

ZAŁOŻENIA DO PLANU GOSPODARCZEGO JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2015 ROK

Założenia do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2015 opracowano przyjmując zasadę racjonalizacji wydatków i oszczędności kosztów.

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 11.03.2014 r.) kalkuluje się na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem przewidywanych wyników z roku 2014 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 2015 rok jest wykonanie planu kosztów poszczególnych nieruchomości za I półrocze 2014 roku (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** – 70,25 etatów (zmniejszenie o 1,75 etatu w stosunku do roku 2014).
2. **Osobowy fundusz płac** – wzrost o 3% w stosunku do 2014 roku, przy założeniu średniego wzrostu wynagrodzeń pracowników na stanowiskach samodzielnych oraz pracowników szeregowych do 5%, kadry kierowniczej do 3%, członków Zarządu 0%.

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

Osobowy fundusz płac w Spółdzielni nie był zwiększany od 2011 roku, natomiast ostatnia podwyżka wynagrodzeń dla całej załogi była w roku 2013. Przewidywana dynamika przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw wynosi: 2014 rok -104,10%, 2015 rok - 105,10%. Przewidywana zmiana nie wpłynie na wysokość ujętych w stawkach opłat kosztów ogólnego zarządu i kosztów administracji.

3. **Bezosobowy fundusz płac:**

- wynagrodzenia członków organów samorządowych wyliczone według zasad wynikających ze statutu (po opublikowaniu wysokości minimalnego wynagrodzenia na rok 2015),
 - pozostały bezosobowy fundusz płac – zwiększenie o wysokość kosztów związanych z utrzymaniem czystości w biurze Administracji „JEDYNKA” oraz zatrudnianiem w Dziale Obsługi Technicznej dłużników Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji obejmujące: **koszty administracji i koszty ogólne** – na poziomie 2014 roku.
 5. **Koszty utrzymania czystości** – wzrost o 0,02 zł/m²p.u./m-c, który zostanie pokryty z przewidywanych oszczędności na innych składnikach opłaty eksploatacyjnej.

6. **Zużycie energii** – na poziomie roku 2014 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 0,03 zł/m²p.u./m-c (max), przy założeniu, że: wzrost o 0,01 zł/m²/m-c zostanie pokryty z przewidywanych oszczędności na innych składnikach opłaty eksploatacyjnej, natomiast wzrost o 0,02 zł/m²/m-c zostanie zrekompensowany zmniejszeniem opłaty za lokale z tytułu spłaty kosztów podzielników c.o.
8. **Koszty obsługi technicznej** – na poziomie 2014 roku.
9. **Koszty pozostałe** – na poziomie 2014 roku.

W przypadku wystąpienia w poszczególnych nieruchomościach przekroczenia planu kosztów eksploatacji wyższego niż 0,02 zł/m²/m-c, dopuszcza się dokonanie indywidualnej korekty stawki eksploatacyjnej.

III. Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. **Koszty dźwigów** – na poziomie 2014 roku.
2. **Koszty wywozu nieczystości** – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej.
3. **Koszty konserwacji sieci TV kablowej, pakiet podstawowy** – na poziomie roku 2014.
4. **Koszty domofonów** – – na poziomie roku 2014.
5. **Koszty podatku od nieruchomości** – na poziomie 2014 roku.
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 2014 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 2014 – 2018, przy czym wysokość ostateczna stawek odpisu nie może być większa od wielkości wyliczonych wg 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 na Zabobrze III i przy ul. Galczyńskiego przewidzianych do termomodernizacji, zgodnie z przyjętymi przez Radę Nadzorczą zasadami 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 2014 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 lub dopuszcza się czasowe sfinansowanie tych kosztów środkami Spółdzielni, których zwrot następować będzie w możliwie najkrótszym terminie.
9. Dopuszcza się finansowanie robót remontowych, na wniosek większości uprawnionych do lokali, z kredytu bankowego.
10. Dla budynków, które wymagają wykonania modernizacji instalacji p.poż. należy zabezpieczać środki finansowe na poziomie minimum 20% funduszu remontowego rocznie. W uzasadnionych przypadkach kwota ta może być niższa.

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

Wykonywanie parkingów z pozostałych środków przeznaczonych na ten cel, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

VII. Budowa i przebudowa obiektów małej architektury

1. Osłony śmietnikowe – 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, ze środków Spółdzielni zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej oraz ze środków z zysku, przeznaczonych na ten cel uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

VIII. Budowa i przebudowa traktów pieszych ogólnodostępnych

Finansowanie:

1. Środkami zgromadzonego funduszu remontowego nieruchomości w wysokości 25% kosztów realizacji przedsięwzięcia dla zadań w obrębie danej nieruchomości.
2. Środkami w formie dotacji z zysku w wysokości 75% kosztów przedsięwzięcia dla zadań w obrębie danej nieruchomości.

Załączniki:

1. Wykonanie planu kosztów g.z.m. – lokale mieszkalne na 30.06.2014 r.
2. Wyczenia zmiany kosztów w przeliczeniu na 1m² p.u. lokali..
3. Przewidywane wykonanie planu kosztów za 2014 rok oraz propozycja planu i kalkulacji opłat za dźwigi osobowe na 2015 rok (po zmianie).