

**WNIOSEK**  
Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
do  
**Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

w sprawie: **podziału wypracowanego zysku Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2023**

Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskuje o zatwierdzenia podziału wypracowanego zysku netto za rok obrotowy 2023 w kwocie **2 367 090,77 zł.**, z przeznaczeniem na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków JSM w kwocie - **543 698,15 zł,**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego – rezerwa funduszu JSM o kwotę - **1 000 000,00 zł,**
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości - **50 660,00 zł,**
- 4) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu w wysokości - **129 220,79 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 - **19 899,00 zł,**
- 6) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości - **623 612,83 zł**

**U z a s a d n i e n i e**

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 2023 roku osiągnęła w swojej działalności :

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **3 576 619,11 zł,**
- zysk brutto na pozostałej działalności operacyjnej i z innych tytułów w wysokości **2 852 924,85 zł,** po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 466 144,00 zł i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku wynikające z odrębnych przepisów ustawowych (stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 19 690,08 zł) stanowi nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka bilansowa za 2023 r. w wysokości **2 367 090,77 zł** podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

W 2023 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 i ATC, wywóz nieczystości stałych, opłaty za dostawę wody

i odbiór ścieków, w tym opłaty stałe: abonamentowe oraz na pokrycie wymiany wodociem-  
 rzy 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 ko-  
 niec każdego roku obrachunkowego:

**Wynik działalności GZM JSM za rok 2023**

L.p.	Wyszczególnienie	2023 rok		wynik
		Przychody	koszty	
<b>I. Lokale mieszkalne :</b>				
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	7 060 281,89	6 666 747,43	393 534,46
2.	Energia elektryczna nieruchomości wspólnych	456 004,38	395 196,42	60 807,96
3.	Podatek od nieruchomości	179 894,95	179 894,95	0,00
4.	Fundusz remontowy*	4 966 215,48	4 966 215,48	0,00
5.	AZART	29 998,87	29 998,87	0,00
6.	ATC	11 144,44	11 144,44	0,00
7.	Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	3 240 316,52	3 240 316,52	0,00
8.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	3 317 744,32	3 417 163,74	-100 419,42
9.	Rozliczenie centralnego ogrzewania	78 428,64	78 428,64	0,00
10.	Centralne ogrzewanie	11 134 091,80	11 134 091,80	0,00
11.	Centralna ciepła woda	3 802 999,91	3 802 999,91	0,00
12.	Pożytki nieruchomości wspólnej	91 017,91	0,00	91 017,91
13.	Wynik poprzedniego roku	3 265 351,14	315 302,36	2 950 048,78
<b>Razem lokale mieszkalne</b>		<b>37 633 490,25</b>	<b>34 238 500,56</b>	<b>3 394 989,69</b>
<b>II. Garaże</b>				
1.	Eksploatacja i utrzymanie garaży zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub stanowiących odrębną własność	30 772,56	34 937,29	-4 164,73
2.	Najem garaży dla członków Spółdzielni	210 506,65	228 634,59	- 18 127,94
3.	Wynik poprzedniego roku	221 353,96	18 274,28	203 079,68
<b>Razem garaże</b>		<b>462 633,17</b>	<b>281 846,16</b>	<b>180 787,01</b>
<b>III. Lokale użytkowe</b>				
1.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	45 912,69	58 865,42	-12 952,73
2.	Centralne ogrzewanie	32 735,83	32 296,05	439,78
3.	Centralna ciepła woda	3.897,70	3 897,70	0,00
4.	Wynik poprzedniego roku	13 355,36	0,00	13 355,36
<b>Razem lokale użytkowe</b>		<b>95 901,58</b>	<b>95 059,17</b>	<b>842,41</b>
<b>OGÓLEM</b>		<b>38 192 025,00</b>	<b>34 615 405,89</b>	<b>3 576 619,11</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 (+ 100 242,80 zł)

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2023 (nadwyżka przychodów nad kosztami - zysk) wyniosła **3 576 619,11 zł**, została zaksięgowana na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2024 roku w wysokości 3 880 157,95 zł na 113 nieruchomościach, a koszty tej gospodarki na koncie „Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zwiększając koszty tej gospodarki w roku następnym tj. w 2024 roku w wysokości 303 538,84 zł na 10 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 2023 roku z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do 2022 roku, poza przychodami z opłat, o których mowa wyżej, miały wpływ m. innymi: nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2022 r. w kwocie 3 500 060,46 zł związana z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2022 roku.

#### **Wynik z pozostałej działalności JSM za rok 2023**

L.p.	Wyszczególnienie	2023 rok w zł		
		przychody	koszty	WYNIK
1	Eksploatacja po uwzględnieniu zmiany stanu produktów	2 572 417,71	2 181 222,02	391 195,69
2	Eksploatacja c.o. i c.c.w.	817 673,57	743 576,39	74 097,18
3.	Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostała działalność operacyjna	1 679 568,38	521 918,75	1 157 649,63
5.	Działalność finansowa	1 295 726,37	65 744,02	1 229 982,35
<b>OGÓLEM</b>		<b>6 365 386,03</b>	<b>3 512 461,18</b>	<b>2 852 924,85</b>

Mając na uwadze dobrą kondycję finansową Spółdzielni Zarząd wnioskuje o :

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków JSM w kwocie - **543 698,15 zł,**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego – rezerwa funduszu JSM o kwotę - **1 000 000,00 zł,**
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości - **50 660,00 zł,**
- 4) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu w wysokości - **129 220,79 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 - **19 899,00 zł,**
- 6) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości - **623 612,83 zł.**

Przeznaczenie kwoty **1 000 000,00 zł** na fundusz remontowy – rezerwę funduszu Spółdzielni, z której będą finansowane :

- 1) remonty lokali mieszkalnych przejętych od użytkowników lokali lub osób, które utraciły tytuł prawny do tych lokali, w części nie pokrytej przez osoby zwalniające te lokale i stawiające je do dyspozycji Spółdzielni,
- 2) udzielone dotacje lub pożyczki celowe na sfinansowanie całości lub części remontów poszczególnych nieruchomości.

Zasilenie funduszu społeczno – kulturalnego Spółdzielni kwotą **50 660,00 zł** z tytułu podziału nadwyżki bilansowej za 2023 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 działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zatwierdzonym uchwałą nr 17/2008 z dnia 18 marca 2010 r. Rady Nadzorczej Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wysokość dofinansowania funduszu z wpływów uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu najmu lokalu użytkowego (świetlicy) w kwocie 660,00 umożliwi wykonanie przyjętego planu rzeczowo-finansowego działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej przez JSM w 2024 roku.

Przeznaczenie z nadwyżki bilansowej kwoty **623 612,83 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 cieplnej.

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.