

WNIOSEK

Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
do

Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w sprawie: **podziału wypracowanego zysku Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2021 oraz nierozliczonego wyniku z lat ubiegłych.**

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

a) rok obrotowy 2021 w kwocie **1 101 966,50 zł.**

b) nierozliczony wynik z lat ubiegłych w kwocie **1 616 108,48 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: **524 351,23 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) Krasińskiego 17/1 i 5 105,08 zł,
 - d) Mickiewicza 5 i 5a 2 590,00 zł.
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości: **92 202,00 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: **42 615,75 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: **365 042,53 zł,**
- 9) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości: **1 566 982,14 zł.**

Uzasadnienie wniosku

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 2021 roku osiągnęła w swojej działalności :

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości: **1 427 824,83 zł**,
- zysk brutto na pozostałej działalności operacyjnej i z innych tytułów w wysokości: **1 380 968,81 zł**, po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie: 265 019,00 zł i pozostałe obowiązkowe zwiększenia zysku wynikające z odrębnych przepisów ustawowych (stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 13 983,31 zł) stanowi nadwyżkę bilansową.
Nadwyżka bilansowa za 2021 r. w wysokości: **1 101 966,50 zł** oraz nierozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości: **1 616 108,48 zł**. podlegać będzie podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

W 2021 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 wodociągów 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 2021

L.p.	Wyszczególnienie	2021 rok		wynik
		Przychody	koszty	
I. Lokale mieszkalne :				
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	5 546 144,37	5 274 457,90	271 686,47
2.	Energia elektryczna nieruchomości wspólnych	303 791,48	236 316,26	67 475,22
3.	Podatek od nieruchomości	123 552,74	123 552,74	0,00
4.	Fundusz remontowy*	4 869 654,50	4 869 654,50	0,00
5.	AZART	29 814,75	29 814,75	0,00
6.	Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	2 697 721,59	2 697 721,59	0,00
7.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 971 185,48	2 843 666,77	127 518,71
8.	Rozliczenie centralnego ogrzewania	76 956,33	76 956,33	0,00
9.	Centralne ogrzewanie	6 010 420,77	6 010 420,77	0,00
10.	Centralna ciepła woda	1 829 034,69	1 829 034,69	0,00
11.	Pożytki nieruchomości wspólnej	45 357,36		45 357,36
12.	Wynik poprzedniego roku	1 618 364,03	763 251,21	855 112,82
Razem lokale mieszkalne		26 121 998,09	24 754 847,51	1 367 150,58

II. Garaże				
1.	Eksploatacja i utrzymanie garaży zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub stanowiących odrębną własność	26 007,68	23 451,50	2 556,18
2.	Najem garaży dla członków Spółdzielni	160 388,26	134 118,08	26 270,18
3.	Wynik poprzedniego roku	176 935,87	16 983,90	159 951,97
Razem garaże		363 331,81	174 553,48	188 778,33
III. Lokale użytkowe				
1.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	37 121,08	36 365,68	755,40
2.	Centralne ogrzewanie	20 143,03	19 549,99	593,04
3.	Centralna ciepła woda	930,99	930,99	0,00
4.	Wynik poprzedniego roku	650,38	130 102,90	- 129 452,52
Razem lokale użytkowe		58 845,48	186 949,56	- 128 104,08
OGÓŁEM		26 544 175,38	25 116 350,55	1 427 824,83

* *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 (+ 113 981,55 zł)*

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2021 (nadwyżka przychodów nad kosztami - zysk) wyniosła: **1 427 824,83 zł**, została zaksięgowana na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2022 roku w wysokości: 2 118 557,89 zł na 88 nieruchomościach, a koszty tej gospodarki na koncie „Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zwiększając koszty tej gospodarki w roku następnym tj. w 2022 roku w wysokości: 690 733,06 zł na 34 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 2021 roku z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do 2020 roku, poza przychodami z opłat, o których mowa wyżej miały wpływ m. innymi: nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2020 r. w kwocie 1 795 950,28 zł związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2020 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

- **524 351,23 zł,**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego JSM o kwotę

- **12 618,33 zł,**

 poprzez zasilenie funduszu remontowego ewidencjonowanego w nieruchomościach w tym :

a) 3-go Maja 31/23 –	10 938,79 zł,	
b) Skołyszyn 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	-	92 202,00 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	-	42 615,75 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	-	365 042,53 zł.
9) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości	-	1 566 982,14 zł.

D o d a t k o w e u z a s a d n i e n i e w y b r a n y c h p o z y c j i

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 cwu i co w wysokości 2 590,00 zł. po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych

Zasilenie funduszu społeczno – kulturalnego kwotą **92 202,00 zł** z tytułu podziału nadwyżki bilansowej za 2021 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 2022 roku.

Przeznaczenie z nadwyżki bilansowej kwoty **1 566 982,14 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.

Z uwagi na konieczność podejmowania uchwał dotyczących podziału nadwyżki bilansowej za każdy rok obrachunkowy oddzielnie Zarząd przedstawia poniżej trzy samodzielne wnioski dotyczące podziału nadwyżki bilansowej za lata: 2019, 2020 i 2021 sumarycznie odpowiadające powyższemu wnioskowi wraz z uzasadnieniem.

I. Za 2019 rok

§ 1

Zatwierdzić podział wypracowanego zysku netto Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 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, |
| 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. |

§ 2

Nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31 grudnia 2019 r. w kwocie **543 295,91 zł.** zaksięgowaną na koncie „**Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi**” rozliczoną na poszczególne nieruchomości zgodnie z § 91 ust. 1 Statutu JSM przenieść do rozliczenia w 2019 r. następująco: w tym:

- 1) lokale mieszkalne:

- a) zwiększając przychody tej gospodarki w 2020 roku w wysokości: + **1 412 378,37 zł** na 72 nieruchomościach,
- b) zwiększając koszty tej gospodarki w 2020 roku w wysokości: - **906 017,18 zł** na 52 nieruchomościach,
- 2) garaże: pokrywając nadwyżkę kosztów nad przychodami tej gospodarki w 2019 r. na łączną kwotę: - **11 619,72 zł** na 12 nieruchomościach uzyskanymi przychodami na kwotę: + **147 317,57 zł** na 31 nieruchomościach,
- 3) lokale użytkowe: pokrywając nadwyżkę kosztów nad przychodami tej działalności w wysokości: - **99 454,57 zł** nadwyżką bilansową za 2019 rok w kwocie: 99 454,57 zł.

II. Za 2020 rok

§ 1

Zatwierdzić podział wypracowanego zysku netto Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2020 w kwocie **454 808,50 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 **128 678,15 zł,**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego JSM o kwotę **2 695,08 zł,**
poprzez zasilenie funduszu remontowego ewidencjonowanego w nieruchomościach w tym :
 - a) Krasieńskiego 17/1 i 5 105,08 zł,
 - b) Mickiewicza 5 i 5a 2 590,00 zł.
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości **25 000,00 zł,**
- 4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych nie zasiedlonych w wysokości **11 527,34 zł,**
- 5) 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 **14 466,00 zł,**
- 6) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu **131 539,91 zł,**
- 7) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości **140 902,02 zł,**

§ 2

Nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31 grudnia 2020 r. w kwocie **898 193,27 zł.** zaksięgowaną na koncie „**Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi**” rozliczoną na poszczególne nieruchomości zgodnie z § 91 ust. 1 Statutu JSM przenieść do rozliczenia w 2021 r. następująco:
w tym:

- 1) lokale mieszkalne:
 - a) zwiększając przychody tej gospodarki w 2021 roku w wysokości: + **1 618 364,03 zł** na 76 nieruchomościach,
 - b) zwiększając koszty tej gospodarki w 2021 roku w wysokości: - **763 251,21 zł** na 45 nieruchomościach,
- 2) garaże: pokrywając nadwyżkę kosztów nad przychodami tej gospodarki w 2021 r. na łączną kwotę: - **16 983,90 zł** na 12 nieruchomościach uzyskanymi przychodami na kwotę: + **176 935,87 zł** na 31 nieruchomościach,
- 3) lokale użytkowe: pokrywając nadwyżkę kosztów nad przychodami tej działalności w wysokości: - **29 997,95 zł** nadwyżką bilansową za 2020 rok

III. Za 2021 rok

§ 1

Zatwierdzić podział wypracowanego zysku netto Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2021 w kwocie **1 101 966,50 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: **98 724,73 zł**,
- 2) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości: **25 000,00 zł**,
- 3) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wyposażonych w ciemne kuchnie, w związku z udzieleniem bonifikaty przez Spółdzielnię w opłacie eksploatacyjnej z tytułu posiadania ciemnej kuchni czyli kuchni bez okna w wysokości: **14 743,35 zł**,
- 4) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu: **123 591,04 zł**,
- 5) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości: **839 907,38 zł**.

§ 2

Nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31 grudnia 2021 r. w kwocie **1 427 824,83 zł**. zaksięgowaną na koncie „**Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi**” rozliczoną na poszczególne nieruchomości zgodnie z § 91 ust. 1 Statutu JSM przenieść do rozliczenia w 2022 r. następująco: w tym:

- 1) lokale mieszkalne:
 - a) zwiększając przychody tej gospodarki w 2022 roku w wysokości: + **1 915 059,03 zł** na 88 nieruchomościach,
 - b) zwiększając koszty tej gospodarki w 2022 roku w wysokości: - **547 908,45 zł** na 34 nieruchomościach,
- 2) garaże: pokrywając nadwyżkę kosztów nad przychodami tej gospodarki w 2022 r. na łączną kwotę: - **14 028,32 zł** na 10 nieruchomościach uzyskanymi przychodami na kwotę: + **202 806,65 zł** na 32 nieruchomościach,

Członek Zarządu
Bogumiła Kraus

Z-ca Prezesa Zarządu
Grzegorz Mielech

Prezes Zarządu
Janusz Przetacznik