

## WNIOSEK

Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
do

### Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w sprawie: **podziału wypracowanego zysku Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2019.**

Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskuje o zatwierdzenia podziału wypracowanego zysku netto za rok obrotowy 2019 w kwocie **1 161 299,98 zł.** z przeznaczeniem na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2020 r., i dodatkową rezerwą związaną z trudną sytuacją w kraju, w zakresie obciążającym członków JSM kwocie - **296 948,35 zł,**  
W tym na pokrycie wydatków :
  - a) lokali mieszkalnych - 197 449,25 zł.
  - b) lokali użytkowych własnościowych - 99 499,10 zł.
- 2) zwiększenie funduszu remontowego JSM o kwotę - **9 923,25 zł,**  
poprzez zasilenie funduszu remontowego ewidencjonowanego w nieruchomościach w tym :
  - a)- 3 Maja 31/23 – 10 938,79 zł.,
  - b) Skołyżyn 322 - korekta - 1 015,54 zł. ,
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości - **42 202,00 zł,**
- 4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2019 r., pożytki z korzystania z nieruchomości wspólnej w wysokości - **83 262,41 zł,**
- 5) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych nie zasiedlonych w 2019 r. w wysokości - **10 101,19 zł,**
- 6) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wyposażonych w ciemne kuchnie, w związku z udzieleniem bonifikaty przez Spółdzielnię w opłacie eksploatacyjnej z tytułu posiadania ciemnej kuchni czyli kuchni bez okna w wysokości - **13 406,40 zł,**
- 7) pokrycie wydatków związanych z wymianą wodomierzy i ciepłomierzy w mieszkaniach najemców - **9 372,06 zł.**
- 8) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu - **109 911,58 zł.**
- 9) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości - **586 172,74 zł.**

### Uzasadnienie

Uwzględniając obowiązujące od 1 stycznia 2007 r. przepisy art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz specyfikę gospodarki finansowej okre-

ślona znowelizowaną ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2019 roku osiągnęła w swojej działalności :

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości – **543 295,91 zł**,
- zysk brutto na pozostałej działalności operacyjnej i z innych tytułów w wysokości **1 322 323,89 zł.**, który po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych w wysokości **288 621,00 zł** (stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości minus 6 269,88 zł ) stanowi nadwyżkę bilansową w wysokości **1.161 299,98 zł.**, która podlegać będzie podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

W 2019 r. wystąpiła nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nad kosztami z tytułu opłat pobieranych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości jak: opłata eksploatacyjna, odpis na fundusz remontowy Spółdzielni, opłaty za AZART, wywóz nieczystości stałych, opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków, w tym opłaty stałe: abonamentowe oraz na pokrycie wymiany wodomierzy i prowadzenia indywidualnych rozliczeń czy też zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej z tytułu dostawy c.c.w.u i c.o., które podlegają rozliczeniu na koniec każdego roku obrachunkowego:

#### ***Wynik działalności GZM JSM za rok 2019***

L.p.	Wyszczególnienie	2019 rok		wynik
		Przychody	koszty	
<b>I. Lokale mieszkalne :</b>				
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	4 282 229,85	4 647 155,20	<b>- 364 925,35</b>
2.	Energia elektryczna nieruchomości wspólnych	281 981,42	208 043,43	73 937,99
3.	Podatek od nieruchomości	113 663,74	113 663,74	0,00
4.	Fundusz remontowy*	4 501 069,99	4 501 069,99	0,00
5.	AZART	29 889,00	29 889,00	0,00
6.	ATC	5 092,02	5 092,02	0,00
7.	Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	1 389 920,00	1 389 920,00	0,00
8.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 649 955,94	2 493 679,00	156 276,94
9.	Rozliczenie centralnego ogrzewania	78 922,66	78 922,66	0,00
10.	Centralne ogrzewanie	5 277 205,32	5 277 205,32	0,00
11.	Centralna ciepła woda	1 609 851,12	1 609 851,12	0,00
12.	Wynik poprzedniego roku	1 723 426,32	1 082 354,71	641 071,61
<b>Razem lokale mieszkalne</b>		<b>21 943 207,38</b>	<b>21 436 846,19</b>	<b>506 361,19</b>
<b>II. Garaże</b>				
1.	Eksploatacja i utrzymanie garaży zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub stanowiących odrębną własność	28 192,08	36 822,41	<b>- 8 630,33</b>
2.	Najem garaży dla członków Spółdzielni	157 303,48	112 442,54	44 860,94

3.	Wynik poprzedniego roku	110 798,33	11 331,09	99 467,24
<b>Razem garaże</b>		<b>296 293,89</b>	<b>160 596,04</b>	<b>135 697,85</b>
<b>III. Lokale użytkowe</b>				
1.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	29 960,83	53 499,69	- 23 538,86
2.	Centralne ogrzewanie	19 242,53	18 551,09	691,44
3.	Centralna ciepła woda	869,02	869,02	0,00
4.	Wynik poprzedniego roku	2 515,66	78 431,37	- 75 915,71
<b>Razem lokale użytkowe</b>		<b>52 588,04</b>	<b>151 351,17</b>	<b>- 98 763,13</b>
<b>OGÓLEM</b>		<b>22 292 089,31</b>	<b>21 748 793,40</b>	<b>543 295,91</b>

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

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

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

Na wysokość osiągniętych przychodów w 2019 roku z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do 2018 roku, poza przychodami z opłat, o których mowa wyżej miały wpływ m. innymi:

- nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2018 r. w kwocie 1 467 056,87 zł związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2018 roku,
- nadwyżka bilansowa za 2018 r. na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2019 r. w zakresie obciążającym członków JSM w kwocie 256 369,45 zł,
- przychody z tytułu najmu nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni ul. Mickiewicza 150 na cele mieszkaniowe w wysokości 111 167,05 zł.
- nadwyżka bilansowa za 2017 r. na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2018 r. w zakresie obciążającym członków JSM w kwocie 521 858,36 zł,
- przychody z tytułu najmu nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni ul. Mickiewicza 150 na cele mieszkaniowe w wysokości 87 300,48 zł.

Mając na uwadze dobrą kondycję finansową Spółdzielni Zarząd wnioskuje o :

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości w 2020 r., i dodatkową rezerwą związaną z trudną sytuacją w kraju, w zakresie obciążającym członków JSM kwocie	- 296 948,35 zł,
W tym na pokrycie wydatków :	
c) lokali mieszkalnych	- 197 449,25 zł.
d) lokali użytkowych własnościowych	- 99 499,10 zł.
2) zwiększenie funduszu remontowego JSM o kwotę poprzez zasilenie funduszu remontowego ewidencjonowanego w nieruchomościach w tym :	- 9 923,25 zł,
a)- 3 Maja 31/23 –	10 938,79 zł.,
b) Skołyszyn 322 - korekta	- 1 015,54 zł. ,
3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości	- 42 202,00 zł,
4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2019 r., pożytki z korzystania z nieruchomości wspólnej w wysokości	- 83 262,41 zł,
5) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych nie zasiedlonych w 2019 r. w wysokości	- 10 101,19 zł,
6) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wyposażonych w ciemne kuchnie, w związku z udzieleniem bonifikaty przez Spółdzielnię w opłacie eksploatacyjnej z tytułu posiadania ciemnej kuchni czyli kuchni bez okna w wysokości	- 13 406,40 zł,
7) pokrycie wydatków związanych z wymianą wodomierzy i ciepłomierzy w mieszkaniach najemców	- 9 372,06 zł.
8) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu	- 109 911,58 zł.
9) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości	- 586 172,74 zł.

Przeznaczenie kwoty **9 923,25 zł.** na fundusz remontowy Spółdzielni, ewidencjonowany na poszczególnych nieruchomościach związane jest z korektą przez Spółdzielnię pozostałych przychodów operacyjnych z tytułu naliczenia kar umownych za nieterminową realizację prac remontowych na nieruchomości Skołyszyn 322 prowadzonych w 2018 r.. po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych oraz zwiększeniem funduszu remontowego lokalu mieszkalnego nr 23 przy ul 3 Maja 31 związanego z przeprowadzonym remontem.

Zasilenie funduszu społeczno – kulturalnego kwotą **42 202,00 zł** z tytułu podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r. pozwoli zrealizować statutowe zadania w zakresie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem szczegółowo określone w regulaminie zasad prowadzenia i finansowania w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zatwierdzonym uchwałą nr 17/2008 z dnia 18 marca 2010 r. Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle. Wysokość dofinansowania funduszu z wpływów uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu najmu lokalu użytkowego (świetlicy) w kwocie 202,00 umożliwi wykonanie przyjętego planu rzeczowo-finansowego działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej przez JSM w 2020 roku.

Przeznaczenie z nadwyżki bilansowej kwoty **696 084,32 zł.** na fundusz zasobowy i fundusz zasobowy zasobów mieszkaniowych zwiększy stabilność finansową Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej co jest gwarantem wiarygodności kredytowej, czyli możliwościami Spółdzielni w zakresie spłaty bieżących kosztów finansowych związanych z zaangażowaniem kapitałów obcych (kredytów i pożyczek). Świadczyć to będzie korzystnie

nie tylko o zdolności samofinansowania się Spółdzielni, ale również o jej możliwościach rozwojowych, w tym na realizację projektów dotyczących mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, ze szczególnym uwzględnieniem projektów związanych z modernizacją gospodarki ciepłej.

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Grzegorz Mielech

Janusz Przetacznik

W głosowaniu wzięło udział **3** członków Zarządu JSM. Za wnioskiem oddano **3** głosy, nie było głosów przeciwnych.