

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

WNIOSEK

Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
(Załącznik do uchwały Zarządu nr 26/2021 z dnia 31 marca 2021 r.)

do

Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w sprawie: **podziału wypracowanego zysku Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2020 oraz nierozliczonego wyniku z lat ubiegłych.**

Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskuję o zatwierdzenia podziału wypracowanego zysku netto za :

- a) rok obrotowy 2020 w kwocie **454 808,50 zł.,**
- b) nierozliczony wynik z lat ubiegłych w kwocie **1 161 299,98 zł.**

z przeznaczeniem na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i dodatkową rezerwą związaną z trudną sytuacją w kraju, w zakresie obciążającym członków JSM kwocie **425 626,50 zł,**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego JSM o kwotę **12 618,33 zł,** poprzez zasilenie funduszu remontowego ewidencjonowanego w nieruchomościach w tym :
 - a) 3 Maja 31/23 10 938,79 zł,
 - b) Skołyszyn 322 - korekta - 1 015,54 zł,
 - c) Kasińskiego 17/1 i 5 105,08 zł,
 - d) Mickiewicza 5 i 5a 2 590,00 zł.
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości **62 202,00 zł,**
- 4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - 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 wysokości **21 628,53 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 **27 872,40 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 **241 451,49 zł,**
- 9) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości **732 074,76 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 określonej znowelizowaną ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2020 roku osiągnęła w swojej działalności :

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości – **898 193,27 zł**,
- zysk brutto na pozostałej działalności operacyjnej i z innych tytułów w wysokości **591 102,61 zł.**, po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 166 488,00 zł i pozostałe obowiązkowe zwiększenia zysku wynikające z odrębnych przepisów ustawowych (stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości - 30 193,89 zł) stanowi nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka bilansowa za 2020 r. w wysokości **454 808,50 zł** oraz nierozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości **1 161 299,98 zł.** podlegać będzie podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

W 2020 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 2020

L.p.	Wyszczególnienie	2020 rok		wynik
		Przychody	koszty	
I. Lokale mieszkalne :				
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	5 168 181,91	5 085 200,75	82 981,16
2.	Energia elektryczna nieruchomości wspól- nych	284 912,81	222 994,21	61 918,60
3.	Podatek od nieruchomości	120 793,55	120 793,55	0,00
4.	Fundusz remontowy*	4 680 934,07	4 680 934,07	0,00
5.	AZART	29 856,60	29 856,60	0,00
6.	ATC	5 441,54	5 441,54	0,00
7.	Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	2 636 415,32	2 636 415,32	0,00
8.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 981 278,23	2 831 062,12	150 216,11
9.	Rozliczenie centralnego ogrzewania	79 605,67	79 605,67	0,00
10.	Centralne ogrzewanie	5 453 076,89	5 453 076,89	0,00
11.	Centralna ciepła woda	1 762 439,88	1 762 439,88	0,00
12.	Pożytki nieruchomości wspólnej	66 216,76		66 216,76
13.	Wynik poprzedniego roku	1 412 378,37	906 017,18	506 361,19
Razem lokale mieszkalne		24 681 531,60	23 813 837,78	867 693,82

II. Garaże				
1.	Eksploatacja i utrzymanie garaży zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub stanowiących odrębną własność	25 496,70	35 043,00	- 9 546,30
2.	Najem garaży dla członków Spółdzielni	159 349,11	125 548,69	33 800,42
3.	Wynik poprzedniego roku	147 317,57	11 619,72	135 697,85
Razem garaże		332 163,38	172 211,41	159 951,97
III. Lokale użytkowe				
1.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	31 829,67	63 169,44	- 31 339,77
2.	Centralne ogrzewanie	18 170,60	17 520,22	650,38
3.	Centralna ciepła woda	674,74	674,74	0,00
4.	Wynik poprzedniego roku	691,44	99 454,57	- 98 763,13
Razem lokale użytkowe		51 366,45	180 818,97	- 129 452,52
OGÓŁEM		25 065 061,43	24 166 868,16	898 193,27

* wysokość naliczeń na fundusz remontowy uwzględnia również wpływy od lokali mieszkalnych w części przeznaczonej na finansowanie przedsięwzięć remontowych zajmowanych na podstawie umowy najmu lub co do których wygaś tytuł prawny (+ 118 494,55 zł)

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2020 (nadwyżka przychodów nad kosztami - zysk) wyniosła **898 193,27 zł**, pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych naliczony od pożytków z nieruchomości wspólnej w wysokości 12 581,00 zł, została zaksięgowana na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2021 roku w wysokości 1 795 950,28 zł na 76 nieruchomościach, a koszty tej gospodarki na koncie „Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zwiększając koszty tej gospodarki w roku następnym tj. w 2021 roku w wysokości 910 338,01 zł na 45 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 2020 roku z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do 2019 roku, poza przychodami z opłat, o których mowa wyżej miały wpływ m. innymi: nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2019 r. w kwocie 1 560 387,38 zł związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2019 roku,

Mając na uwadze dobrą kondycję finansową Spółdzielni Zarząd wnioskuje o :

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i dodatkową rezerwą związaną z trudną sytuacją w kraju, w zakresie obciążającym członków JSM kwocie - **425 626,50 zł**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego JSM o kwotę - **12 618,33 zł**, poprzez zasilenie funduszu remontowego ewidencjonowanego w nieruchomościach w tym :
 - a) 3 Maja 31/23 – 10 938,79 zł,
 - b) Skołyśzyn 322 - korekta - **1 015,54 zł**,
 - c) Krasińskiego 17/1 i 5 105,08 zł.,
 - d) Mickiewicza 5 i 5a 2 590,00 zł.

- | | | |
|--|---|-----------------------|
| 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości | - | 62 202,00 zł, |
| 4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - 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 wysokości | - | 21 628,53 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 | - | 27 872,40 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 | - | 241 451,49 zł. |
| 9) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości | - | 732 074,76 zł. |

Przeznaczenie kwoty **12.618,33 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., zwiększeniem funduszu remontowego lokalu mieszkalnego nr 23 przy ul. 3 Maja 31 związanego z przeprowadzonym remontem, zwiększeniem funduszu remontowego lokali mieszkalnych przy ul. Krasińskiego 17/1 i 5 kwotą za sprzedaż okien po demontażu oraz nieruchomości przy ul. Mickiewicza 5 i 5a z tytułu zbycia dokumentacji technicznej węzła c.w.u. i c.o. w wysokości 2 590,00 zł. po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych

Zasilenie funduszu społeczno-kulturalnego kwotą **62 202,00 zł** z tytułu podziału nadwyżki bilansowej za 2020 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 2021 roku.

Przeznaczenie z nadwyżki bilansowej kwoty **732 074,76 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
Bogumiła Kraus

Z-ca Prezesa Zarządu
Grzegorz Mielech

Prezes Zarząd
Janusz Przetacznik

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

Sekretarz
Rady Nadzorczej JSM
Bogusława Wójcik

Przewodniczący
Rady Nadzorczej JSM
Grzegorz Nosal