

WNIOSEK
Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
do

Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w sprawie: **podziału wypracowanego zysku Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2024**

Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle wnioskuję o zatwierdzenia podziału wypracowanego zysku netto za rok obrotowy 2024 w kwocie **2 154 369,95 zł** z przeznaczeniem na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków JSM w kwocie - **443 698,15 zł,**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego – rezerwa funduszu JSM o kwotę - **1 000 000,00 zł,**
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości - **50 688,00 zł,**
- 4) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu w wysokości - **165 279,45 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 - **27 918,90 zł,**
- 6) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości - **466 785,45 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 określoną znowelizowaną ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2024 roku osiągnęła w swojej działalności :

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości: **4 662 665,92 zł,**
- zysk brutto na pozostałej działalności operacyjnej i z innych tytułów w wysokości **2 521 898,31 zł,** po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 369 154,00 zł i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku wynikające z odrębnych przepisów ustawowych (stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości minus 4 328,38 zł) stanowi nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka bilansowa za 2024 r. w wysokości **2 367 090,77 zł** podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

W 2024 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 2024 w PLN

L.p.	Wyszczególnienie	2024 rok		wynik
		Przychody	koszty	
I. Lokale mieszkalne :				
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	7 692 681,02	7 560 007,46	132 673,56
2.	Energia elektryczna nieruchomości wspólnych	450 287,26	381 378,52	68 908,74
3.	Podatek od nieruchomości	196 741,50	196 741,50	0,00
4.	Fundusz remontowy*	5 035 823,98	5 035 823,98	0,00
5.	AZART	29 770,20	29 770,20	0,00
6.	ATC	11 247,74	11 247,74	0,00
7.	Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	3 173 630,10	3 173 630,10	0,00
8.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	3 899 730,20	3 638 022,04	261 708,16
9.	Rozliczenie centralnego ogrzewania	113 358,65	113 358,65	0,00
10.	Centralne ogrzewanie	10 283 886,31	10 283 886,31	0,00
11.	Centralna ciepła woda	4 020 126,50	4 020 126,50	0,00
12.	Pożytki nieruchomości wspólnej	109 660,93	0,00	109 660,93
13.	Wynik poprzedniego roku	4 244 957,19	286 370,35	3 958 586,84
Razem lokale mieszkalne		39 261 901,58	34 730 363,35	4 531 538,23
II. Garaże				
1.	Eksploatacja i utrzymanie garaży zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub stanowiących odrębną własność	34 717,30	34 116,18	601,12
2.	Najem garaży dla członków Spółdzielni	234 475,64	286 397,34	-51 921,70
3.	Wynik poprzedniego roku	197 843,08	17 056,07	180 787,01
Razem garaże		467 036,02	337 569,59	129 466,43
III. Lokale użytkowe				
1.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	57 995,10	57 407,58	587,52
2.	Centralne ogrzewanie	20 571,08	20 339,75	231,33
3.	Centralna ciepła woda	3.844,87	3 844,87	0,00
4.	Wynik poprzedniego roku	954,83	112,42	842,41
Razem lokale użytkowe		835 365,88	81 704,62	1 661,24
OGÓŁEM		39 812 303,48	35 149 637,56	4 662 665,92

* 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 (+ 106 503,53 zł)

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2024 (nadwyżka przychodów nad kosztami - zysk) wyniosła **4 662 665,92 zł**, została zaksięgowana na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2025 roku w wysokości 4 924 751,70 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 2025 roku w wysokości 262 085,78 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 2024 roku z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do 2023 roku, poza przychodami z opłat, o których mowa wyżej miały wpływ m. innymi: nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2023 r. w kwocie 3 681 360,04 zł związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2023 roku oraz nadwyżka bilansowa z wypracowanego zysku Spółdzielni za 2023 r. w kwocie 563 597,15 zł.

Wynik z pozostałej działalności JSM za rok 2024

L.p.	Wyszczególnienie	2024 rok w zł		
		przychody	koszty	WYNIK
1	Eksploatacja po uwzględnieniu zmiany stanu produktów	3 018 832,61	2 420 323,23	598 509,38
2	Eksploatacja c.o. i c.c.w.	728 307,32	692 561,65	35 745,67
3.	Sprzedaż materiałów	150,00	0,00	150,00
4.	Pozostała działalność operacyjna	1 167 475,31	668 211,01	499 264,30
5.	Działalność finansowa	1 403 829,77	18 303,55	1 385 526,22
OGÓŁEM		6 318 595,01	3 799 399,44	2 519 195,57

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 - **443 698,15 zł,**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego – rezerwa funduszu JSM o kwotę - **1 000 000,00 zł,**
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości - **50 688,00 zł,**
- 4) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu w wysokości - **165 279,45 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 - **27 918,90 zł,**
- 6) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości - **466 785,45 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 (FS-K) kwotą **50 688,00 zł** z tytułu podziału nadwyżki bilansowej za 2024 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 688,00 umożliwi wykonanie przyjętego planu rzeczowo-finansowego działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej przez JSM w 2025 roku.

Przeznaczenie z nadwyżki bilansowej kwoty **466 785,45 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.