

UCHWAŁA nr 34 / 2013

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 27 sierpnia 2013 roku

w sprawie założeń do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2014 rok.

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

§ 1

Uchwala się w brzmieniu załącznika założenia do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2014 rok.

§ 2

Do realizacji uchwały zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Uchwala wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZAŁOŻENIA DO PLANU GOSPODARCZEGO
JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA 2014 ROK**

Założenia do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2014 opracowano przyjmując zasadę racjonalizacji wydatków i oszczędności kosztów, 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 przyjęty przez Radę Nadzorczą dnia 11.06.2013r.) kalkuluje się na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem przewidywanych wyników z roku 2013 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 założeń do planu na 2014 rok jest wykonanie planu kosztów poszczególnych nieruchomości za I półrocze 2013 roku, stanowiące załącznik nr 1.
5. Wyliczenia do założeń do planu gospodarczego Spółdzielni – zmiany kosztów w przeliczeniu na 1m² p. u. lokali stanowią załącznik nr 2.

II. Eksploatacja.

1. **Zatrudnienie** – na poziomie 2013 roku tj. 72 etaty.

2. **Osobowy fundusz płac** – na poziomie 2013 roku.

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 2014),
- pozostały bezosobowy fundusz płac – na poziomie 2013 roku.

4. Koszty eksploatacji obejmujące: **koszty administracji i koszty ogólne** – na poziomie 2013 roku.

5. **Koszty utrzymania czystości** – wzrost o 0,01 zł/m²p.u./m-c uzyskany ze zmniejszenia kosztów obsługi technicznej

6. **Zużycie energii** – na poziomie roku 2013 przyjmując założenie, że z analizy kosztów za pierwsze półrocze wynika utrzymywanie się tych pozycji kosztów na planowanym poziomie.

7. **Koszenie i konserwacja zieleni** – wzrost o 0,01 zł/m²p.u./m-c uzyskany ze zmniejszenia kosztów obsługi technicznej

8. **Koszty obsługi technicznej** – zmniejszenie kosztów o 0,02 zł/m²p.u./m-c z uwagi na wykonanie planowych przeglądów 5-letnich w 2013 roku.

9. **Koszty pozostałe** - na poziomie roku 2013

Stawka eksploatacyjna na 2014 rok pozostaje na poziomie roku 2013.

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

III. Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. **Koszty dźwigów** – wzrost kosztów o 1,00 zł/osobę/m-c ze względu na zmniejszenie ilości osób zamieszkałych oraz wzrost kosztów konserwacji i ubezpieczeń. Uzasadnienie zmiany kosztów dźwigów stanowi załącznik nr 3.
2. **Koszty wywozu nieczystości** – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej.
3. **Koszty anten** – na poziomie roku 2013.
4. **Koszty domofonów** – na poziomie roku 2013.
5. **Koszty podatku od nieruchomości** – po uwzględnieniu rzeczywistej wysokości podatku w roku 2013 oraz planowanego wzrostu na rok 2014, **średni wzrost w skali Spółdzielni wyniesie 0,03 zł/m²p.u./m-c.**
Uzasadnienie: stawki podatku od nieruchomości w roku 2013 uchwałą Rady Miejskiej zostały podniesione do górnych granic stawek kwotowych określonych obwieszczeniem Ministra Finansów. Rzeczywisty wzrost stawek podatkowych dotyczących lokali mieszkalnych wyniósł w roku 2013 od 12% (lokale mieszkalne) do 42% (grunty), natomiast w Spółdzielni stawki te zwiększono średnio jedynie o 4,3%. Wobec powyższego, w celu pokrycia powstałego niedoboru, a także zapewnienia środków na przewidywany wzrost kosztów w roku 2014, niezbędne jest zwiększenie stawki podatku w roku 2014 o około 0,03 zł/m³/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, stan posiadanych środków oraz wnioski Rad Nieruchomości. Przy ujemnym stanie funduszu remontowego należy dokonać zwiększenia odpisu na fundusz remontowy.
3. Dla budynków, które spłacają koszty termomodernizacji należy utrzymać odpis na fundusz remontowy na poziomie 2013 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) obliczone 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 według zasad określonych w pkt 2 i 3,
 - 2) dla budynków bez wyniku ujemnego na funduszu remontowym:
stawka max = dotychczasowa stawka odpisu na fundusz remontowy plus stawka spłaty kosztów termomodernizacji, minus 10-15%,
 - 3) dla budynków z wynikiem ujemnym na funduszu remontowym:
stawka max = dotychczasowa stawka odpisu na fundusz remontowy plus stawka spłaty kosztów termomodernizacji (do czasu uzyskania wyniku dodatniego).
5. Dla budynków, które skończyły spłatę termomodernizacji w poprzednich latach a pięcioletni plan remontów wskazuje na możliwość obniżenia odpisu na fundusz remontowy, możliwe jest zmniejszenie stawki odpisu na fundusz remontowy.
6. Dla budynków Zabobrze III i Galczyńskiego 16, 18, 20, zgodnie z przyjętymi przez Radę Nadzorczą zasadami termomodernizacji, należy

zwiększyć stawkę odpisu na remonty w zakresie niezbędnym do pokrycia kosztów tego przedsięwzięcia i planowanych remontów.

7. Dla budynków, które nie podlegały termomodernizacji należy utrzymać odpis na fundusz remontowy na poziomie 2013 roku, chyba że zaistnieje konieczność wykonania niezbędnych remontów z uwagi na utrzymanie należytego stanu technicznego budynku lub wykonania wniosków Rad Nieruchomości.
8. 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.
9. Dopuszcza się finansowanie robót remontowych, na wniosek większości uprawnionych do lokali, z kredytu bankowego.

V. 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.

VI. Budowa parkingów

1. Sukcesywne wykonywanie parkingów w miejscach o największych potrzebach.
2. Finansowanie – ze środków Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

VII. Budowa i przebudowa obiektów małej architektury

1. Śmietniki – finansowane z funduszu remontowego budynków przypisanych do śmietnika – w ramach funduszu remontowego nieruchomości/budynków.
2. Place zabaw – finansowane z funduszu remontowego budynków przypisanych do placów zabaw oraz ze środków Spółdzielni zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej

Załączniki:

1. Wykonanie planu kosztów g.z.m. – lokale mieszkalne na 30.06.2013 r.
2. Wyczenia zmiany kosztów w przeliczeniu na 1m² p.u. lokali.
3. Uzasadnienie zmiany kosztów dźwigów na 1 osobo/dźwig.