

UCHWAŁA nr 43 / 2010

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 20 sierpnia 2010 roku

w sprawie założeń do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2011 rok.

Na podstawie § 28 ust.1 pkt 1 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia, co następuje :

§ 1

Uchwała się w brzmieniu załącznika założenia do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2011 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza JSM

ZAŁOŻENIA DO PLANU GOSPODARCZEGO JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2011 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, zgodnie z zasadami ustalonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 32/2006 z dnia 17.10.2006r. z późn. zm.) kalkuluje się na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem przewidywanych wyników z roku 2010 oraz pożytków z nieruchomości wspólnych.
3. Koszty eksploatacji rozliczane są dla całej nieruchomości w podziale na :
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe z własnościowym prawem i wyodrębnioną własnością,
 - lokale użytkowe na umowę najmu,
 - garaże.

II. Założenia do planu gospodarczego JSM na 2011 rok – eksploatacja

1. Zatrudnienie – na poziomie 2010 roku tj. 72 etaty.
2. Osobowy fundusz płac – wzrost o 7 % w stosunku do planu roku 2010.
3. Bezosobowy fundusz płac :
 - wynagrodzenia członków organów samorządowych – wzrost o 8,6% w stosunku do planu roku 2010
 - pozostały bezosobowy fundusz płac – wzrost o 7% w stosunku do planu roku 2010 (za wyjątkiem administracji Zabobrze I i IV, gdzie następuje zmniejszenie bfp).
4. Źródłem pokrycia zwiększonych kosztów osobowych jest opłata wnoszona dotychczas na Osiedlowy Dom Kultury w wysokości 0,04 zł/m², z czego przeznaczają się :
 - a) 0,02 zł/m² – na pokrycie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - b) 0,01 zł/m² – na pokrycie kosztów administracji,
 - c) 0,01 zł/m² – na fundusze remontowe budynków.
5. Pozostałe koszty eksploatacji – wzrost o 4% w stosunku do planu roku 2010 z powodu :
 - a) 2,3% - planowanego na 2011 rok wskaźnika inflacji,
 - b) 1% - planowanej podwyżki podatku VAT o 1%,

- c) 0,7% - wzrostu cen energii elektrycznej i innych czynników kosztotwórczych niezależnych od Spółdzielni.
6. W celu pokrycia wzrostu kosztów eksploatacji o 4% nastąpi zwiększenie stawek eksploatacyjnych dla nieruchomości – średnio o 0,06 zł/m².

III. Fundusz remontowy budynków :

1. Założenia ogólne :
 - a) odpis na fundusz remontowy na poszczególne budynki jest zróżnicowany;
 - b) wysokość odpisu powinna uwzględniać potrzeby remontowe budynku oraz stan posiadanych środków, w szczególności budynków termomodernizowanych;
 - c) 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 kredytu bankowego;
 - d) ze względu na brak środków nie ma możliwości udzielania pożyczek wewnętrznych.
2. Odpis na fundusz remontowy :

wzrost odpisu na fundusz remontowy - nie więcej niż o 0,04 zł/m² z uwagi na :

 - planowaną podwyżkę podatku VAT o 1%,
 - występujące a nie zrealizowane potrzeby remontowe.
3. Z rozporządzenia w sprawie VAT wynika, że obniżony podatek w wysokości 7% na remonty i roboty konserwacyjne obowiązuje do 31.12.2010 roku. Uchwała w sprawie ewentualnej zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy wynikająca z likwidacji ulgi zostanie przyjęta w terminie późniejszym, po podjęciu ostatecznych decyzji określających stawki podatku VAT

IV. Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1. Koszty dźwigów – wzrost o 3,3 % (planowany wskaźnik inflacji wynoszący 2,3% i planowana podwyżka podatku VAT o 1%).
2. Koszty wywozu nieczystości - wzrost o 3,3% (planowany wskaźnik inflacji wynoszący 2,3% i planowana podwyżka podatku VAT o 1%).
3. Koszty anten i domofonów - wzrost o 3,3% (planowany wskaźnik inflacji wynoszący 2,3% i planowana podwyżka podatku VAT o 1%).
4. Koszty podatku od nieruchomości ustalone zostaną w wysokości wynikającej z uchwał Rady Miasta.
5. Koszty różnicy wody – wzrost opłat dla budynków, w których koszty różnicy wody przewyższają przychody .

Rada Nadzorcza JSM