

P R O J E K T
UCHWAŁA NR/2025

**Walnego Zgromadzenia Członków Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Szczecinku
obradującego w dniach 02-10.06.2025 r.**

w sprawie: rozliczenia wyników działalności Spółdzielni za 2024r.

Działając na podstawie § 38 pkt 5 Statutu Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szczecinku Walne Zgromadzenie Członków postanawia:

§ 1

Nadwyżkę bilansową za 2024 rok w wysokości **1.185.525,12 zł** (słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset dwadzieścia pięć złotych 12/100) podzielić w ten sposób, że:

- kwota **45.628,47 zł** netto stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami z opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych własnościowych zostanie odniesiona do rozliczenia w roku 2025, zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- kwota **6.801,25 zł** stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami z opłat eksploatacyjnych garaży zostanie odniesiona do rozliczenia w roku 2025, zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- kwota **300.000,00 zł** zasili konto funduszu remontowego w części dotyczącej nieruchomości własnych Spółdzielni.
- kwota **937.954,84 zł** zasili fundusz zasobowy spółdzielni z czego kwota 400.000 zł zostanie przeznaczona na pokrycie straty bilansowej wynikającej z wykonania remontu lokalu użytkowego w najmie (zgodnie z zapisami regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz gospodarki finansowej Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej).

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Głosowanie:

Część WZ	Liczba osób - za	Liczba osób - przeciw	Liczba osób - wstrzymujących się
I			
II			
III			
IV			
V			
VI			
VII			
Razem			

Podpisy:

Część WZ	Sekretarz Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
I		
II		
III		
IV		
V		
VI		
VII		

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok

Zgodnie z przedstawionym projektem uchwały, nadwyżka bilansowa Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2024 w wysokości **1.185.525,12 zł** została zaproponowana do podziału w sposób zgodny zarówno z obowiązującymi przepisami prawa, jak i interesem członków spółdzielni, przy zachowaniu zasady racjonalnego gospodarowania środkami. Podział został dokonany z uwzględnieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wewnętrznych regulaminów spółdzielni oraz konieczności zapewnienia długofalowej stabilności finansowej i technicznej zasobów spółdzielni.

1. Rozliczenia zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy, różnice między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości muszą zostać uwzględnione w rozliczeniach w kolejnym roku obrachunkowym. W związku z powyższym:

- **Kwota 45.628,47 zł** - stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami z opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych własnościowych – zostaje odniesiona do rozliczenia w roku 2025.
- **Kwota 6.801,25 zł** - stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami z opłat eksploatacyjnych garaży - również zostaje odniesiona do rozliczenia w roku 2025.

Działanie to nie tylko spełnia wymogi ustawowe, ale także zapewnia transparentność rozliczeń wobec użytkowników poszczególnych nieruchomości.

2. Wzmocnienie funduszu remontowego nieruchomości własnych - 300.000,00 zł

Kwota **300.000,00 zł** zostaje przeznaczona na fundusz remontowy nieruchomości własnych spółdzielni. Jest to decyzja uzasadniona zarówno ekonomicznie, jak i technicznie. Nieruchomości te są elementem majątku własnego spółdzielni, który w części jest wykorzystywany pod wynajem. Ich stan techniczny wpływa bezpośrednio na zdolność do generowania przychodów oraz na walory użytkowe. Warto zaznaczyć, że budynek przy ul. Budowlanych 2, od momentu jego wybudowania, nie był poddawany żadnym pracom remontowym na zewnątrz – z wyjątkiem naprawy dachu. Podobna sytuacja dotyczy obiektu przy ul. Myśliwskiej 11, który wcześniej pełnił funkcję biura administracji, a obecnie jest wynajmowany przez sąd – również on wymaga pilnego remontu elewacji. W zasobach znajduje się wiele innych lokali użytkowych, które – oprócz kompleksowych modernizacji – wymagają także bieżących napraw. Sytuacja ta jednoznacznie wskazuje na potrzebę zabezpieczenia środków finansowych na prace remontowe. Utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej nieruchomości jest przejawem odpowiedzialnego i długofalowego podejścia do zarządzania zasobami.

3. Zasilenie funduszu zasobowego – 937.954,84 zł, w tym 400.000,00 zł na pokrycie straty bilansowej wynikającej z remontu nieruchomości przy ul. Połczyńskiej 8

Fundusz zasobowy pełni w spółdzielni mieszkaniowej **kluczową rolę stabilizacyjną**, umożliwiając pokrywanie ewentualnych strat z działalności gospodarczej, a także wspieranie wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Przekazanie na niego **937.954,84 zł** z nadwyżki bilansowej jest działaniem odpowiedzialnym, zabezpieczającym interes członków w dłuższej perspektywie.

W ramach tej kwoty, **400.000,00 zł** zostaje przeznaczone na pokrycie straty bilansowej związanej z remontem budynku **Połczyńska 8** – nieruchomości w pełni przeznaczonej pod wynajem. W ciągu ostatnich 5 lat nieruchomość ta wygenerowała zysk z najmu w wysokości **479.947,13 zł**, przy czym dotychczasowy koszt remontu dachu i prac towarzyszących wyniósł **316.314,00 zł**. Oznacza to, że poniesione nakłady zostały już pokryte z uzyskanego zysku, a planowany dalszy remont - obejmujący naprawę schodów wejściowych, wykonanie barier, odnowienie całej elewacji oraz likwidację istniejących nieużywanych schodów od strony południowo-wschodniej- znacząco zwiększy atrakcyjność i wartość rynkową nieruchomości, przyczyniając się do dalszego generowania przychodów.

Warto podkreślić, że również po zmianie głównego najemcy, nieruchomość Połczyńska 8 nadal będzie przynosić regularne przychody, szacowane na około 220.000 zł rocznie, co wskazuje na dobrą rentowność inwestycji.

Powyższy podział nadwyżki bilansowej stanowi wyraz gospodarności, odpowiedzialności i strategicznego planowania działań spółdzielni na przyszłość. Jest to propozycja korzystna zarówno z punktu widzenia krótkoterminowego bezpieczeństwa finansowego, jak i długofalowej wartości majątku wspólnego.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

mgr Mariola Rudnicka

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Wronowski