

Zadanie zakończone.

- *montaż lamp z czujnikami ruchu przed wejściami do klatek schodowych.*

Zadanie zakończone,

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

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

- 4) *monitoring osiedlowy* – w ramach współpracy z Ubezpieczycielem majątku Spółdzielni tj. Uniqa oraz brokerem ubezpieczeniowym MENTOR czyniono starania aby objąć monitoringiem miejskim kolejne osiedla Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i włączyć je do miejskiej sieci monitoringu. Zadanie to powinno być kontynuowane w kolejnych latach i swoim zasięgiem winno obejmować kolejne osiedla mieszkaniowe Spółdzielni. W 2023 roku, dzięki pomocy finansowej w kwocie 8.000,00 zł innego Ubezpieczyciela tj. PZU Spółdzielnia objęła monitoringiem pawilon handlowy „Straszny Dwór”

- w kierunku poprawy obsługi mieszkańców w zakresie rozliczania zużycia mediów:
 - wody zimnej, ciepłej i odbioru ścieków - w **50** nieruchomościach, w których upływał okres ważności dotychczas zamontowanych wodomierzy (**3 461** sztuk) w 2023 roku zostały zamontowane wodomierze z odczytem radiowym. Montaż nowych wodomierzy nie wymagał konieczności przebudowy instalacji wodociągowych, a wymiana nastąpiła bardzo sprawnie. Wymiana będzie kontynuowana w następnych latach, po upływie okresu ważności (legalizacji) obecnie zainstalowanych wodomierzy.
 - w 2023 roku zostało wymienionych w **42** nieruchomościach **5 030** sztuk podzielników elektronicznych na podzielniki kosztów c.o. z modułem radiowym.

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik

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