

ZAŁOŻENIA

DO PLANU GOSPODARCZEGO

JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2010 ROK

I. Założenia ogólne

1. Stosownie do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszty wszelkich rodzajów działalności (eksploatacji lokali mieszkalnych, eksploatacji lokali użytkowych, garaży, zespołów konserwatorów, remontów zasobów mieszkaniowych itp.) powinny być pokrywane z planowanych przychodów.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz stawkę opłat za lokale, kalkuluje się zgodnie z zasadami ustalonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 32/2006 z dnia 17.10.2006r. z późn. zm.) na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wyników z roku 2009 oraz pożytków z nieruchomości wspólnych.
3. Koszty utrzymania obiektu Osiedlowego Domu Kultury przy ul. K.K. Trzcńskiego 12 na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo- kulturalnej są pokrywane przez użytkowników lokali mieszkalnych w całej Spółdzielni, z wyłączeniem powierzchni lokali właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami, w wysokości 0,04 zł/ m² powierzchni użytkowej.
4. Pomimo zwiększenia od roku 2009 r. opłat eksploatacyjnych o 0,01 zł/m² (z 0,03 z zł/m² na 0,04 zł/m²) wnoszone opłaty w 2009 r. nie pokryją kosztów utrzymania obiektu Osiedlowego Domu Kultury. Przewidywane przekroczenie planowanych kosztów w 2009 r. wyniesie około 20 000 zł oraz pozostałe z 2008 r. niepokryte koszty w wysokości 8 211 zł. Przekroczenie planowanych kosztów spowodowane jest nieprzewidzianymi wydatkami na usuwanie śniegu z dachu, przekroczeniem kosztów ogrzewania, energii elektrycznej oraz kosztów utrzymania pracowników obsługi zatrudnionych przez ODK.
Brak jest źródeł pokrycia przekroczonych kosztów utrzymania obiektu Osiedlowego Domu Kultury. Nie występują nadwyżki na lokalach użytkowych zabezpieczające sfinansowanie części kosztów utrzymania działalności społecznej i oświatowo- kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

II. Założenia do kalkulacji kosztów w części oparte na założeniach do projektu budżetu państwa na rok 2010

Założenia do projektu budżetu państwa:

- średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem wyniesie 1,0%,

- przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wyniesie 3150 zł,
- nominalny wzrost przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej wyniesie 2,1%,
- realny wzrost przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej wyniesie 1,1%,
- nominalny wzrost przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw wyniesie 2,5%.

III. Założenia do planu gospodarczego JSM na 2010 rok - eksploatacja

1. Wzrost płac - 0%.

2. Naliczenia na koszty administracji i koszty ogólne na poziomie roku 2009.

3. Koszty eksploatacji:

- 1) stawki opłat na pokrycie kosztów dla każdej nieruchomości ustalane będą indywidualnie z uwzględnieniem wyniku z roku 2009 i pożytków z nieruchomości wspólnych;
- 2) koszty eksploatacji podstawowej wzrastają o przewidywany wskaźnik inflacji 1%, za wyjątkiem kosztów utrzymania czystości;
- 3) koszty utrzymania czystości:
 - obecna cena usługi brutto 0,40 zł/m²-m-c
cena proponowana przez SIMET:
 - netto 0,43 zł/m²/m-c + VAT 22% = 0,52 zł/m²/m-c za sprzątane powierzchnie wewnętrzne budynku,
 - netto 0,43 zł/m²/m-c + VAT 7% = 0,46 zł/m²/m-c za sprzątane powierzchnie na zewnątrz budynku;
- 3) wzrost cen wody od 1 lipca 2009 r. o 28% zostanie uwzględniony w planie na rok 2010 - różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku (lub sumą wskazań wodomierzy głównych w budynku) a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach rozliczana jest odrębnie na każdy budynek na podstawie rzeczywistych kosztów z uwzględnieniem wyniku z roku 2009;
- 4) koszty eksploatacji i remontów dźwigów, konserwacji domofonów i anten zwiększa się o planowany wskaźnik inflacji w wysokości 1%;
- 5) ceny za wywóz nieczystości – w wysokości wynegocjowanej przez Zarząd Spółdzielni;
- 6) podatek od nieruchomości – wzrost kosztów zgodnie z decyzją Rady Miasta, podatek za części wspólne budynku w kalkulowany zostanie w koszty pozostałe;
- 7) koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów nie wykupionych przez Spółdzielnię obciążają użytkowników korzystających z tych gruntów lub koszty eksploatacji pozostałego mienia Spółdzielni.

IV. Remonty zasobów

Fundusz remontowy :

1. Fundusz remontowy nieruchomości:

- 1) odpis na fundusz remontowy na poszczególne budynki jest zróżnicowany;
- 2) wysokość odpisu powinna uwzględniać potrzeby remontowe budynku oraz stan posiadanych środków, w szczególności budynków termomodernizowanych;

- 3) planowanie i wykonywanie remontów powinno się odbywać tylko do wysokości posiadanych środków danego budynku, a w uzasadnionych przypadkach (zalecenia kominiarskie, ekspertyzy, roboty, których nie można było przewidzieć a konieczność ich wykonania wynika z dotrzymania bezpieczeństwa eksploatacji), przy braku środków – wykonanie robót finansowane będzie z tzw. pożyczek wewnętrznych lub kredytu bankowego;
- 4) przy planowaniu wydatków należy zabezpieczyć środki w wysokości 20% jako wkład własny dla budynków termomodernizowanych w 2010 r.

2. Fundusz remontowy na termomodernizacje i remonty towarzyszące termomodernizacjom oraz wymianę donic balkonowych :

- z funduszu remontowego nieruchomości zabezpiecza się środki w wysokości 20% jako wkład własny - w celu uzyskania kredytu bankowego.

V. Termomodernizacja i roboty towarzyszące.

1. Wykonanie termomodernizacji wraz z robotami towarzyszącymi maksymalnej ilości budynków z uwzględnieniem najwyższej kwoty zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Wykonanie zobowiązania w sprawie remontu balkonów i termomodernizacji budynków przy ul. Kiepury nr 10, 12.; wprowadzenie do planu termomodernizacji budynków nr 10 i 12 przy ul. Kiepury.
3. Finansowanie termomodernizacji:
 - z dotacji bezzwrotnej,
 - funduszu remontowego,
 - z kredytów bankowych z premią termomodernizacyjną.
4. Finansowanie robót remontowych towarzyszących termomodernizacji i wymiany donic balkonowych:
 - z funduszu remontowego,
 - z kredytu bankowego.

VI. Likwidacja gazowych podgrzewaczy wody i doprowadzenie ciepłej wody użytkowej, legalizacja wodomierzy.

1. W pierwszej kolejności należy przeprowadzić przedsięwzięcie p.n. „Likwidacja gazowych podgrzewaczy wody i doprowadzenie c.w.u., legalizacja wodomierzy” w budynkach, w których właściciele lokali wyrażają na powyższe zgodę i które posiadają środki na funduszu remontowym lub , w których właściciele lokali wyrażą zgodę na zaciągnięcie kredytu bankowego.
2. Finansowanie:
 - z zysku JSM na pokrycie części kosztów projektów budowlanych i wodomierzy ciepłej wody,
 - z funduszu remontowego budynku,
 - z pożyczki wewnętrznej,
 - z kredytu bankowego.