

WNIOSEK
Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
do

Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w sprawie: **podziału wypracowanego zysku Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2025**

Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskuje o zatwierdzenia podziału wypracowanego zysku netto za rok obrotowy 2025 w kwocie **2 643 394,78 zł**, z przeznaczeniem na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków JSM w kwocie - **267 831,82 zł**,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego – rezerwa funduszu JSM o kwotę - **1 000 000,00 zł**,
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości - **50 668,00 zł**,
- 4) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu w wysokości - **143 139,11 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 - **32 923,80 zł**,
- 6) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości - **1 148 832,05 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 2025 roku osiągnęła w swojej działalności :

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości: **5 387 600,37 zł**,
- zysk brutto na pozostałej działalności operacyjnej i z innych tytułów w wysokości: **3 141 241,07 zł**, po pomniejszeniu o podatek dochodowy w kwocie 494 983,00 zł i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku wynikające z odrębnych przepisów ustawowych (stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 2 863,29 zł) stanowi nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka bilansowa za 2025 r. w wysokości **2 643 394,78 zł** podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM.

W 2025 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 wodociągowej 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 2025 (w zł)

L.p.	Wyszczególnienie	2025 rok		wynik
		Przychody	koszty	
I. Lokale mieszkalne :				
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	8 069 411,77	8 129 026,67	- 59 614,90
2.	Energia elektryczna nieruchomości wspólnych	466 370,44	446 130,62	20 239,82
3.	Podatek od nieruchomości	237 609,79	237 609,79	0,00
4.	Fundusz remontowy*	5 056 793,43	5 056 793,43	0,00
5.	AZART	52 158,50	52 158,50	0,00
6.	ATC	11 395,98	11 395,98	0,00
7.	Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	3 138 138,02	3 138 138,02	0,00
8.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	4 074 318,34	3 847 906,43	261 708,16
9.	Rozliczenie centralnego ogrzewania	133 836,58	133 836,58	0,00
10.	Centralne ogrzewanie	11 593 192,64	11 593 192,64	0,00
11.	Centralna ciepła woda	4 355 613,41	4 355 613,41	0,00
12.	Pożytki nieruchomości wspólnej	164 313,22	0,00	109 660,93
13.	Wynik poprzedniego roku	5 160 596,19	244 686,76	4 915 909,43
Razem lokale mieszkalne		42 513 748,31	37 246 488,83	5 267 259,48
II. Garaże				
1.	Eksploatacja i utrzymanie garaży zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub stanowiących odrębną własność	38 191,01	45 573,87	-7 382,86
2.	Najem garaży dla członków Spółdzielni	268 985,06	271 866,99	-2 881,93
3.	Wynik poprzedniego roku	146 745,09	17 278,66	129 466,43
Razem garaże		453 921,16	334 719,52	119 201,64
III. Lokale użytkowe				
1.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	43 366,73	43 888,74	-522,01
2.	Centralne ogrzewanie	170 750,59	17 750,59	231,33
3.	Centralna ciepła woda	4.332,94	4 332,94	0,00
4.	Wynik poprzedniego roku	1 781,62	120,36	1 661,26
Razem lokale użytkowe		67 231,88	66 0925,63	1 139,25
OGÓŁEM		43 034 901,35	37 647 300,98	5 387 600,37

* 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 (+ 106 708,26 zł)

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi JSM za rok 2025 (nadwyżka przychodów nad kosztami - zysk) wyniosła **5 387 600,37 zł**, została zaksięgowana na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2026 roku w wysokości 5 619 934,76 zł na 115 nieruchomościach, a koszty tej gospodarki na koncie „Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zwiększając koszty tej gospodarki w roku następnym tj. w 2026 roku w wysokości 232 334,39 zł na 9 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 2025 roku z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do 2024 roku, poza przychodami z opłat, o których mowa wyżej miały wpływ m. innymi: nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2024 r. w kwocie 4 688 979,14 zł związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2024 roku oraz nadwyżka bilansowa z wypracowanego zysku Spółdzielni za 2024 r. w kwocie 471 617,05 zł.

Wynik z pozostałej działalności JSM za rok 2025

L.p.	Wyszczególnienie	2025 rok w zł		
		przychody	koszty	WYNIK
1	Eksploatacja po uwzględnieniu zmiany stanu produktów	3 248 981,81	2 884 322,28	364 659,53
2	Eksploatacja c.o. i c.c.w.	708 996,42	687 079,70	21 916,72
3.	Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostała działalność operacyjna	1 941 909,85	581 070,35	1 360 839,50
5.	Działalność finansowa	1 420 492,65	26 667,33	1 393 825,32
OGÓŁEM		7 320 380,73	4 179 139,66	3 141 241,07

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 - **267 831,82 zł,**
- 2) zwiększenie funduszu remontowego – rezerwa funduszu JSM o kwotę - **1 000 000,00 zł,**
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego w wysokości - **50 668,00 zł,**
- 4) odzyskanie funduszu zasobowego z tytułu wynajmu lokali sfinansowanych z tego funduszu w wysokości - **143 139,11 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 - **32 923,80 zł,**
- 6) zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych w wysokości - **1 148 832,05 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 kwotą **50 668,00 zł** z tytułu nadwyżki bilansowej za 2025 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 668,00 umożliwi wykonanie przyjętego planu rzeczowo-finansowego działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej przez JSM w 2026 roku.

Przeznaczenie z nadwyżki bilansowej kwoty **1 148 832,05 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 Zarządu

Janusz Przetacznik

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