

U C H W A Ł A nr 43 /2011

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 30 sierpnia 2011 roku

w sprawie założeń do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2012 rok.

Na podstawie § 28 ust.1 pkt 1 statutu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia, co następuje :

§ 1

Uchwala się w brzmieniu załącznika założenia do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2012 rok.

§ 2

Uchwala wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza JSM

**ZAŁOŻENIA DO PLANU GOSPODARCZEGO
JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA 2012 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 (tekst jednolity uchwała nr 72/2010 z dnia 14.12.2010 r.) kalkuluje się na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem przewidywanych wyników z roku 2011 oraz pożytków z nieruchomości wspólnych.
3. Koszty eksploatacji rozliczane są dla całej nieruchomości w podziale na lokale z wyodrębnioną własnością (udział) oraz lokale spółdzielcze (m² p.u.), z dalszym podziałem na:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe z własnościowym prawem i wyodrębnioną własnością,
 - lokale użytkowe na umowę najmu,
 - garaże.

4. Podstawą opracowania projektu założeń do planu na 2012 rok jest wykonanie planu kosztów g.z.m. za I półrocze 2011 roku, stanowiące załącznik

II. Eksploatacja.

1. **Zatrudnienie** – na poziomie 2011 roku tj. 72 etaty.
2. **Osobowy fundusz płac** – na poziomie 2011 roku. Nagrody jubileuszowe i odprawy zostaną wyliczone w rzeczywistej wysokości z uwzględnieniem uprawnień wynikających z regulaminu wynagrodzeń. Ewentualne oszczędności osobowego funduszu płac wypłacone zostaną pracownikom Spółdzielni w formie nagród, proporcjonalnie do wysokości ich wynagrodzenia.
3. **Bezosobowy fundusz płac:**
 - wynagrodzenia członków organów samorządowych wyliczone według zasad wynikających ze statutu (po opublikowaniu wysokości minimalnego wynagrodzenia na rok 2012),
 - pozostały bezosobowy fundusz płac – na poziomie 2011 roku.
4. Koszty eksploatacji obejmujące: **koszty administracji i koszty ogólne** – na poziomie 2011 roku. Koszty te stanowią 47% stawki eksploatacyjnej.
5. **Koszty utrzymania czystości**, stanowiące 30,8% stawki eksploatacyjnej – na poziomie 2011 roku.
Uzasadnienie: z analizy kosztów wynika, że w okresie od 2006 roku ta pozycja kosztów wykazuje najwyższe tempo wzrostu wynoszące 176 % (wzrost z 0,294 zł do 0,52 zł).
6. W pozostałych elementach kosztów :

- 1) **koszty obsługi technicznej** – wzrost o 100% (opłata wzrasta o 0,01 zł/m² p.u./m-c do 0,02 zł/m²p.u./m-c) z uwagi na konieczność przeprowadzenia w 2012 roku badania instalacji gazowych;
- 2) wprowadza się **koszty odczytów wodomierzy**; na pokrycie tych kosztów zostanie ustalona opłata w wys. 0,01 zł/m²p.u./m-c
Uzasadnienie: zgodnie z porozumieniem podpisanym 21.04.2011r. pomiędzy JSM a PWiK „WODNIK”, koszty odczytów wodomierzy ponosi JSM, ale z dniem 1.03.2012r. wysokość opłaty abonamentowej naliczanej przez PWiK nie będzie uwzględniać kosztów odczytów wodomierzy (które obecnie wynoszą 1,22 zł + 8% VAT);
- 3) pozostałe elementy kosztów, tj.: **zużycie energii, ubezpieczenia, koszenie i konserwacja zieleni** – na poziomie roku 2011 przyjmując założenie, że z analizy kosztów za pierwsze półrocze wynika utrzymywanie się tych pozycji kosztów na planowanym poziomie.

W przypadku wystąpienia przekroczenia planu kosztów w poszczególnych nieruchomościach niezbędne będzie dokonanie korekty stawki eksploatacyjnej.

III. Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. **Koszty dźwigów** – na poziomie 2011 roku. Jeżeli nastąpi urzędowa zmiana ceny energii elektrycznej, zmiana stawki zostanie dokonana w terminie późniejszym.
2. **Koszty wywozu nieczystości** – na poziomie roku 2011. Jeżeli w wyniku zmian organizacyjnych wywozu nieczystości zostaną ustalone przez

Gminę nowe stawki, zmiany te zostaną wprowadzone w terminie późniejszym.

3. **Koszty anten i domofonów** – na poziomie roku 2011 z uwzględnieniem zmian stawek na rok 2012 wynikających z umów zawartych z dostawcami do dnia przyjęcia założeń.
4. **Koszty podatku od nieruchomości** ustalone zostaną w wysokości wynikającej z uchwał Rady Miasta.
5. **Koszty różnicy wody** – zmiany zostaną ustalone po przeprowadzeniu analizy – w terminie późniejszym.

IV. Fundusz remontowy nieruchomości/budynków

1. Odpis na fundusz remontowy na poszczególne budynki może być zróżnicowany.
2. Wysokość odpisu powinna uwzględniać potrzeby remontowe budynku oraz stan posiadanych środków.
3. Dla budynków, które spłacają koszty termomodernizacji należy utrzymać odpis na fundusz remontowy na poziomie 2011 roku, chyba że zaistnieje konieczność wykonania niezbędnych remontów z uwagi na utrzymanie należytego stanu technicznego budynku lub wykonania wniosków większości uprawnionych do lokali w budynku.
4. Dla budynków, które kończą spłatę kosztów termomodernizacji należy obliczyć nową stawkę odpisu na fundusz remontowy, przy założeniu :
 - 1) dla budynków bez wyniku ujemnego na funduszu remontowym –
nowa stawka = dotychczasowa stawka odpisu na fundusz remontowy plus stawka spłaty kosztów termomodernizacji, robót remontowych towarzyszących i wymiany donic balkonowych, minus 10-15%,

- 2) dla budynków z wynikiem ujemnym na funduszu remontowym – nowa stawka = dotychczasowa stawka odpisu na fundusz remontowy plus stawka spłaty kosztów termomodernizacji, robót remontowych towarzyszących i wymiany donic balkonowych,
- 3) wyliczone stawki odpisu na fundusz remontowy muszą być zweryfikowane wykonaniem pięcioletniego planu remontów 2012 – 2016, ale nie większe od stawek wyliczonych wg zasad określonych w pkt 1 i 2.
5. Dla budynków, które nie podlegały termomodernizacji należy utrzymać odpis na fundusz remontowy na poziomie 2011 roku, chyba że zaistnieje konieczność wykonania niezbędnych remontów z uwagi na utrzymanie należytego stanu technicznego budynku lub wykonania wniosków większości uprawnionych do lokali w budynku.
6. Planowanie i wykonywanie remontów może następować 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 może być z kredytu bankowego.
7. Dopuszcza się finansowanie robót remontowych, na wniosek większości uprawnionych do lokali, z kredytu bankowego.

V. Termomodernizacja i roboty towarzyszące.

1. Wykonanie termomodernizacji wraz z robotami towarzyszącymi dwóch budynków : Noskowskiego 8, Noskowskiego 12.
2. Realizacja- gdy minimum 50%+1 uprawnionych do lokali w budynku wyrazi zgodę.

3. Finansowanie termomodernizacji :
 - 1) z dotacji bezzwrotnej dla członków Spółdzielni,
 - 2) środkami osób bez prawa do dotacji,
 - 3) z funduszu remontowego budynku,
 - 4) z kredytów bankowych z premią termomodernizacyjną.
4. Finansowanie robót remontowych towarzyszących i wymiany donic :
 - 1) z funduszu remontowego,
 - 2) z kredytu bankowego.

VI. Zmiana sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej, likwidacja gazowych podgrzewaczy wody.

1. Realizacja przedsięwzięcia – gdy minimum 75% uprawnionych do lokali wyrazi zgodę.
2. Finansowanie :
 - 1) z zysku JSM na pokrycie części kosztów projektów budowlanych (200 zł/lokal dla członków Spółdzielni),
 - 2) środkami użytkowników lokali niebędących członkami w wys. 200 zł/lokal,
 - 3) z funduszu remontowego budynku,
 - 4) z dodatkowych środków gromadzonych przez mieszkańców na ten cel,
 - 5) z kredytu bankowego.

VII. Budowa parkingów

1. Sukcesywne wykonywanie parkingów w miejscach o największych potrzebach.

2. Finansowanie – ze środków Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

VIII. **Budowa i przebudowa obiektów małej architektury**

1. Śmietniki – finansowane z funduszu remontowego budynków przypisanych do śmietnika.
2. Place zabaw – finansowane z funduszu remontowego budynków przypisanych do placów zabaw.

Rada Nadzorcza JSM