

Nasze Mieszkanie



KWIECIEŃ 2023

NAKŁAD: 7000 egz.

ISSN: 1644-5937

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

STRONA 2

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

STRONA 4-11



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „JAS-MOS” ZA 2022 ROK

Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” jest obligatoryjnym organem spółdzielni powołanym do kontroli i nadzoru nad całokształtem jej działalności.

Szczegółowy zakres i sposób działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni w § 71 oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz zgodnie z § 71 ust. 1 pkt 5 Statutu Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie z działalności za 2022 r.

I. Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

VIII kadencja do października 2022 r.

1) Bartłomiej Sułkowski	Przewodniczący RN
2) Ewa Kachnic	Z-ca Przewodniczącego RN
3) Janina Bogusz-Wiśniewska	Sekretarz RN
4) Krzysztof Kordela	Przewodniczący KR
5) Irena Czaplińska	Z-ca Przewodniczącego KR
6) Grażyna Rębacz	Sekretarz KR
7) Grażyna Dąbkiewicz	członek RN
8) Sławomir Maliszewski	członek RN
9) Grzegorz Kryszman	członek RN

IX kadencja od października 2022 r.

1) Rębacz Grażyna	Przewodnicząca RN
2) Kozińska Joanna	Z-ca Przewodniczącej RN
3) Czaplińska Grażyna	Sekretarz RN
4) Dąbkiewicz Grażyna	Przewodnicząca KR
5) Maliszewski Sławomir	Z-ca Przewodniczącego KR
6) Jopek Damian	Sekretarz KR
7) Cisek Jolanta	członek RN
8) Pierchała Iwona	członek RN
9) Sas Dariusz	członek RN

II. Działalność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym

Realizując swoje zadania i obowiązki Rada kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni. Cykl pracy Rady wynikał z wymogów statutowych i regulaminowych oraz ze spraw wynikających z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie bieżących tematów i analiz sytuacji gospodarczej i finansowej spółdzielni kończyły się przyjęciem wniosków, wydaniem poleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

W okresie sprawozdawczym odbyło się:

- 12 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej
- 10 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

Głównymi tematami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym były:

- 1) analiza i ocena działań dot.:
 - zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne,
 - gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawą terenu itp.,
 - kształtowania się kosztów c.o. w zasobach Spółdzielni,
 - kierunku optymalizacji kształtowania się współczynników korygujących zużycie wody w zasobach Spółdzielni,
 - kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni,
 - realizacji planu finansowo-gospodarczego,
 - realizacji planu remontów,
 - realizacji uchwał i wniosków RN.
- 2) zatwierdzanie planów:
 - remontów,
 - finansowo-gospodarczego,
 - pracy Rady Nadzorczej na 2023 r.,
 - pracy Komisji Rewizyjnej na 2023 r.,

3) przyjęcia sprawozdań:

- biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021,
- z działalności Rady Nadzorczej za 2021 r,

4) zatwierdzenie regulaminów:

- organizacyjnego SM „JAS-MOS”,
- struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- aneksu do Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.

Ponadto Rada Nadzorcza dokonywała bieżącej analizy pracy Zarządu oraz informacji o bieżących działaniach Zarządu.

Rada Nadzorcza statutową funkcję kontrolną wypełnia poprzez Komisję Rewizyjną. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadzała kontrole zgodnie z planem oraz z wnioskami zgłaszanymi i zatwierdzonymi do realizacji na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna w składzie:

do października 2022r.

1) Krzysztof Kordela	Przewodniczący KR
2) Irena Czaplińska	Z-ca Przewodniczącego KR
3) Grażyna Rębacz	Sekretarz KR

od października 2022r.

1) Dąbkiewicz Grażyna	Przewodnicząca KR
2) Maliszewski Sławomir	Z-ca Przewodniczącego KR
3) Jopek Damian	Sekretarz KR

przeprowadziła w okresie sprawozdawczym 10 kontroli.

Przedmiotem tych kontroli była następująca tematyka:

1. Kontrola działalności społecznej za 2021r.
2. Kontrola administracji nr 1 i 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców (2 kontrole).
3. Kontrola działalności administracji nr 1 i 2 w zakresie utrzymania zasobów (2 kontrole).
4. Kontrola realizacji skarg i wniosków członków Spółdzielni kierowanych do organów Spółdzielni w roku 2021.
5. Kontrola windykacji opłat za lokale mieszkalne 2021/2022.
6. Kontrola gospodarki lokalami użytkowymi, garażami i dzierżawą terenu za 2021 r.
7. Kontrola zamówień materiałów za 2021r.
8. Kontrola dokumentacji przetargowej i realizacji umów po przetargach za 2021/2022 r.

Wszystkie posiedzenia Komisji Rewizyjnej były protokołowane i odbyły się w pełnym składzie w siedzibie Zarządu Spółdzielni lub w terenie. Ze wszystkich posiedzeń zostały sporządzone protokoły, które następnie wraz z wnioskami i zaleceniami zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej, a następnie w sposób formalny zostały przekazane Zarządowi do realizacji. Zarząd każdorazowo przedstawiał Radzie Nadzorczej sposób realizacji zaleceń i wniosków zawartych w protokołach Komisji Rewizyjnej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza

podjęła 46 uchwał, które dotyczyły m.in.:

1) Spraw regulaminowych:

- zatwierdzenia Regulaminu organizacyjnego SM „JAS-MOS”.
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.
- uchwalenia aneksu do Regulaminu określającego zasady

rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.

- zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.
- 2) Spraw organizacyjnych, porządkowych oraz oceny pracy Zarządu:
 - ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS -MOS” w Jastrzębiu-Zdroju za rok 2021.
 - przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok.
 - wyboru Prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - wyboru Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS”,
 - upoważnienia członków Prezydium RN do reprezentowania Spółdzielni w czynnościach prawnych,
 - uchwalenia wysokości wynagrodzeń członków Zarządu,
 - zatwierdzenia planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej na 2023r.,
 - przyznania regulaminowej, comiesięcznej premii dla członków Zarządu.

3) Opłat lokatorskich, planów stawek na fundusz remontowy, spłaty kosztów modernizacji:

- wycofania stawek opłat na fundusz modernizacyjny budynków przy ul. Krasickiego 4, Słonecznej 20-30, Ofiar Faszyzmu 12-16, Karola Miarki 1, K. Miarki 7,
- wycofania stawki opłat f. remontowego ocieplenia budynku przy ul. Poprzecznej 2-6,
- zatwierdzenia korekty planu remontów na 2022 r.,
- zatwierdzenia planów remontów i planu finansowo-gospodarczego na 2023r.,
- zatwierdzenia stawek opłat na fundusz remontowy, opłaty eksploatacyjne, dodatkowe sprzątanie powyżej parteru, bieżącej konserwacji monitoringu.

4) Odstąpienia od procedur przetargowych:

- odstąpienia od przetargu na najem lokali stanowiących zasób Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS",
- udostępnienia uchodźcom lokalu mieszkalnego przy ul. Kaszubskiej 5 stanowiący zasób Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- odstąpienia od procedury przetargowej na wykonanie wyrównania terenu pod urządzenia zabawowe na placach zabaw w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju,
- odstąpienia od procedury przetargowej na budowę podjazdów dla osób niepełnosprawnych przy ul. Zielonej 5-7 i Zielonej 15-17 w Jastrzębiu-Zdroju.

5) Zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:

- w budynku przy ul. Śląskiej 11.

6) Spraw lokatorskich:

- żądania sprzedaży lokalu w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Zielonej 27.

7) Zmiana sposobu użytkowania lokali użytkowych:

- przy ul. Górniczej 38F,
- przy ul. Ofiar Faszyzmu 16E.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "JAS-MOS"
44-330 Jastrzębie-Zdrój, ul. Słoneczna 18A
tel./fax: 32 47-626-36, 37, 38 32 47-61-074

sm@smjasmos.pl www.smjasmos.pl

Biuletyn jest redagowany przez pracowników i członków SM "JAS-MOS".
 Skład rady redakcyjnej: Piotr Szereda, Andrzej Baran, Jadwiga Sieczkowska, Rafał Wydrzyński.
 Skład i druk: drukarniajastrzebie.pl

Za treść ogłoszeń reklamowych oraz materiałów sponsorowanych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności



Członkowie Rady Nadzorczej w trakcie plenarnych posiedzeń zgłosili do Zarządu 23 wnioski dotyczące:

- spraw związanych z poprawą porządku i bezpieczeństwa, rozwiązywania lokatorskich spraw m.in. usunięciem wraków samochodów, segregacji i lokalizacji pojemników na śmieci, zamalowaniem graffiti, uzupełnieniem krtek wentylacyjnych, wynajmem pomieszczeń dodatkowych, funkcjonowaniem monitoringu, zagospodarowaniem ogródków i terenów zielonych;
- spraw remontowych m.in.: wykonania chodnika za budynkiem Pomorska 45-57, wykonania placu manewrowego przy ul. Zielonej 24-42, uzupełnienia ubytków asfaltowych, czyszczenia ścian budynków, malowania pasów na parkingach osiedlowych.

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej wpłynęły 2 pisma, członków Spółdzielni. Pisma te dotyczyły:

- najmu wnęki piwnicznej,
- konfliktu sąsiedzkiego.

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu pism udzieliła odpowiedzi w statutowym terminie.

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z przyjętym harmonogramem pełnili comiesięczne dyżury po wcześniejszym umówieniu telefonicznym, podczas których członkowie i mieszkańcy mogli przedstawić swoje uwagi nt. funkcjonowania Spółdzielni. W roku 2022 na dyżur RN zgłosił się jeden członek Spółdzielni.

Zgłoszona w czasie pełnienia dyżuru interwencja po rozpatrzeniu na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej została przekazana do załatwienia Zarządowi. Osoba zainteresowana otrzymała odpowiedź pisemną w statutowym terminie.

III. Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Sytuacja finansowa Spółdzielni została przedstawiona w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego jednostki za 2022 r. Sprawozdanie biegłego zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w kwietniu 2023 r. bez zastrzeżeń.

Według oceny niezależnego biegłego rewidenta sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i nie ma zagrożenia w kontynuowaniu jej działalności.

Zobowiązania wobec kontrahentów pokrywane są ze środków własnych Spółdzielni.

Analiza wskaźników finansowych wskazuje, iż nie ma zagrożenia dla jej stabilności i płynności finansowej.

Sytuacja gospodarcza Spółdzielni jest stabilna i nie budzi obaw, co do zdolności wypełniania statutowych zadań w przyszłości.

Całość materiałów dot. działalności Rady Nadzorczej znajduje się w siedzibie Spółdzielni.

IV. Zakończenie

Działalność Spółdzielni obejmuje szeroki zakres zagadnień, których realizacji oczekują jej członkowie. Zadaniem Rady jest w szczególności sposób traktować te zagadnienia, które mają bezpośrednie przełożenie na wysokość opłat i kosztów działalności Spółdzielni. Zadaniem organów Spółdzielni jest poszukiwanie optymalnych rozwiązań ograniczających koszty, co obecnie podyktowane jest tempem wzrostu cen towarów i usług, a także kosztów trzymania społeczeństwa, co niestety dotyka także członków naszej Spółdzielni. Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd i stąd też ponosi on odpowiedzialność za poprawność jej funkcjonowania i wyniki finansowe. Rada Nadzorcza natomiast sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Miarą oceny działania Spółdzielni jest ocena jej członków, przede wszystkim: wysokość opłat czynszowych czy stan techniczny zasobów. Przesłanki te przyświecają w codziennej pracy zarówno Zarządowi jak i Radzie Nadzorczej.

Rada Nadzorcza dziękuje Członkom Zarządu i pracownikom Spółdzielni za wkład pracy w realizację codziennych obowiązków. Serdecznie dziękuje również wszystkim członkom Rady Nadzorczej, w tym Prezydium Rady i Komisji Rewizyjnej za profesjonalną współpracę oraz aktywne działania w ciągu pierwszego roku kadencji. Dzięki Państwa umiejętnościom, doświadczeniu zawodowemu, wiedzy i wnikliwości możemy skutecznie realizować powierzone nam zadania.

Biorąc pod uwagę wyniki kontroli finansowej i uwzględniając całościowość działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięty stan gospodarczo-finansowy potwierdzający prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2022 r. dla:

- Prezesa Zarządu Piotra Szeredy
- Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzeja Baran
- Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych,
Głównego Księgowego Jadwigi Sieczkowskiej

Na oryginale podpisy członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SM „JAS-MOS”

Zarząd informuje, iż w drugiej połowie maja bieżącego roku zwołuje Walne Zgromadzenie Członków zgodnie z harmonogramem przedstawionym poniżej.

Wszystkich Członków Spółdzielni serdecznie zapraszamy.

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA 2023 R.

- 1) Otwarcie obrad.
- 2) Wybór Prezydium (Przewodniczącego i Sekretarza).
- 3) Wybór Komisji: Skrutacyjnej (2-3 osoby),
- 4) Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 5) Stwierdzenie prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia.
- 6) Przedstawienie sprawozdań:
 - a. Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok,
 - b. finansowego za 2022 rok,
 - c. z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok.
- 7) Dyskusja nad sprawozdaniami.
- 8) Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok,
 - b. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 rok i udzielenia absolutorium każdemu z członków zarządu oddzielnie,
 - c. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok.
- 9) Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok.
- 10) Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie zmian Regulaminu Rady Nadzorczej.
- 11) Sprawy wniesione przez członków Spółdzielni w trybie art. 8³ ust. 10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 12) Wolne głosy, uwagi i zapytania.
- 13) Zamknięcie obrad.

Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

Członkowi przysługuje prawo głosu tylko w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony.

Sprawozdania za 2022 rok: Zarządu z działalności Spółdzielni, finansowe, biegłego rewidenta oraz Rady Nadzorczej są wyłożone do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Słonecznej 18 A, pokój nr 3.

Projekty uchwał związane z porządkiem obrad zostaną wyłożone od dnia 28 kwietnia 2023 r. w siedzibie Spółdzielni, na administracjach osiedlowych oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznania się z w/w dokumentami.

Zgodnie z art. 8³ ust. 10 - 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 29 kwietnia 2023 r. Projekty uchwał można wrzucać do skrzynki pocztowej, która znajduje się na budynku zarządu przy ulicy Słonecznej 18a w Jastrzębiu-Zdroju oraz przesyłać elektronicznie w formie skanu na adres e-mail: sm@smjasmos.pl.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zgodnie z § 56 ust. 5 statutu oświadczenie o poparciu projektu powinno mieć formę pisemną i zawierać: imię, nazwisko, adres członka oraz jego podpis;

- członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 11 maja 2023 r.

Z przyczyn organizacyjnych, prosimy o wcześniejsze przybycie na obrady osób będących Pełnomocnikami członków uprawnionych do uczestniczenia w danej części Walnego Zgromadzenia.

Prosimy o zabranie na Walne Zgromadzenie dowodu osobistego lub innego dokumentu tożsamości.

HARMONOGRAM CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA W 2023 R.

L.p. Nazwa Części WZ	Data	Miejsce
1. Osiedle A. Bożka Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	15.05.2023 r. (poniedziałek) godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 10, ul. Zielona 2A/sala gimnastyczna
2. Osiedle Pionierów Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	17.05.2023 r. (środa) godz. 15.30	Szkoła Podstawowa Nr 6, ul. Śląska 6
3. Osiedle Zdrój Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Poprzeczna, Of. Faszyzmu, 1 Maja, Staszica, J. Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa	18.05.2023 r. (czwartek) godz. 15.30	Zespół Szkół Nr 9, ul. 11 Listopada 4 sala gimnastyczna
4. Osiedle Przyjaźń Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego	22.05.2023 r. (poniedziałek) godz. 15.30	Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego, ul. Piastów 15/sala
5. Osiedle Złote Łany Wiejska	24.05.2023 r. (środa) godz. 15.30	Przedszkole, ul. Wiejska 35 i
6. Wodzisław 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	25.05.2023 r. (czwartek) godz. 15.30	Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych ul. Wyszyńskiego 41/aula

Kolegium WZ – 29.05.2023 r. – godz. 15.30 – siedziba Spółdzielni – sala nr 7

SPOTKANIA Z LOKATORAMI W TERENIE

Zarząd SM „JAS-MOS” informuje, że będzie realizował spotkania z lokatorami w terenie w drugiej połowie kwietnia bieżącego roku.

Informacje o spotkaniach będą wywieszane na klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

Liczymy na uczestnictwo Państwa w tych spotkaniach oraz przekazywanie licznych uwag i sugestii.

Serdecznie wszystkich zapraszamy.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2022

1. WSTĘP

Szanowni Państwo,

Nadszedł czas podsumowania naszej działalności za 2022 rok. Ten ubiegły rok przyniósł nam kolejne obawy o przyszłość. Po uporaniu się z trudnościami organizacyjnymi podczas pandemii covidowej, na początku ubiegłego roku przysłyły problemy związane z wojną. W pierwszej kolejności pomogliśmy rodzinom uciekającym przed wojną. Pomoc jaką nieśli nasi mieszkańcy i pracownicy Spółdzielni jest nieoceniona. Za ten wielki dar serca, pokaz zaradności i szczodrości bardzo Wam dziękuję. Wojna w Ukrainie wywołała też kryzys energetyczny na skalę jakiej dotąd nie doświadczaliśmy. Z każdej strony docierały do nas informacje o problemach z dostępnością na rynku węgla i gazu oraz o bardzo wysokim wzroście cen nośników energii. Nic więc dziwnego, że ostatnie miesiące były dla nas trudne i budziły obawy o przyszłość. Przed nami stanęły nie lada wyzwania i musieliśmy się z nimi wspólnie zmierzyć, zwłaszcza mając na uwadze szalejącą inflację. Konsekwencją obecnej sytuacji światowej są podwyżki kosztów ogrzewania oraz kosztów materiałów i usług. Mimo, że na te kwestie Zarząd ma bardzo ograniczony wpływ, to staraliśmy się w ubiegłym roku zrobić wszystko, by ta trudna sytuacja dotknęła Państwa w jak najmniejszym stopniu. W 2022 roku utrzymaliśmy poziom opłat z funduszu eksploatacyjnego i remontowego w zaplanowanej wysokości i wykonaliśmy prawie 100% zaplanowanych zadań.

Jesienią ubiegłego roku zorganizowaliśmy Walne Zgromadzenie, na którym członkowie Spółdzielni wybrali nową Radę Nadzorczą, której Przewodniczącą została Pani Grażyna Rębacz. Głównym celem i zadaniem naszej Spółdzielni jest prowadzenie działalności remontowej i eksploatacyjnej w tym: utrzymanie terenów zewnętrznych, zielonych, pielęgnacja i wycinka drzew, usługi kominiarskie, usługi: dezynfekcyjne, deratyzacyjne, odśnieżanie, utrzymanie placów zabaw oraz placów rekreacyjnych, usługi transportowe - dodatkowy wywóz odpadów komunalnych, monitoring, itd. Opłata eksploatacyjna wynosiła w ubiegłym roku dla członków spółdzielni od 2,31 złotych do 4,08 złotego. Opłaty są różne, w zależności od wysokości kosztów utrzymania danej nieruchomości, ilości lokali mieszkalnych, kwestii prowadzenia inwestycji i ich rozliczenia na poszczególnych nieruchomościach. Jak wiadomo nasza Spółdzielnia Mieszkaniowa wynajmuje mieszkania w drodze przetargu. Średnia cena uzyskiwana za metr kwadratowy powierzchni użytkowej to około 25 zł/m². Maksymalna cena uzyskana w zeszłym roku to 53 zł/m² za jedno z naszych mieszkań.

Działalność Remontowa i Inwestycyjna była prowadzona na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontów. W sprawozdaniu poznacie Państwo szczegóły tych prac. Faktem jest, że jako Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” możemy się pochwalić rozpoczęciem pierwszego etapu rozbudowy balkonów francuskich przy ul. Pomorskiej i Warmińskiej. Koszt wykonania projektu, konstrukcji wsporczej (wieszaków) oraz zadaszanie nowych balkonów wraz z pomalowaniem elewacji balkonowej to 1 581 639 złotych. Zabudowa nowych platform balkonowych to wydatek 1 722 000 złotych. Ten koszt był realizowany bezpośrednio przez mieszkańców na indywidualne zamówienie. Pomimo wielu problemów z realizacją tego projektu i nagłym skokiem cen materiałów budowlanych udało się utrzymać ceny na wynegocjowanym w 2021 r. poziomie. Obecnie będziemy realizować kolejne tego typu zadanie na następnych dwóch budyn-

kach osiedla Pionierów. W sumie w 2022 r. z funduszu remontowego wydatkowaliśmy ponad 6 milionów złotych realizując wiele zadań na naszych budynkach.

Ważnym elementem działania Zarządu jest działalność windykacyjna. Z przedstawionych danych w sprawozdaniu wynika, że zadłużenie mieszkańców zasobów Spółdzielni wzrosło w porównaniu do 2021r o kwotę 138 334,19 zł. Według stanu na dzień 31.12.2022 r. zadłużenie wynosiło 5,65 % w stosunku do należności rocznych. Zarząd na bieżąco analizuje stan należności Spółdzielni w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne. Służby windykacyjne, które sprawują bezpośredni nadzór nad dłużnikami Spółdzielni w sposób ciągły prowadzą działania w celu zminimalizowania należności z tytułu opłat za lokale. Realizowane jest dochodzenie roszczeń zarówno w formie windykacji polubownej, polegającej na monitowaniu dłużnika, które ma doprowadzić do spłaty należności jak i windykacji sądowej - która polega na uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty, który po otrzymaniu klauzuli wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej, której efekty uzależnione są od majątku jakim dysponuje dłużnik. Warto podkreślić, że do obecnego roku przez pandemię została wstrzymana możliwość przeprowadzenia eksmisji. W tym roku po uzyskaniu wyroków w sądzie takie eksmisje będą realizowane na naszych zasobach, aby odzyskać zadłużone mieszkania.

To co najważniejsze, sytuacja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” jest bardzo dobra, a płynność finansowa umożliwia regulowanie zobowiązań własnymi środkami i nie wywołuje żadnych zagrożeń dla kontynuowania działalności w kolejnych latach. W naszej Spółdzielni występuje trwała równowaga ekonomiczna i nie występują obecnie żadne przesłanki wskazujące na jej zagrożenie. Dochody Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” stanowiące wynik pomiędzy przychodami a kosztami realizowanej działalności gospodarczej wykazane w rachunku zysków i strat w wysokości 1 812 281,43 zł zostaną przeznaczone w oparciu o decyzję członków Spółdzielni, wyrażoną w formie uchwały Walnego Zgromadzenia na zasilenie funduszu remontowego, zasobowego oraz na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni w roku 2022 i latach następnych.

Szanowni Państwo,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” przedstawia poniżej szczegółowe sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2022 i równocześnie sprawozdanie z realizacji swoich obowiązków przez wszystkich pracowników Spółdzielni, którzy na co dzień podejmują szeroki wachlarz zadań na rzecz lokatorów. Począwszy od administrowania i utrzymania porządku i czystości, zachowania dobrego stanu technicznego urządzeń i budynków, prowadzenia inwestycji, remontów i modernizacji, poprzez czuwanie nad aspektami finansowymi, księgowymi i rozliczeniami kosztów oraz czynszów, a kończąc na obsłudze prawnej, ochronie mienia, czy ochronie danych osobowych. To zespół świetnych fachowców oddanych naszej Spółdzielni i za ich codzienną pracę na rzecz Spółdzielni i lokatorów składamy im podziękowania.

Zarząd Spółdzielni pragnie podziękować Członkom Spółdzielni i wszystkim Lokatorom, którzy na co dzień współpracują z nami i naszymi pracownikami. Dzięki Państwa aktywności, zgłaszanym wnioskom, uwagom oraz propozycjom, poprawiamy jakość naszych usług. Dziękuję też

za pomoc poprzez okazanie serca i udzielenie wsparcia rzeczowego od przysłowiowego chleba, po sprzęt domowy i meble dla rodzin z Ukrainy. Dziękuję naszym lokatorom za aktywne uczestnictwo w spotkaniach w terenie - dzięki nim możemy na bieżąco reagować na Wasze propozycje. Zarząd deklaruje, że spotkania w terenie z lokatorami będą w dalszym ciągu kontynuowane.

Zarząd Spółdzielni korzystając z okazji, pragnie serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej, którzy aktywnie uczestniczyli w jej pracach. Pragniemy bardzo mocno podziękować tym członkom Rady Nadzorczej, którzy

w ubiegłym roku skończyli swoją pracę, a także tym którzy już objęli swoje obowiązki w zeszłym roku. Rada Nadzorcza zachowała stabilność i ciągłość pracy oraz wysoką frekwencję (również w okresie pandemii), co świadczy o dużym zainteresowaniu problemami naszej Spółdzielni i odpowiedzialności za pełnione funkcje. Dziękuję poszczególnym członkom Rady za zaangażowanie i aktywny udział w jej pracach oraz merytoryczną dyskusję na tematy spółdzielcze. To był trudny, ale efektywny w działaniu rok. Dziękuję członkom Rady Nadzorczej również za podjęte decyzje oraz za zaangażowanie w niesieniu pomocy uchodźcom z Ukrainy.

2. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKA

CZŁONKÓW Z PODZIAŁEM NA OSIEDLA PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

Lp. Osiedla	Liczba członków na dzień 31.12.2021 r.	Liczba członków na dzień 31.12.2022 r.
1. Osiedle Pionierów ulice: Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	2 356	2 386
2. Osiedle A. Bożka ulice: Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	2 235	2 233
3. Osiedle Zdrój ulice: M. Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Ofiar Faszyzmu, 1 Maja, Poprzeczna, Staszica, Jana Pawła II, 11 Listopada, gen. Andersa	1 414	1 452
4. Osiedle Przyjaźń ulice: Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego,	574	551
5. Osiedle Złote Łany ulica Wiejska	394	405
6. Wodzisław Śl. ulice: 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	591	604
RAZEM	7564	7631

Różnica w ilości członków w stosunku do poprzedniego roku wynika ze zmian zachodzących na lokalach mieszkalnych.

ZASOBY I PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.12.2022R.

Zmiana ilości lokali mieszkalnych w stosunku do ubiegłego roku wynika ze zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny przy ul. Ofiar Faszyzmu.

Osiedle	liczba mieszkań	odrębna własność	spółdzielcze własn. lokator.	umowy najmu	bez tytułu prawnego	wolny lokal	
Arki Bożka	1 820	530	1224	11	26	29	0
Pionierów	2 095	568	1410	20	50	47	0
Zdrój	1 252	335	851	10	29	25	2
Przyjaźń	533	186	300	3	30	14	0
Złote Łany	320	76	224	5	10	5	0
Wodzisław	519	128	369	8	9	4	1
OGÓŁEM	6 539	1 823	4 378	57	154	124	3

W 2022 roku Spółdzielnia zawarła:

- 17 umów o przeniesienie prawa odrębnej własności na wniosek lokatora,
- 2 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 7 umów najmu na wniosek lokatora.

Zorganizowano 9 przetargów na ustanowienie i sprzedaż prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz 13 przetargów na najem lokali mieszkalnych w wyniku których zawarto:

- 3 umowy o ustanowienie i sprzedaż prawa odrębnej własności,
- 10 umów najmu.

W roku sprawozdawczym wpłynęło do Spółdzielni 345 aktów notarialnych i 27 postanowień sądowych potwierdzających zbycie/nabywanie praw do lokali mieszkalnych z czego:

- 268 spółdzielczych własnościowych praw,
- 104 prawa odrębnej własności.

3. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA STRUKTURA I WYSOKOŚĆ OPŁAT CZYNSZOWYCH:

Lp.	Składnik opłaty	Jednostka przeliczeniowa	Stan na 31.12.2021 r. (zł/m-c)	Stan na 31.12.2022 r. (zł/m-c)
1.	Opłaty zależne*:			
	a. Eksploatacja podstawowa:			
	- członkowie	m ²	2,31-4,08	2,31-4,08
	- nie członkowie	m ²	2,59-4,20	2,75-4,43
	- najem, bez tytułu	m ²	4,95-7,80	5,00-9,45
	- najem spółdzielnia	m ²	8,60-40,00	9,10-53,13
	b. fundusz remontowy:			
	- część wspólna nieruch.	m ²	1,00-2,20	1,20-3,50
		m ²	(członkowie)	(członkowie)
		m ²	1,00-2,20	1,20-3,50
			(nie członkowie)	(nie członkowie)
	c. fundusz modernizacyjny	m ²	0,01-0,50	0,01-0,50
	d. docieplenie budynku	m ²	-	-
	e. fundusz rem. - docieplenie budynku	m ²	0,72-3,10	0,72-3,10
f. antena	mieszkanie	2,03	2,10	
g. podatek od nieruchomości	m ²	0,12-0,25	0,12-0,25	
h. opł.przeoszt./wiecz.użytk.	m ²	0,01-0,28	0,01-0,28	
i. winda	osoba	2,02-7,22	3,55-7,22	
j. przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,27-2,60	0,53-2,60	
k. sprzątanie klatek schod.	mieszkanie	9,41-27,95	9,98-31,45	
l. monitoring				
- wykonanie	mieszkanie	12,19-32,50	16,29	
- konserwacja	mieszkanie	3,80-10,00	4,82-11,58	
ł. wodomierz radiowy	ilość liczników	1,67	1,48	
2.	Opłaty niezależne:			
	a. centralne ogrzewanie	kwota/m-c	indywidualne zaliczki	indywidualne zaliczki
	- rozl. wg podzielników	m ²	3,04-6,80	3,92-9,00
	- rozl. wg powierzchni			
	b. zimna woda i odprowadzanie ścieków			
	- Jastrzębie-Zdrój	m ³	12,52	12,93
- Wodzisław Śląski	m ³	15,06	15,46	
c. opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi				
- Jastrzębie-Zdrój	osoba	29,50	29,50	
- Wodzisław Śląski	osoba	26,10	26,10	
3.	Inne:			
	a. pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie)	m ²	2,30 zł/m ² p.uż.	2,42 zł/m ² p.uż.
	b. korytarze	m ²	4,00 zł/m ² p.uż.	4,20 zł/m ² p.uż.
	c. zsypanie	pomieszczenie	6,90 zł/m-c	7,25 zł/m-c
d. światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	1,00	

* stawki kalkulowane na nieruchomości

WYKONANIE ROBÓT EKSPLOATACYJNYCH W 2022 ROKU

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	Utrzymanie terenów zielonych	
	a) ziemia	61 worków 80l.
	b) kora sosnowa, zrębki drzewne	1165 worków 80l.
	c) paliki do drzewek	354 szt.
	d) obrzeże trawnikowe	1126 szt.
	e) tkanina czarna	1032 mb
	f) siatka rabatowa	38 mb
	g) szpilki, gwoździe	6930 szt.
	h) kamień ozdobny	65,60 t.
	i) palisada	4749 szt.
	j) nawóz	29 szt.
k) taśma mocująca	9 szt.	
2.	Utrzymanie terenów zewnętrznych	
	a) koszenie trawy	3 x 235 088,58m ²
	b) odmładzanie żywoptotów	2 x 22 652 m ²
c) sprzątanie	389 594,93m ²	
3.	Wycinka drzew	
	a) wycinka drzew	72 szt.
	b) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	163 szt.
	c) frezowanie pni po wycince	7 szt.
d) nasadzenia nowych drzew i krzewów	3088 szt.	
4.	Usługi kominiarskie	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
	czyszczenie i kontrola przewodów kominowych	

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
5.	DDD	
	a) dezynsekcja, dezynfekcja, dezodoryzacja b) wiosenna i jesienna deratyzacja	1016,12 m ² , 29 gniazd owadów i inne 2 x 121 budynków
6.	Utrzymanie placów zabaw	
	a) przegląd urządzeń zabawowych	całe zasoby
	b) zakup nowych elementów zabawowych	Piaskownica, płotek stalowy (54mb), furtka stalowa 140,2 ton
c) zakup piasku do piaskownic		
7.	Usługi transportowe	
	a) zbieranie odpadów pobudowlanych z placów gospodar.	233 godziny
	b) wywóz odpadów pobudowlanych na PSZOK	31 kursów
c) transport piasku na place zabaw	116 godzin	
8.	Mycie okien na zewnątrz budynku	2 x 15 budynków
9.	Pozostałe usługi	
	a) znaki drogowe	2 szt.
	b) kosze na śmieci	9 szt.
	c) ławki	17 szt.
	d) tablica informacyjna	7 szt.
e) instrukcja p.poż.	11 szt.	
10.	Monitoring	
	parking ul. Pomorska 45-57	1 szt.
	parking ul. Poprzeczna 8-12	1 szt.
plac gospodarczy ul. Pomorska 17-29	1 szt.	

4. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

Spółdzielnia wynajmowała w 2022 r. lokale o łącznej powierzchni 3 950,67 m², w tym 3 pawilony usługowe o powierzchni 946,80 m². Ponadto w zasobach Spółdzielni znajdowało się 25 garaży o powierzchni 475,11 m², które były wynajmowane, bądź użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mieszkańcom Spółdzielni.

PRZYCHODY Z GOSPODARKI LOKALAMI UŻYTKOWYMI

	Przychody za 2021r. (zł)	Przychody za 2022r. (zł)
Czynsz za lokale	705 848,17	856 650,58
Dzierżawa terenu	149 019,38	181 685,40
Garaże	23 414,62	25 196,13
Opłata za dzierżawę części dachu	58 684,64	61 863,59
Tablice reklamowe	2 026,17	2 217,87
Inne przychody: dzierżawa gruntu pod pojemniki, ryczałt za dzierżawę ścian, SM ROW	49 237,31	60 146,34
Opłata za dojazd	1 466,24	1 323,02
Energia elektryczna	5 885,43	6 592,97
Odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania	858,96	526,97
RAZEM	996 440,92	1 196 202,87

KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE GOSPODARKĘ LOKALAMI UŻYTKOWYMI

	Koszty za 2021r.	Koszty za 2022r.
Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu	120 275,60	122 847,39
Opłaty pocztowe	5 361,50	5 902,20
Usługi remontowe w lokalach użytkowych	62 077,27	220 008,91
Inne koszty dot. gospodarki lokalami użytkowymi (przyłącza wodno-kanalizacyjne, amortyzacja, pozostałe usługi, materiały pobierane przez konserwatorów, ubezpieczenie, przeglądy budowlane, kompleksowe utrzymanie terenów zewnętrznych, energia elektryczna, utrzymanie terenów zielonych, place zabaw, materiały pozostałe, DDD, domofony, koszty transportu, konserwacja monitoringu, montaż wodomierzy radiowych, dzierżawa pojemników).	68 145,67	79 433,61
Koszty osobowe - nadzór bezpośredni nad gospodarką lokalami użytkowymi (w tym PFRON, BHP,ZUS,ZFŚS, ryczałt samochodowy, wynagrodzenie, umowy zlec.)	73 571,05	78 141,38
Wywóz odpadów komunalnych	44 246,35	108 272,25
Pogotowie awaryjne	9 521,37	2 736,32
Koszty konserwacji ADM1 + ADM2	21 748,83	23 663,19
Koszty obsługi mienia ADM1 + ADM2	14 368,72	15 131,28
Koszty sprzątania	15 900,76	12 147,71
Koszty zarządzania	54 387,71	59 051,41
Koszty ogrodników	815,96	1 664,53
RAZEM	490 420,79	729 000,18

ZALEGŁOŚCI I WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI LOKALI UŻYTKOWYCH

Przedstawiona poniżej tabela zawiera informację o wysokości i strukturze zaległości w zakresie wnoszenia opłat przez aktualnych kontrahentów Spółdzielni (z tytułu aktualnych umów najmu lokali i dzierżaw terenów) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba dłużników na 31.12.2021	Kwota zaległości na 31.12.2021r. w PLN	Liczba dłużników na 31.12.2022	Kwota zaległości na 31.12.2022r. w PLN	Wzrost/spadek zaległości na 31.12.2022r. w PLN
1.	Zaległości bieżące do 1 miesiąca	14	3 666,33	20	9 896,29	6 229,96
2.	Zaległości od 1 do 3 miesięcy	17	23 294,98	17	42 099,51	18 804,53
3.	Zaległości powyżej 3 miesięcy	2	4 712,51	2	12 769,82	8 057,31
3.1	Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	0	0,00	0	0,00	0,00
3.2	Opłata za dojazd	1	325,04	0	0,00	-325,04
3.3	Dzierżawa terenu	1	4 387,47	2	12 769,82	8 382,35
	RAZEM	33	31 673,82	39	64 765,62	33 091,80

W okresie od stycznia do grudnia 2022r. porównując do stanu zaległości na dzień 31.12.2021 r. nastąpił wzrost zadłużenia lokali użytkowych o kwotę **33 091,80 zł**.

Z tytułu naliczenia opłat związanych z wynajmem lokali i dzierżawą terenów w oparciu o umowy rozwiązane w roku 2022 i latach wcześniejszych na dzień 31.12.2022 r. pozostały do windykacji zaległości w wysokości łącznej **150 052,88 zł**, na które tworzone są na bieżąco właściwe odpisy aktualizujące. Na dzień 31.12.2022 r. należności ogółem wynoszą **214 818,50 zł**.

W zakresie spraw dotyczących zaległości byłych najemców prowadzone są działania windykacyjne:

W okresie od stycznia do grudnia 2022 r. w wyniku przeprowadzonych działań windykacyjnych wyegzekwowano od dłużników tytułem odsetek od nieterminowo wnoszonych zapłat kwotę **3 744,43 zł**.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała wolne lokale użytkowe do wynajęcia

- przy ul. Wielkopolskiej 132, pow. użytkowa 317,42 m²,
- przy ul. Górniczej 38, pow. użytkowa 15,10 m²,
- przy ul. Górniczej 38, pow. użytkowa 7,60 m²,
- przy ul. Górniczej 40, pow. użytkowa 22,21 m².

5. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I INWESTYCYJNA

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Działalność remontowa była prowadzona na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych, które obejmowały:

- plan remontów nieruchomości budynkowych (część wspólna) - finansowany ze składek na fundusz remontowy części wspólnej, kar umownych i potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
- plan remontów lokali użytkowych finansowany z odpisu części środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych;
- plan remontów mienia Spółdzielni;

Wykonanie wyżej wymienionych planów obrazują załączone tabele.

Lp.	Roboty remont. części wspólnych nieruchomości	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Roboty dekarские i remonty kominów	Śląska 13,15,19, Kaszubska 1, Plac Zwycięstwa 12, 26 Marca 140-152, Andersa 6-8, Staszica 8, Wiejska 29B	883 525,00
2.	Remont i malowanie klatek schodowych	K. Miarki 5	34 500,00
3.	Remont instalacji gazowej	Zielona 24-42, Wyszyńskiego 51-53	585 000,00
4.	Remont i naprawa dźwigów osobowych	Zielona 1,19,33, Harcerska 3, Harcerska 7	698 171,36

Lp.	Roboty remont. części wspólnych nieruchomości	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
5.	Roboty brukarskie, asfaltowe i schody terenowe	Zielona 33-43, Poprzeczna 1-5, Wiejska 9 asfaltowe: ul. Krasickiego 1,3,4,6,7,9,15, Wiejska 29D, 19D, 17D,29C, 23C, 17C, 13C, 9B, Poprzeczna 2-4, 8-12, Krótka 2-4, Andersa 2-4, 10-12, 14-16, 11-21, 23-37, Harcerska 1-3, Zielona 1-3, 5-7, 9-19, 33-43, Warmińska 2-14, Pomorska 73-85, Warmińska 44-56, Pomorska 31-43, Śląska 13, 19, 17, 15.	495 137,50
6.	Izolacja ścian piwnicznych i drenaż	11 Listopada 11B	40 549,59
7.	Remont sieci i przykanalików sanitarnych i deszczowych	Pomorska 17-29, Moniuszki 4-6	21 318,78
8.	Remont i wymiana drzwi wewnętrznych	Karola Miarki 1	5 037,72
9.	Dostosowanie budynków do wymagań ochrony przeciwpożarowej	Zielona 9-19	0,00
10.	Remont daszków nad wejściami do budynków	Pomorska 73-85, 87-99, Warmińska 1-13, Andersa 1-9	116 990,34
11.	Remont podestów i schodów wejściowych do budynków	Śląska 11, Pomorska 44-56, Wiejska 17D, 29D	210 500,00
12.	Remont balkonów i balustrad balkonowych	Stoneczna 10-18, 26 Marca 140-152	4 577,53
13.	Remont i naprawa instalacji elektrycznej	Zielona 24-42, K. Miarki 5, Pomorska 30-42	128 554,43
14.	Remont i naprawa instalacji odgromowej	Wiejska 29B	15 156,53
15.	Naprawy i remonty elewacji	1 Maja 2-8, Wiejska 23C	408 000,00
16.	Prace projektowe, audyty, przygotowanie wniosków	Wyszyńskiego 51-53, Stoneczna 20-30	20 000,00
17.	Roboty termomodernizacyjne finansowane z fund. remontowego	Pomorska 30-42	88 660,03
18.	Roboty nieplanowane i awaryjne	Wg potrzeb	426 009,60
19.	Docieplenie ścian frontowych (spłata pożyczki i odsetek)	Zielona 9-19, 33-43, Harcerska 5-7, Harcerska 2-4, Miodowa 2-4, Kusocińskiego 25-43	339 000,00
20.	Wykonanie projektu, konstrukcji wsporczej (wieszaków) oraz zadaszeń nowych balkonów wraz z pomalowaniem elewacji balkonowej	Pomorska 59-71, Warmińska 44-56	1 581 639,62
21.	Rozbudowa balkonów francuskich	Pomorska 59-71, Warmińska 44-56	1 722 000,00 (finansowane indywidualnie)
	RAZEM		6 102 328,03

REALIZACJA PLANU REMONTÓW LOKALI UŻYTKOWYCH

Wykonanie wyżej wymienionych planów obrazują załączone tabele.

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Realizacja (zł)
1.	Paw.133 (ul. Wielkopolska)	Remont elewacji	75 416,62
2.	Paw.132 (ul. Wielkopolska)	Projekt i adaptacja pomieszczeń na lokal gastronomiczny	61 666,67
3.	Of. Faszysmu 16 lokal wolny (po nauce jazdy)	Wymiana okien	3 538,23
4.	1 Maja 2-8 salon fryzjerski	Remont dachu	11 500,00
5.		Roboty nieplanowane i awaryjne	4 164,41
RAZEM			156 285,93

Realizacja planu remontów mienia Spółdzielni

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Realizacja (zł)
1.	Górnicza 38, Wiejska 23B, Zielona 20, Pomorska 49, 32, Słoneczna 10, Andersa 11, Konopnickiej 4, K. Miarki 9, Kusocińskiego 25, Krasickiego 7, Kopernika 10, Wyszyńskiego 51, 26 Marca 126, PCK 20	Remonty pomieszczeń sprzętaczek wg zaleceń Sanepid-u	15 398,25
2.	Słoneczna 18A	Wykonanie klimatyzacji	76 000,00
RAZEM			91 398,25

Inwestycje

W roku 2022 w ramach inwestycji, zainstalowano monitoring przy budynkach na ul. Poprzecznej 8-12, Pomorskiej 45-57 oraz Zielonej 21-31. Ponadto wykonano dwa podjazdy dla osób niepełnosprawnych przy budynkach na ul. Zielonej 5-7 oraz Zielonej 9-19, które zostały sfinansowane z funduszu zasobowego zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2019 r. oraz dofinansowane ze środków PFRON przez Ośrodek Pomocy Społecznej.

Lp.	Adres	Rodzaj robót	Realizacja (zł)
1.	ul. Poprzeczna 8-12	Monitoring	10 000,00
2.	ul. Pomorska 45-57		17 000,00
3.	ul. Zielona 21-31		5 000,00
4.	ul. Zielona 5-7	Podjazd dla osób niepełnosprawnych	82 600,00
3.	ul. Zielona 9-19		82 170,00
RAZEM			196 770,00

6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia sporządziła za rok 2022 sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów środków pieniężnych, wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022 zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości oraz zasady polityki rachunkowości przyjęte do stosowania w Spółdzielni, z uwzględnieniem postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie dotyczącym prowadzenia ewidencji księgowej i rozliczeń z użytkownikami lokali.

Biegły rewident do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r. – Śląska Firma Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o. reprezentowana przez p. Jana Homa i p. Krystynę Matysiak została wybrana, na okres dwóch lat, przez Radę Nadzorczą we wrześniu 2021r. po analizie złożonych do Spółdzielni ofert na wykonanie powyższej usługi.

Poszczególne części sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2022 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 86 381 741,14 zł.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

wykazuje zysk netto w wysokości 1 812 281,43 zł.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

wykazuje stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2022 r. w kwocie 59 099 958,08 zł oraz jego zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o 2 726 382,13 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

wykazuje stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2022 r. w kwocie 16 401 857,81 zł

co w porównaniu z 2021 r. wskazuje ich zmniejszenie o 813 528,16 zł.

Dane dotyczące majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania zawarte zostały w bilansie Spółdzielni odzwierciedlającym ich stan na dzień 31.12.2022 r. (w tys. zł):

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok		2022 rok		Zmiana stanu	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota 2021/2022	dynamika % 2021/2022
A.	AKTYWA TRWAŁE	58 848,1	67,6%	57 033,3	67,6%	-1 814,8	96,9%
I.	Wartości niematerialne i prawne	96,7	0,1%	34,1	0,1%	-62,6	35,3%
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	48 682,2	55,9%	46 375,8	53,7%	-2 306,4	95,3%
III.	Należności długoterminowe	921,0	1,1%	706,8	0,8%	-214,2	76,7%
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokres.	9 148,2	10,5%	9 916,6	11,5%	768,4	108,4%
B.	AKTYWA OBROTOWE	28 196,9	32,4%	29 348,4	34,0%	1 151,5	104,1%
I.	Zapasy	65,9	0,1%	73,6	0,1%	7,7	111,7%
II.	Należności krótkoterminowe	2 965,9	3,4%	3 018,8	3,5%	52,9	101,8%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	17 215,4	19,8%	16 401,8	19,0%	-813,6	95,3%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokres.	7 949,7	9,1%	9 854,2	11,4%	1 904,5	124,0%
RAZEM AKTYWA		87 045,0	100%	86 381,7	100%	-663,3	99,2%

A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	61 826,3	71,0%	59 099,9	68,4%	-2 726,4	95,6%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	44 092,8	50,7%	42 402,7	49,1%	-1 690,1	96,2%
II.	Należne wpłaty na kapitał podstaw. (wielkość ujemna)						
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)						
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	14 782,8	17,0%	14 884,9	17,2%	102,1	100,7%
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wycen	0,0		0,0			
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,0		0,0			
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 254,3	1,4%	0,0			
VIII.	Zysk (strata) netto	1 696,4	1,9%	1 812,3	2,1%	115,9	106,8%
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	25 218,7	29,0%	27 281,8	31,6%	2 063,1	108,2%
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,0		0,0			
II.	Zobowiązania długoterminowe	4 453,3	5,1%	2 592,4	3,0%	-1 860,9	58,2%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	13 170,3	15,1%	14 410,4	16,7%	1 240,1	109,4%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	7 595,1	8,7%	10 279,0	11,9%	2 683,9	135,3%
RAZEM PASYWA		87 045,0	100%	86 381,7	100%	-663,3	99,2%

Majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” podzielony jest na:

- **majątek trwały** - przede wszystkim budynki mieszkalne i pawilony użytkowe, budowle (parkingi, drogi i chodniki), grunty własne. Największy udział w aktywach stanowią rzeczowe aktywa trwałe. Wartość rzeczowego majątku trwałego Spółdzielni maleje przede wszystkim na skutek zużycia środków trwałych, którego finansowym wymiarem jest ich umorzenie dokonywane na podstawie odpisów umorzeniowych.

W aktywach trwałych 11,5% stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, wynikające z zaangażowania środków finansowych Spółdzielni w roboty remontowe, polegające na dociepleniu budynków mieszkalnych, montażu instalacji fotowoltaicznej oraz podzielników ciepła, wodomierzy (koszty robót zostaną rozliczone z użytkownikami lokali w kolejnych okresach).

- **majątek obrotowy** - największy udział stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, lokaty bankowe płatne przed upływem 3 miesięcy, odsetki od lokat.

Pasywa spółdzielni, czyli kapitał finansujący posiadany przez Spółdzielnię majątek, który stanowi:
- **kapitał (fundusz) własny**, to ok. 68,4% kwoty bilansowej.

W strukturze funduszy własnych zdecydowanie dominuje kapitał podstawowy Spółdzielni, tj. wniesione przez członków Spółdzielni udziały (949 tys. zł) oraz posiadane przez mieszkańców wkłady mieszkaniowe (81 tys. zł) i budowlane (41 372 tys. zł).

- **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** - stanowią 31,6% pasywów, w skład których wchodzi m.in. zobowiązania z tytułu pożyczek termomodernizacyjnych, umów leasingowych, innych zobowiązań finansowych (kaucji, wadium, rozrachunków z byłymi członkami i najemcami Spółdzielni).

Struktura pasywów finansujących majątek Spółdzielni jest korzystna, wskazuje na brak uzależnienia prowadzenia działalności Spółdzielni od zewnętrznych źródeł finansowania.

KOSZTY I PRZYCHODY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

W poniższym zestawieniu przedstawione zostały wszystkie koszty działalności, jakie Spółdzielnia poniosła w roku sprawozdawczym oraz osiągnięte przez nią przychody na pokrycie w/w kosztów, w tym także koszty i przychody dotyczące gospodarki poszczególnymi nieruchomościami. Prezentowane dane w odniesieniu do działalności podstawowej, jaką jest eksploatacja budynków (nieruchomości) mieszkalnych są sumą poniesionych kosztów oraz osiągniętych przychodów wykazanych dla każdej nieruchomości odrębnie (57 nieruchomości, na których usytuowanych jest 121 budynków mieszkalnych Spółdzielni).

Z przedstawionego poniżej zestawienia wynika, że koszty i przychody działalności Spółdzielni generowane są w ramach prowadzonej działalności w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz w ramach pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, przy czym zdecydowanie dominuje pierwszy ze wskazanych wyżej rodzajów działalności.

Dochody z działalności gospodarczej w roku 2022 Spółdzielnia uzyskała głównie w postaci:

- dochodów z czynszu najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych będących jej własnością, dochodów z dzierżawy terenów stanowiących przedmiot jej użytkowania wieczystego, dochodów z najmu i dzierżawy powierzchni na reklamy;
- odsetek od środków pieniężnych zdeponowanych na lokatach bankowych oraz dochodów w postaci odsetek uzyskanych od należności wnoszonych po terminie;
- dochodu ze sprzedaży odzyskanych (w tym w wyniku działalności windykacyjnej) lokali mieszkalnych;

Dochody Spółdzielni stanowiące wynik pomiędzy przychodami a kosztami realizowanej działalności gospodarczej (w tym pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej) wygenerowane przez Spółdzielnię w roku 2022 i wykazane w rachunku zysków i strat w wysokości **1 812 281,43 zł** zostaną przeznaczone na oparcie o decyzję członków Spółdzielni, wyrażoną w formie uchwały Walnego Zgromadzenia na zasilenie funduszu remontowego, zasobowego oraz na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni w roku 2022 i latach następnych.

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok Koszt roczny	2022 rok Koszt roczny
1.	Usługi kominiarskie	128 253,02	135 075,77
2.	Czyszczenie instalacji C.O	0,00	0,00
3.	Place zabaw	45 366,95	93 958,66
4.	Pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące poszczególnych nieruchomości (zakup ławek, koszty, pojemników na piasek, usługi transportowe, zakup regulaminów, przeglądy budowlane, podatek od nieruchomości dot. części wspólnych)	275 808,72	274 306,57
5.	Utrzymanie instalacji domofonowej	58 237,84	63 340,45
6.	Amortyzacja środków trwałych przyporządkowanych do poszczególnych nieruchomości	327 246,29	307 569,28
7.	Energia elektryczna	291 120,01	282 013,58
8.	Dezynfekcja/Dezynsekcja/Deratyzacja	17 490,67	16 658,04
9.	Dzierżawa pojemników na odpady komunalne	4 200,96	4 200,96
10.	Utrzymanie terenów zielonych, wycinka, pielęgnacja	172 710,37	206 985,71
11.	Ubezpieczenie zasobów	152 199,18	192 003,98
12.	Kompleksowe utrzymanie czystości zasobów	1 341 278,64	1 481 188,41
13.	Kompleksowe utrzymanie terenów zewnętrznych	1 251 595,46	1 523 201,43
14.	Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania	192 180,91	206 448,12
15.	Koszty ogrodników	72 153,61	144 406,09
16.	Koszty konserwacji (w tym pogotowie awaryjne i materiały związane z konserwacją zasobów)	2 223 926,51	2 383 429,40
17.	Koszty obsługi mienia	1 278 603,14	1 313 039,53
18.	Koszty zarządzania	4 841 809,09	5 124 142,09
19.	Koszty dotyczące garaży własnościowych	16 482,66	19 229,54
Razem koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (I+II)		12 690 664,03	13 771 197,61

Lp.	Rodzaje działalności	Przychody w 2022r. w zł	Koszty w 2022r. w zł	Wynik w zł
1	Działalność podstawowa - eksploatacja budynków mieszkalnych			
	Lokale rozliczane w trybie art. 6.1 UoSM	21 130 306,58	22 764 448,00	-1 634 141,42
1.1	a) Eksploatacja podstawowa	11 493 240,20	13 090 850,91	-1 597 610,71
	b) Odpis na fundusz remontowy	7 326 503,17	7 326 503,17	0,00
	c) Podatki i wieczyste użytkowanie gruntów	386 533,80	382 633,62	3 900,18
	d) Dźwigi osobowe	170 965,61	176 388,74	-5 423,13
	e) Anteny	156 188,37	156 043,68	144,69
	f) Instalacja SAT	10 189,38	9 949,53	239,85
	g) Przyłącze wodno-kanalizacyjne	66 866,53	60 164,33	6 702,20
	h) Montaż podzielników c.o.	102 181,14	102 181,14	0,00
	i) Monitoring klatek schodowych z konserwacją	66 205,42	63 279,36	2 926,06
	j) Dodatkowe sprzątanie	1 228 329,62	1 273 350,18	-45 020,56
	k) Wodomierze radiowe	123 103,34	123 103,34	0,00
1.2	Zasilenie nadwyżką bilansową z 2020 i 2021 r.	2 366 433,73		2 366 433,73
1.3	Kredytowanie dociepleń	0,0	0,0	0,0
1.4	Pożytki z nieruchomości wspólnych	405 470,55		405 470,55
Razem eksploatacja podstawowa rozliczana zgodnie z art.6.1 UoSM		23 902 210,86	22 764 448,00	1 137 762,86
2	Lokale mieszkalne wynajmowane i zajmowane bez tytułu prawnego (czynsz)	1 161 135,09	888 627,58	272 507,51
	Opłaty niezależne - lokale mieszkalne			
3	a) Centralne ogrzewanie	11 326 031,78	11 326 031,78	0,00
	b) Woda i ścieki	5 870 002,81	5 870 002,81	0,00
	c) Wywóz nieczystości	4 343 847,10	4 343 847,10	0,00
	d) Ciepła woda	83 890,83	83 890,83	0,00
Razem opłaty niezależne - lokale mieszkalne		21 623 772,52	21 623 772,5	0,00
4	Pożytki z mienia Spółdzielni	977 219,83	689 782,45	287 437,38
5	Opłaty niezależne - lokale użytkowe	105 065,05	105 065,05	0,00
Razem pożytki z mienia Spółdzielni		1 082 284,88	794 847,50	287 437,38
	Pozostała działalność Spółdzielni realizowana w ramach podstawowej działalności gospodarczej			
6	a) Usługi świadczone dla mieszkańców	17 971,61	15 684,24	2 287,37
	b) Pozostała działalność (m.in. reklamy w biuletynie, wymagania ofertowe, operaty szacunkowe)	60 258,62	11 107,58	49 151,04
	c) Pożytki z nieruchomości wspólnych nie rozliczane w trybie art.6.1 uosm	23 138,23		23 138,23
Razem pozostała działalność		101 368,46	26 791,82	74 576,64
	Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
7	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	1 266 340,39	471 084,98	795 255,41
	Pozostałe przychody i koszty finansowe	578 195,54	3 914,05	574 281,49
Razem przychody i koszty operacyjne i finansowe		1 844 535,93	474 999,03	1 369 536,90
8	RAZEM pozycje od 2 do 7 (bez opłat niezależnych)	4 189 324,36		2 004 058,43
9	Podatek dochodowy za 2022 rok	191 777,00		191 777,00
10	Wynik netto			1 812 281,43

**STRUKTURA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ
WG RODZAJÓW KOSZTÓW (W TYS. ZŁ)**

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok		2022 rok	
		Koszt	% udziału	Koszt	% udziału
1.	Amortyzacja	699,8	1,6%	618,3	1,3%
2.	Zużycie materiałów i energii	18 928,7	44,4%	18 274,9	39,4%
3.	Usługi obce	3 101,4	7,3%	4 238,6	9,1%
4.	Podatki i opłaty	3 240,6	7,6%	5 083,7	10,9%
5.	Wynagrodzenia, w tym:	7 714,0	18,1%	8 417,1	18,1%
	Fundusz płac pracowniczych	7 504,6		8 221,0	
	Fundusz płac bezosobowy	49,8		28,2	
	- umowy cywilnoprawne				
	Fundusz płac bezosobowy	159,6		167,9	
	- wynagrodzenia Rady Nadzorczej				
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 755,3	4,1%	1 902,8	4,1%
7.	Pozostałe koszty rodzajowe (w tym odpis na fundusz remontowy)	7 189,0	16,9%	7 937,7	17,1%
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0
	RAZEM	42 628,8	100%	46 473,1	100%

W strukturze kosztów działalności podstawowej największy udział (39,4%), podobnie jak w latach poprzednich, stanowi koszt zużycia materiałów i energii, w tym m.in.: koszty centralnego ogrzewania 11 482 tys. zł, koszt zużycia wody, odprowadzania ścieków i przyłączy 5 965 tys. zł.

Struktura kosztów działalności operacyjnej w roku 2022 jest zasadniczo zbliżona do struktury z lat poprzednich. Podobnie, jak w latach poprzednich na wysokim poziomie utrzymuje się odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych (17,1% kosztów), który zabezpiecza możliwość utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zasobów Spółdzielni.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływu środków pieniężnych zawiera informacje o zdarzeniach, które spowodowały w Spółdzielni w ciągu okresu objętego sprawozdaniem zmiany stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Pozwala na ocenę źródeł pochodzenia oraz wielkości uzyskanych przez Spółdzielnię środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz kierunków i wielkości ich wykorzystania w toku działalności. Rachunek za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. sporządzony został metodą pośrednią i wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych Spółdzielni o kwotę **813 528,16 zł**. W rachunku przepływów pieniężnych Spółdzielnia wykazuje przepływy pieniężne, które nastąpiły w okresie sprawozdawczym, w podziale na przepływy działalności operacyjnej (eksploatacyjnej), inwestycyjnej i finansowej.

**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH
W SPÓŁDZIELNI W ROKU 2022 (W TYS. ZŁ)**

Lp.	Wyszczególnienie	Zaokres 01.01. - 31.12.2022r.
1.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	672,2
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	521,0
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-2 006,7
4.	Zmiana stanu środków pieniężnych (suma 1+2+3)	-813,5
5.	Środki pieniężne na 01.01.2022 r.	17 215,4
6.	Środki pieniężne na 31.12.2022 r.	16 401,9

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej pokazują faktyczne wpływy i wydatki pieniężne pochodzące z podstawowej (statutowej) działalności przedsiębiorstwa.

Przepływy z działalności inwestycyjnej - ujmują się tutaj wpływy i wydatki poniesione na rzecz zakupu, budowy lub takie, które jednostka otrzymała w związku ze sprzedażą aktywów trwałych (rzeczowe środki trwałe, wartości niematerialne i prawne), które w przyszłości pozwolą na zwiększenie potencjału generowania dodatknych przepływów z działalności operacyjnej.

Do przepływów działalności finansowej zalicza się wpływy i wydatki związane zarówno z pozyskaniem, jak i spłatą własnych i obcych źródeł finansowania, w tym wpływy i wydatki powodujące zwiększenie lub zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego, a także stanu udziałów.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM SPÓŁDZIELNI

W roku sprawozdawczym odnotowano w Spółdzielni następujące zmiany w zakresie stanu funduszy własnych Spółdzielni (w tys. zł):

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	62 121,0	61 826,3
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	45 724,3	44 092,8
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 631,5	-1 690,1
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	44 092,8	42 402,7
2.	Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	15 142,3	14 782,7
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zasobowym	-359,5	102,2
2.2	Stan kapitału (funduszu) zasobowego na koniec okresu	14 782,8	14 884,9
3.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 254,3	
4.	Wynik netto	1 696,4	1 812,3
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	61 826,3	59 099,9

Zestawienie zmian w funduszu własnym sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022r. wykazuje spadek stanu funduszu będącego własnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym o **2 726,4 tys. zł**. Sprawozdanie to zawiera informacje o zmianach stanu poszczególnych funduszy Spółdzielni w roku obrotowym. Wynika z niego, że spadek funduszy Spółdzielni ma związek głównie z umorzeniem wartości zasobów mieszkaniowych w zakresie odnoszonym do funduszy Spółdzielni.

**ANALIZA EKONOMICZNA
I OCENA PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ**

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest korzystna, a płynność finansowa umożliwia regulowanie zobowiązań własnymi środkami i nie wykazuje żadnych zagrożeń dla kontynuowania działalności w roku następnym. W Spółdzielni od lat występuje trwała równowaga ekonomiczna i nie występują obecnie żadne przesłanki wskazujące na jej zagrożenie w kolejnych okresach.

**OCENA PODSTAWOWYCH WSKAŹNIKÓW
CHARAKTERYZUJĄCYCH
SYTUACJĘ FINANSOWĄ SPÓŁDZIELNI**

Podstawowym wskaźnikiem wykorzystywanym w analizie płynności Spółdzielni jest wskaźnik bieżącej płynności finansowej. Pokazuje on możliwość Spółdzielni do regulowania zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi.

**WSKAŹNIKI BIEŻĄCEJ
PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ:**

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej I aktywa obrotowe zobowiązania krótkoterminowe	2,14	2,14	2,04

Zasada stanowi, że im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych (zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe). Aby zapłacić bieżące wydatki należy dysponować dwukrotnie większą wartością aktywów obrotowych.

Uzyskany wskaźnik wskazuje na dużą płynność finansową, tj. zdolność do regulowania zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Wskaźnik płynności przyspieszonej II - szybkości spłaty zobowiązań: aktywa obrotowe - zapasy zobowiązania krótkoterminowe	2,13	2,14	2,03

Wskaźnik płynności przyspieszonej ma na celu określenie możliwości Spółdzielni w zakresie pokrycia zobowiązań bieżących, ale aktywami o wyższym stopniu płynności (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe). W tym celu, z aktywów obrotowych wyłączono zapasy materiałów, towarów, produkcji w toku oraz wyrobów gotowych, gdyż ich upłynnienie może być znacznie utrudnione. Przyjmuje się, że poziom optymalny wyznaczony jest na poziomie jedności. Wtedy można stwierdzić, że podmiot gospodarczy jest w stanie na czas uregulować bieżące zobowiązania - bez konieczności upłynnienia rzeczowych aktywów obrotowych.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Wskaźnik płynności szybkiej klasyczny (płynność II stopnia) - szybkości spłaty zobowiązań: aktywa obrotowe ogółem - zapasy - rozliczenia międzyokresowe, zobowiązania krótkoterminowe	1,6	1,5	1,3

Wskaźnik określa, w jakim stopniu przedsiębiorstwo jest w stanie pokryć zobowiązania bieżące aktywami obrotowymi, które mogą być przekształcone na efektywny pieniądź po upływie krótkiego czasu przeznaczonego na ich spieniężenie (tzw. aktywa płynne). Wartość aktywów płynnych otrzymuje się przez pomniejszenie wartości aktywów obrotowych o dwa najmniej płynne ich składniki: zapasy i rozliczenia międzyokresowe. Konstrukcja wskaźnika pozwala więc na ocenę zdolności przedsiębiorstwa do szybkiego regulowania zobowiązań bieżących. Wzorcowo, wartość wskaźnika płynności szybkiej powinna oscylować wokół 1 i na takim poziomie wskaźnik ten się utrzymuje.

Wartości wskaźnika poniżej 0,5 należy interpretować jako utratę płynności finansowej, a powyżej 1,5 jako nadpłynność.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Wskaźnik płynności natychmiastowej III - pokrycia zobowiązań zasobami pieniężnymi: inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkoterminowe	1,34	1,31	1,14

Powyższy wskaźnik określa zdolności uregulowania przez Spółdzielnię bieżących zobowiązań z posiadanych środków pieniężnych, czyli najbardziej płynnych aktywów obrotowych. Innymi słowy - ocenia, w jakim stopniu Spółdzielnia jest w stanie pokryć zobowiązania krótkoterminowe natychmiast.

CYKL ROTACJINALNOŚCI

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Spyw należności (w dniach) średni stan należności z tyt. dostaw i usług x 365 przychody netto ze sprzedaży	22,6	21,8	20,4

Omawiany wskaźnik ukazuje, jak długo Spółdzielnia oczekuje na pieniądze od swoich mieszkańców/kontrahentów. W związku z tym można oczekiwać, że im szybciej Spółdzielnia inkasuje należności, tym wyższa szansa, że nie będzie miała problemów z płynnością krótkoterminową.

Cykl rotacji należności uległ skróceniu z 21,8 dni do 20,4 dni. Należy zaznaczyć, że jest to sygnał pozytywny i sugeruje, że Spółdzielnia bardziej efektywnie zarządza należnościami. Podsumowując, stwierdza się, że Spółdzielnia coraz krócej oczekuje na należności.

SZYBKOSC SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Spłata zobowiązań (w dniach) zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 koszty działalności operacyjnej	42	36	42

SZYBKOSC OBROTU ZAPASÓW

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Obrót zapasów (w dniach) zapasy x 365 / koszty działalności operacyjnej	1	1	1

WSKAŹNIKI STABILIZACJI FINANSOWEJ**POKRYCIE AKTYWÓW TRWAŁYM KAPITAŁEM WŁASNYM**

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Kapitał własny / aktywa trwałe	101,1	105,1	103,6

Wskaźnik mierzy udział kapitałów własnych w całości źródeł finansowania działalności, stąd pozwala ocenić stopień niezależności finansowej przedsiębiorstwa.

TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Kapitał własny / suma bilansowa	72,3	71,0	68,4

OGÓLNY POZIOM ZADŁUŻENIA

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Zobowiązania / suma bilansowa	19,3	17,8	19,7

Wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia Spółdzielni wskazuje na pełne pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym, trwałą strukturę finansowania i brak zadłużenia. Informuje również, że kapitały obce stanowią niewielką część źródeł finansowania majątku Spółdzielni co świadczy o prawidłowych relacjach w powyższym zakresie.

Podsumowując, przedstawione wyniki ekonomiczno-finansowe wskazują na dobrą kondycję finansową Spółdzielni. Spółdzielnia ma zapewnioną pełną płynność finansową – środki pieniężne znacznie przekraczają zobowiązania. Sytuacja finansowa Spółdzielni nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2022 i latach następnych.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w roku następnym:

- nie wystąpiły zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego,
- aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni nie jest zagrożona,
- nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania dalszej działalności finansowej Spółdzielni: nie istnieje ryzyko utraty płynności finansowej, korzystnie kształtują się kluczowe wskaźniki finansowe. Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania wobec dostawców, rozrachunki publicznoprawne, środki finansowe zabezpieczają wypłaty wynagrodzeń pracownikom,
- wskaźniki pokrycia aktywów obrotowych Spółdzielni kapitałem krótkoterminowym i ogólnego zadłużenia do łącznej wartości pasywów są na bezpiecznym poziomie,
- prowadzona przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni konsekwentna polityka gospodarcza przyczynia się do obniżenia kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, w efekcie wzrost opłat jest w głównej mierze konsekwencją rosnących nieustannie kosztów zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni.

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2021 roku, tworząc pozytywny wizerunek Spółdzielni jako rzetelnego zarządcy zasobów mieszkaniowych. Podstawę dobrze funkcjonującego systemu stanowi kompetentna i zaangażowana kadra oraz dobra współpraca z Radą Nadzorczą.

OCENARYZYKA DZIAŁALNOŚCI

Podsumowując: zagrożeniami dla Spółdzielni są zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat i czynszu przez członków i mieszkańców, znaczący wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni, a także stale zmieniające się przepisy prawa, ingerujące w życie Spółdzielni, w szczególności zwiększające koszty jej działalności. Ponadto substancja mieszkaniowa Spółdzielni, ze względu na długi okres eksploatacji wymaga ponoszenia coraz większych nakładów w celu zapobiegania awariom i utrzymania jej w stanie zapewniającym bezpieczne użytkowanie (remonty i inwestycje).

Największym zagrożeniem w 2023r. dla członków, mieszkańców oraz pracowników Spółdzielni są potencjalne skutki wojny w Ukrainie, wzrostu inflacji. Może nastąpić spowolnienie przemysłu, usług, ogólnie gospodarki w kraju, co przełoży się na wzrost bezrobocia, w tym naszych mieszkańców, i tym samym może spowodować brak możliwości finansowych w regulowaniu bieżących płatności za użytkowanie lokali, a w konsekwencji wzrost zadłużenia. Kolejny wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni, może oznaczać dla lokatorów podwyżki opłat. Wyzwaniem może okazać się realizacja planu

remontów i zapewnienie terminowości realizacji bieżących prac z uwagi na niedobór pracowników z danych branż. Można spodziewać się dalszego wzrostu cen wszelkich usług. Przedstawione czynniki są zagrożeniami zewnętrznymi, a Zarząd Spółdzielni ma ograniczony wpływ na skutki gospodarcze spowodowane ww. czynnikami. Mimo przedstawionych zagrożeń Zarząd deklaruje kontynuację działalności i zachowanie płynności finansowej.

7. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE

Zaległości na dzień 31.12.2022 r. wyniosły 2 557 951,10 zł, a ich porównanie do wielkości zasobów, naliczanych opłat za korzystanie z lokali oraz stanu na dzień 31.12.2021 r. przedstawione zostało w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	I-XII.2021	I-XII.2022
Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	315 797,78	315 836,08
Naliczenie opłat za korzystanie z lm (zł)	42 633 450,18	45 284 803,94
Zaległości w opłatach za rok	2 419 616,91	2 557 951,10
Zaległości w przeliczeniu na m ² p.u lokali (zł/m ²)	7,66	8,10
Wskaźnik zadłużenia do naliczeń za rok (%)	5,67	5,65

Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenie mieszkańców zasobów Spółdzielni wzrosło w porównaniu do 2021 roku o kwotę 138 334,19 zł. Realne zadłużenie mieszkańców wg stanu na dzień 31.12.2022 r. wyniosło 8,10 zł na m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. zadłużenie wynosiło 5,65 % w stosunku do naliczeń rocznych.

W poniższej tabeli przedstawiona została struktura zaległości z uwzględnieniem posiadanych przez użytkowników praw do zajmowanych lokali mieszkalnych:

Wyszczególnienie	I-XII.2021			I-XII.2022			wzrost/ spadek
	liczba lokali zadłuż.	Zaległości wg stanu na 31.12.2021	% udział w całości zadłuż.	liczba lokali zadłuż.	Zaległości wg stanu na 31.12.2022	% udział w całości zadłuż.	
Ogółem zaległości powyżej 3 m-cy, w tym:	264	1 893 215,18	78,2%	251	2 122 273,57	78,2%	+229 058,39
lokatorskie	4	24 625,31	1%	6	35 537,04	1%	+10 911,73
własnościowe	157	1 143 197,85	47,2%	153	1 316 251,46	47,2%	+173 053,61
bez tytułu	15	108 380,86	4,5%	13	129 066,06	4,5%	+20 685,20
najem + UM	30	223 399,69	9,2%	27	222 702,23	9,2%	-697,46
odrębna własn.	58	393 611,47	16,3%	52	418 716,78	16,3%	+25 105,31
Ogółem zaległości do 3 m-cy, w tym:	1108	526 401,73	21,8%	837	435 677,53	21,8%	-90 724,20
lokatorskie	9	5 309,63	0,2%	9	1 704,27	0,2%	-3 605,36
własnościowe	712	332 202,97	13,7%	529	279 319,72	13,7%	-52 883,25
bez tytułu	8	7 664,65	0,3%	8	5 714,40	0,3%	-1 950,25
najem + UM	75	49 291,24	2,1%	51	35 265,04	2,1%	-14 026,20
odrębna własn.	304	131 933,24	5,5%	240	113 674,10	5,5%	-18 259,14
Zaległości OGÓŁEM	1372	2 419 616,91	100%	1088	2 557 951,10	100%	+138 334,19

Przedstawione w powyższych tabelach dane dotyczące zaległości obrazują stan zadłużenia mieszkańców na ustalony dzień sprawozdawczy.

Z analizy występujących w Spółdzielni zaległości w opłatach w ujęciu dynamicznym, z uwzględnieniem zmian na poziomie poszczególnych dłużników, które występują z upływem czasu wynikają następujące wnioski:

1. uległa zmniejszeniu liczba lokali mieszkalnych z 1372 w 2021 roku do 1088 w 2022 roku, które posiadają zaległości w opłatach.

2. zaległości powyżej 3 miesięcy wzrosły o 229 058,39 zł, a zaległości do 3 miesięcy spadły o kwotę 90 724,20 zł, co daje ogólny wzrost zaległości o kwotę 138 334,19 zł.

Zarząd na bieżąco analizuje stan należności Spółdzielni w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne. Służby windykacyjne, które sprawują bezpośredni nadzór nad dłużnikami Spółdzielni w sposób ciągły prowadzą działania w celu zminimalizowania należności z tytułu opłat za lokale. Realizowane jest dochodzenie roszczeń zarówno w formie windykacji polubownej, polegającej na monitowaniu dłużnika, które ma doprowadzić do spłaty należności jak i windykacji sądowej – która polega na uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty, który po otrzymaniu klauzuli wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej, której efekty uzależnione są od majątku jakim dysponuje dłużnik.

Zestawienie ilościowe podstawowych działań windykacyjnych zrealizowanych w 2022 roku oraz ich porównanie do działań zrealizowanych w roku 2021 przedstawione zostało w tabeli:

DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

Lp.	Rodzaj podejmowanych działań windykacyjnych	Od I-XII/2021	Od I-XII/2022	Porównanie XII.2022-XII.2021 w %
1	Przeprowadzone wizje Pisma ponagląjące: (także w ramach „miękkiej windykacji”)	33 2699	48 2880	145 107
2	Spotkania z dłużnikami (Komisja ds. zaległości) - liczba posiedzeń Komisji - osoby wezwane	0 0	2 68	- -
3	Skierowane pozwody do Sądu Rejonowego - o zapłatę - o eksmisję	78 0	82 0	105 0
4	Wartość skierowanych pozwów o zapłatę (zł) Uzyskane wyroki - o zapłatę - o eksmisję w tym z prawem do lokalu socjalnego	411 487,85 63 1 1	411 235,85 47 0 0	100 75 - -
5	Sprawy oddane do Komornika Sądowego - o zapłatę - o eksmisję - egzekucja z prawa do lokalu	96 0 1	57 0 2	59 - 200
6	Wartość spraw przekazanych do egzekucji Zrealizowane wyroki o eksmisję - bez wskazania lokalu socjalnego - do lokalu socjalnego - komisyjne wejścia - zdane dobrowolnie	363 025,87 0 0 1 2	258 867,97 0 4 0 2	71 0 - - 100
7	Kwota wyegzekwowana przez Komornika Sądowego	196 112,72	174 474,41	89
8	Kwota uzyskanych przez lokatorów dodatków mieszkaniowych (zł)	496 173,18	588 326,45	119
9	Porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach	19	28	147
10	Umowy z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz Wodzisław Śl. (lokal socjalny - zł)	611 930,98	602 669,85	98

Procedura windykacyjna po ograniczeniach, które zostały wprowadzone ze względu na trudną sytuację sanitarno – epidemiologiczną w naszym kraju, została ponownie wznowiona. Po ustaniu epidemii dokonano 4 eksmisji, przeprowadzono liczne wizje i wezwano 68 dłużników na Komisję ds. windykacji. Ponadto zobowiązania „byłych” lokatorów wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2022r kształtują się na poziomie 2 003 870,85 zł. W stosunku do tych dłużników w dalszym ciągu prowadzona jest egzekucja komornicza. Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Długów, co dało możliwość wpisania na dzień 31.12.2022 r danych 53 osób na kwotę 674 004,42 zł. W wyniku realizowanych w 2022 roku działań windykacyjnych wyegzekwowano dodatkowo od dłużników kwotę 115 363,26 zł z tytułu odsetek od nieterminowych zapłat.

8. REALIZACJA UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA PODJĘTYCH W DNIACH: 15, 20, 22, 26, 27, 28.09.2022 r.

1. Uchwała Nr 1/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020
2. Uchwała Nr 2/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021
3. Uchwała Nr 3/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2020
4. Uchwała Nr 4/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2021
5. Uchwała Nr 5/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Piotrowi Szereda z działalności za okres sprawozdawczy 2020 r.
6. Uchwała Nr 6/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Piotrowi Szereda z działalności za okres sprawozdawczy 2021 r.
7. Uchwała Nr 7/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzejowi Baran z działalności za okres sprawozdawczy 2020 r.
8. Uchwała Nr 8/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzejowi Baran z działalności za okres sprawozdawczy 2021 r.
9. Uchwała Nr 9/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych – Głównemu Księgowemu Jadwidze Sieczkowskiej za okres sprawozdawczy 2020 r.
10. Uchwała Nr 10/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych – Głównemu Księgowemu Jadwidze Sieczkowskiej za okres sprawozdawczy 2021 r.
11. Uchwała Nr 11/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy 2020 r.
12. Uchwała Nr 12/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy 2021 r.
13. Uchwała Nr 13/2022 w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej.

Wybrani przez Walne Zgromadzenie członkowie Rady Nadzorczej zostali zarejestrowani w Krajowym Rejestrze Sądowym Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach X Wydziału Gospodarczego KRS z dnia 28 listopada 2022 r.

Na pierwszym posiedzeniu w dniu 10 października 2022 r. Rada ukonstytuowała się następująco:
Przewodniczący RN - Grażyna Rębacz,
Z-ca Przew. RN - Joanna Kozińska,

Sekretarz RN - Irena Czaplńska,
Przew. Komisji Rewizyjnej RN - Grażyna Dąbkiewicz,
Z-ca Przew. KR RN - Sławomir Maliszewski,
Sekretarz KR RN - Damian Jopek,
Członek RN - Jolanta Cisek,
Członek RN - Iwona Pierchała,
Członek RN - Dariusz Sas.

14. Uchwała Nr 14/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2020 rok.

Nadwyżkę bilansową za rok 2020 w kwocie netto: **1 254 326,24 zł** podzielono w następujący sposób:
1. Kwotę **950 000,00 zł** przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w 2021 r. i latach następnych w zakresie obciążającym członków Spółdzielni proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży zajmowanych przez członków w poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2020 r.
2. Kwotę **15 000 zł** uzyskaną z PFRON jako dofinansowanie wykonania podjazdu dla osób niepełnosprawnych przeznaczyc na zwiększanie funduszu remontowego nieruchomości, na których montowane były urządzenia związane z likwidacją barier.
3. Kwotę **228 618,85 zł** przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego.
4. Kwotę **60 707,39 zł** przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na pokrycie kosztów remontu części wspólnych poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym użytkowników lokali tych nieruchomości wg następującego podziału:

Lp.	Adres nieruchomości	Kwota (zł)
1.	Harcerska 2-4, Miodowa 2-4	1 340,00
2.	Śląska 11, 13, 15, 17	38 794,71
3.	Zielona 1-3, 5-7	4 310,00
4.	Zielona 9-19	1 261,68
5.	Zielona 44-62, 76 a-j	670,00
6.	Zielona 33-43	2 739,83
7.	Morcinka 6-8	150,00
8.	Pomorska 30-42, 44-56	3 060,00
9.	Warmińska 30-42, 44-56	429,32
10.	Wiejska 13c,17b,17c,17d,19d, 23b,23c,29b, 29c,29d	150,00
11.	Kaszubska 1	3 120,00
12.	Zielona 24-42	2 010,00
13.	Zielona 21-31	1 761,17
14.	Harcerska 1-3,5-7	4 310,00

15. Uchwała Nr 15/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2021 rok.

Nadwyżkę bilansową za rok 2021 w kwocie netto: **1 696 433,73 zł** podzielono w następujący sposób:
1. Kwotę **1 416 433,73 zł** przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w 2022 r. i latach następnych w zakresie obciążającym członków Spółdzielni proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży zajmowanych przez członków w poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2021 r.
2. Kwotę **30 000 zł** uzyskaną z PFRON jako dofinansowanie wykonania podjazdu dla osób niepełnosprawnych przeznaczyc na zwiększanie funduszu remontowego nieruchomości, na których montowane były urządzenia związane z likwidacją barier.
3. Kwotę **250 000,00 zł** przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego.

16. Uchwała Nr 16/2022 w sprawie zwiększenia limitu środków przyznaných z funduszu zasobowego na likwidację barier architektonicznych.

1. zwiększono limit środków z funduszu zasobowego na likwidację barier architektonicznych do kwoty 150 000,00 zł;
2. podtrzymano następujące warunki przyznania środków:
- wystąpienie osoby zamieszkałej w zasobach Spółdzielni z wnioskiem o dofinansowanie prac,
- uzyskanie z PFRON środków na dofinansowanie prac,
- istnienie technicznych możliwości realizacji prac.
3. środki, o których mowa w punkcie 1, częściowo przeznaczyć na remont, konserwację i utrzymanie dotychczasowej infrastruktury i urządzeń służących osobom niepełnosprawnym,
4. upoważniono Radę Nadzorczą do podejmowania decyzji w tym zakresie.

Uchwały Nr 1/2022 – 12/2022 miały charakter protokolarny i nie wymagały realizacji w bieżącej działalności Spółdzielni.

9. INFORMACJE POZOSTAŁE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” jest podmiotem jednolitym, nie posiada wyodrębnionych oddziałów. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi odbywa się w ramach wewnętrznej struktury organizacyjnej z podziałem zasobów na dwie administracje osiedlowe:

- na Osiedlu Arki Bożka, przy ulicy Zielonej 5, z filią na Osiedlu Pionierów, przy ulicy Kaszubskiej 3,
- na Osiedlu Zdrój, przy ulicy Staszica 8, z filią w Wodzisławiu Śląskim, przy ulicy Plac Zwycięstwa 12.

W 2022 roku Spółdzielnię Mieszkaniową „JAS-MOS” kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu - Piotr Szereda
Zastępca Prezesa ds. technicznych - Andrzej Baran
Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych – Główny Księgowy - Jadwiga Sieczkowska

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz na podstawie unormowań prawnych i wewnątrzspółdzielczych, a do jego uprawnień należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastępowanych dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej.

W oparciu o Statut i regulaminy obowiązujące w Spółdzielni w 2022 roku odbyło się 58 posiedzeń Zarządu. Zarząd podjął 26 uchwał w tym 19 uchwał dotyczących spraw członkowsko-mieszkaniowych, 1 uchwałę dotyczącą wyboru członka i 1 uchwałę o charakterze organizacyjnym. Zostało zawartych 77 umów, które dotyczyły przede wszystkim zakresu prac remontowych, budowlanych, inwestycyjnych realizowanych przez Spółdzielnię, a także spraw organizacyjnych wynikających z bieżącego funkcjonowania Spółdzielni na rynku.

Zatrudnienie średnioroczne w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” wyniosło 129 osób.

WYZDROWIEJ NA WIOSNĘ

Odczuwasz zmęczenie, ból, nadmierny stres lub złe samopoczucie?

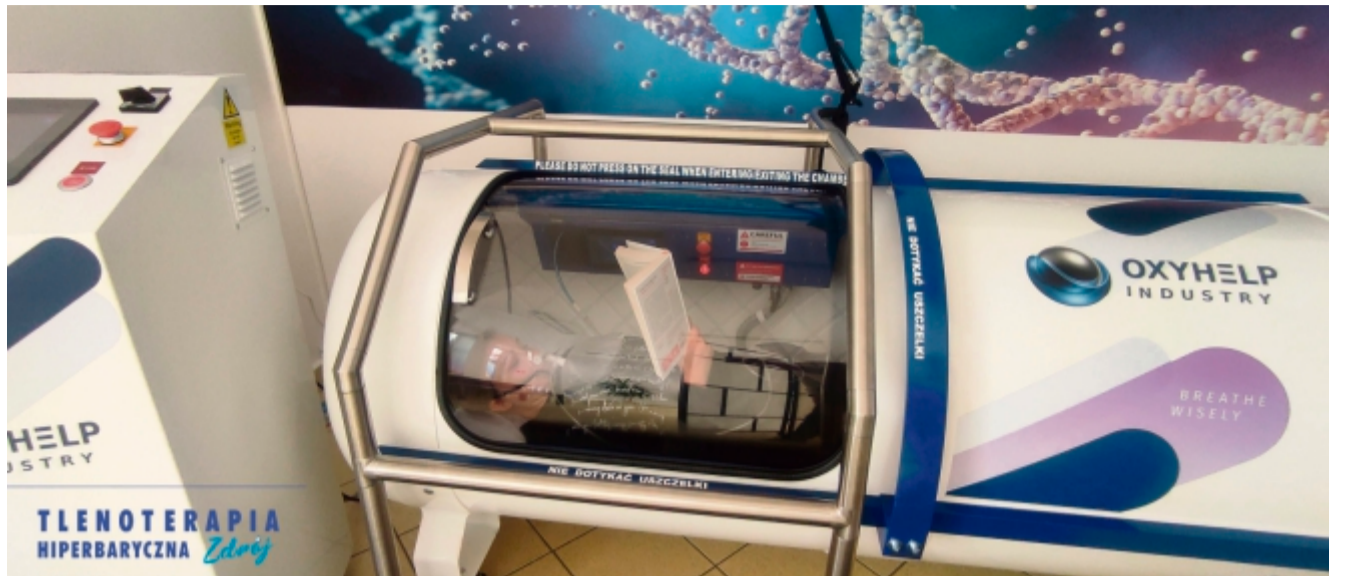
Pomóż organizmowi się zregenerować!
A wiosna to dobry czas na to.

Terapia tlenem Ci w tym pomoże. Najlepszym przykładem działania tlenoterapii hiperbarycznej są nasi pacjenci, którzy przyszedli z bardzo różnymi problemami zdrowotnymi:

Pan Marek (38 lat) po przechorowaniu COVID-19 nie potrafił dojść do siebie. Ciągłe zmęczenie, duszności i bóle głowy utrudniały mu codzienne funkcjonowanie. Po terapii w komorze hiperbarycznej poczuł znaczną różnicę: „Duszności ustąpiły, nie ma też tego ciągłego uczucia zmęczenia, aż chce się żyć!” – cieszy się.

Pani Halina (68 lat) – po przebytych nowotworze, chorująca na boreliozę. Dokuczał jej ból i sztywność stawów, a to powodowało problemy z poruszaniem się. Lekarze doradzali jej wielomiesięczną antybiotykoterapię w walce z chorobą. W obawie przed nawrotami raka nie zdecydowała się na nią, by nie zniszczyć swojej odporności. „Odbyłam serię tlenoterapii - dzień po dniu bez przerw. Ból i sztywność stawów ustąpiły jeszcze przed jej zakończeniem. Czuję się teraz o wiele lepiej, komfort poruszania się jest całkiem inny i to bez tabletek!”

Pan Karol (58 lat) po przebytej miesiąc wcześniej operacji prostaty. Przez cały czas skarżył się na dyskomfort oraz występujący za każ-



dym razem krwimocz. Zdecydował się na serię zabiegów w komorze hiperbarycznej. W połowie jej trwania oznajmił, że już normalnie jest w stanie oddawać mocz, ale pierwsze efekty osiągnął już po drugim zabiegu. Nie mówił jednak o tym na głos, by nie zapeszyć.

Pani Kamila (32 lata) – praca w stresie, permanentne zmęczenie, bóle migrenowe, zaburzenia snu. „Dotychczas wracałam z pracy tak zmęczona, że nie miałam siły na nic. Po sesjach w komorze moje samopoczucie ogromnie się poprawiło, przesypiam noc, bóle głowy ustąpiły, mam w sobie mnóstwo energii i siły. To dla mnie ogromna zmiana na lepsze!”

A to tylko niektóre z przykładów skuteczności działania zabiegów w komorze hiperbarycznej.

Przypominamy: Tlenoterapia to w pełni naturalna i nieinwazyjna metoda leczenia schorzeń polegająca na podawaniu tlenu w warunkach podwyższonego ciśnienia w specjalnej komorze hiperbarycznej. Tlen dzięki temu wnika głęboko i pobudza komórki do naturalnego wzrostu i odnowy, co wspomaga regenerację organizmu, gojenie się ran i przyspiesza leczenie wielu innych schorzeń.

Tlenoterapia diametralnie przyspiesza rekonwalescencję po zabiegach chirurgicznych, pomaga w leczeniu trudno gojących się ran np. przy stopie cukrzycowej, znajduje zastosowanie w postępowaniu przy chorobach układu krążenia (miażdżyca, nadciśnienie), chorobach układu nerwowego, chorobach przewlekłych skóry, grzybicy, również migreny, boreliozy i anemii. Zwalcza uciążliwe dolegliwości wywołane radioterapią, przynosi korzyści pacjentom po udarze mózgu i urazowym uszkodzeniu mózgu, jest bardzo skuteczna przy oparzeniach termicznych. Istotnie poprawia funkcjonowanie pacjentów z powikłaniami po COVID-19, co potwierdzają badania prowadzone ostatnio na całym świecie.

ZADZWOŃ, DOWIEDŹ SIĘ,
CZY TOBIE TEŻ MOŻEMY POMÓC.
NIE CZEKAJ ZE ZDROWIEM!

Jastrzębie-Zdrój, ul. 1 Maja 8
tel. 737 989 535 www.tlenowakomora.pl

Pokochasz tę prędkość Wybierz Orange Światłowód

Ceny dla klientów korzystających z Mój Orange

Orange Światłowód od 59,99* zł/mies. przez 24 mies. + 4,99 zł/mies. za wypożyczenie modemu	Orange Światłowód do 300 Mb/s				
Orange Love Mini od 89,99* zł/mies. przez 24 mies. + 4,99 zł/mies. za wypożyczenie modemu	Orange Światłowód do 300 Mb/s	Abonament komórkowy bez limitu: rozmowy, SMS-y, MMS-y 20 GB			
Orange Love Standard od 99,99* zł/mies. przez pierwsze 6 mies., od 119,99* zł/mies. od 7. do 24. mies. + 4,99 zł/mies. za wypożyczenie modemu + 5,99 zł/mies. za wypożyczenie dekodera	Orange Światłowód do 300 Mb/s	Abonament komórkowy bez limitu: rozmowy, SMS-y, MMS-y 50 GB	Telewizja: 131 kanałów	Telefon internetowy	

Zapytaj sprzedawcę o wyższe prędkości światłowodu:
do 600 Mb/s, do 1 Gb/s i Światłowód Pro 2.0

Od 25. mies. umowa przedłuży się na czas nieokreślony, a cena wzrośnie o 10 zł/mies.

* Cena zawiera rabaty: 4,99 zł/mies. za e-fakturę odbierany co miesiąc w Mój Orange i 4,99 zł/mies. za zgody marketingowe.

Dopłata do abonamentu za internet w budynku o typie zabudowy jednorodzinnej: 20 zł/mies. Dopłata za internet dostarczany na sieci innego dostawcy: 4,99 zł/mies. Ceny w umowie na 24 mies. Aktywacja 59,99 zł (jednorazowo).



Zapraszamy do salonów Orange w Jastrzębiu-Zdroju

- ul. Harcerska 2a, CH Pasaż 24H, tel. 513 160 103
- ul. Piłsudskiego 2a, CH Domus, tel. 504 001 434
- ul. Podhalańska 26, CH Carrefour, tel. 502 606 090

orange™

