

## U C H W A Ł A   nr   42 /2012

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Jeleniej Górze  
z dnia 24 sierpnia 2012 roku

w sprawie założeń do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2013 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 2013 rok.

### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza JSM

**ZAŁOŻENIA DO PLANU GOSPODARCZEGO  
JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
NA 2013 ROK**

Założenia do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2013 opracowano przyjmując zasadę oszczędności kosztów w poszczególnych wydatkach, ograniczając wzrost kosztów do wydatków niezbędnych, na które Spółdzielnia nie ma zasadniczego wpływu.

**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 15/2012 z dnia 13.03.2012 r.) kalkuluje się na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem przewidywanych wyników z roku 2012 oraz pożytków z nieruchomości wspólnych.
3. Koszty eksploatacji rozliczane są dla całej nieruchomości w podziale na lokale z wyodrębnioną własnością (udział) oraz lokale spółdzielcze (m<sup>2</sup> 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 2013 rok jest wykonanie planu kosztów g.z.m. za I półrocze 2012 roku, stanowiące załącznik nr 1.
5. Wyliczenia do założeń do planu gospodarczego Spółdzielni – zmiany kosztów w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. lokali stanowią załącznik nr 2.

## **II. Eksploatacja.**

**1. Zatrudnienie** – na poziomie 2012 roku tj. 72 etaty.

**2. Osobowy fundusz płac** – na poziomie 2012 roku.

Należy wprowadzić zasadę oszczędności kosztów utrzymania biura (środków higieny i czystości, materiałów biurowych, energii elektrycznej, usług telekomunikacyjnych, energii cieplnej) w zakresie ilości zużycia oraz poprzez poszukiwanie najtańszych dostawców.

Odpowiedzialnymi za przygotowanie programu oszczędności są:

- a) w biurze Zarządu – kierownik działu ds. pracowniczych,
- b) w Administracjach JEDYNKA oraz DWÓJKA – kierownicy administracji,
- c) w Dziale Obsługi Technicznej – kierownik DOT.

Uzyskane oszczędności w zakresie kosztów utrzymania biura przeznacza się na wzrost wynagrodzeń.

Nagrody jubileuszowe i odprawy zostaną wyliczone w rzeczywistej wysokości z uwzględnieniem uprawnień wynikających z regulaminu wynagrodzeń.

**3. Bezosobowy fundusz płac:**

- wynagrodzenia członków organów samorządowych wyliczone według zasad wynikających ze statutu (po opublikowaniu wysokości minimalnego wynagrodzenia na rok 2013),
- pozostały bezosobowy fundusz płac – na poziomie 2012 roku.

**4. Koszty eksploatacji obejmujące: koszty administracji i koszty ogólne** – na poziomie 2012 roku, z uwzględnieniem zmiany wynikającej z przekazania

zasobów położonych przy ul. Moniuszki do Administracji JEDYNKA (wyrównanie stawki).

**5. Koszty utrzymania czystości**, stanowiące 30,2% stawki eksploatacyjnej – wzrost kosztów o 0,01 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c.

**6. Zużycie energii** – na poziomie roku 2012 przyjmując założenie, że z analizy kosztów za pierwsze półrocze wynika utrzymywanie się tych pozycji kosztów na planowanym poziomie.

**7. Koszenie i konserwacja zieleni** – wzrost kosztów o 0,01 zł/ m<sup>2</sup>p.u./m-c.

**8. Koszty obsługi technicznej** – wzrost kosztów o 0,03 zł/ m<sup>2</sup>p.u./m-c.

**9. Koszty pozostałe:** zwiększenie kosztów o 0,01 zł/ m<sup>2</sup>p.u./m-c ze względu na przewidywany wzrost kosztów ubezpieczeń, znakowania terenów, deratyzacji.

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

### **III. Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

**1. Koszty dźwigów** – wzrost kosztów o 1,00 zł/osobę/m-c ze względu na niedobór przychodów w stosunku do kosztów oraz pogłębianie się ujemnego wyniku.

**2. Koszty wywozu nieczystości** – na poziomie roku 2012. Jeżeli w wyniku zmian organizacyjnych wywozu nieczystości zostaną ustalone przez Gminę nowe stawki, zmiany te zostaną wprowadzone w terminie późniejszym.

**3. Koszty anten** – na poziomie roku 2012.

**4. Koszty domofonów** – wzrost kosztów o 0,005 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c, tj. 0,02 zł/domofon/m-c.

**5. Koszty podatku od nieruchomości** - wzrost kosztów o 0,005 zł/ m<sup>2</sup>p.u./m-c.

**6. 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. Przy ujemnym stanie funduszu remontowego należy dokonać wzrostu odpisu na fundusz remontowy.
3. Dla budynków, które spłacają koszty termomodernizacji należy utrzymać odpis na fundusz remontowy na poziomie 2012 roku, chyba że zaistnieje konieczność wykonania niezbędnych remontów z uwagi na utrzymanie należytego stanu technicznego budynku lub wykonania wniosków Rad Nieruchomości.
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, 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,
  - 3) wyliczone w sposób wyżej podany stawki odpisu na fundusz remontowy muszą być zweryfikowane sporządzonym pięcioletnim planem remontów 2013 – 2017, przy czym wysokość ostateczna stawek odpisu nie może być większa od wielkości wyliczonych wg zasad określonych w pkt 1 i 2.
5. Dla budynków, które nie podlegały termomodernizacji należy utrzymać odpis na fundusz remontowy na poziomie 2012 roku, chyba że zaistnieje konieczność wykonania niezbędnych remontów z uwagi na utrzymanie należytego stanu technicznego budynku lub wykonania wniosków Rad Nieruchomości.

6. Planowanie i wykonywanie remontów może następować tylko do wysokości posiadanych środków funduszu remontowego 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 Zabobrza III i budynków przy ul. Gałczyńskiego.**

Realizacja nastąpi według zasad uchwalonych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą Spółdzielni.

**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 kosztów robót w lokalu wraz z wodomierzem c.w.u. (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 oraz ze środków Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza JSM