

UCHWAŁA nr 32 / 2019

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 13 sierpnia 2019 roku

**w sprawie założeń do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
na 2020 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 2020 rok.

§ 2

Do realizacji uchwały zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

[Podpis]
Edmund Błaszczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

[Podpis]
Zbigniew Słowik

RADCA PRAWNY

[Podpis]
Maria Cisek

ZAŁOŻENIA DO PLANU GOSPODARCZEGO JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2020 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 przychodami.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz stawki opłat za lokale, zgodnie z zasadami ustalonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą (tekst jednolity przyjęty przez Radę Nadzorczą dnia 16.12.2014 r. z późniejszymi zmianami) kalkuluje się na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem przewidywanych wyników z roku 2019 oraz pożytków z części wspólnych nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji rozliczane są dla 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 2020 rok jest wykonanie planu kosztów gzm lokali mieszkalnych za I półrocze 2019 roku (załącznik nr 1).

II. Eksploatacja.

1. **Zatrudnienie** – 62,75 etatów (zmniejszenie o 0,5 etatu w stosunku do roku 2019).
2. **Osobowy fundusz płac** – wzrost osobowego funduszu płac w stosunku do roku 2019 o 3%. Nagrody jubileuszowe i odprawy zostaną wyliczone w rzeczywistej wysokości z uwzględnieniem uprawnień wynikających z regulaminu wynagrodzeń i przy założeniu obowiązujących przepisów prawa.
3. **Bezosobowy fundusz płac:**
 - wynagrodzenia członków organów samorządowych wyliczone zostaną według zasad wynikających ze statutu (po opublikowaniu wysokości minimalnego wynagrodzenia na 2020 rok)- przewidywany wzrost funduszu o ok. 8,89% spowodowany zmianą minimalnego wynagrodzenia w roku 2020,
 - w planie bezosobowego funduszu płac zostało ujęte prowizyjne wynagrodzenie wypłacane po uzyskaniu prowizji za sprzedaż/kupno/ wynajem nieruchomości w ramach działalności Spółdzielczego biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na kwotę 20 000,00 zł (wynagrodzenie to nie obciąża funduszu płac),
 - pozostały bezosobowy fundusz płac pozostaje na poziomie 2019 roku.
4. **Koszty eksploatacji obejmujące koszty administracji i koszty ogólne:**
 - koszty administracji - wzrost o 0,02 zł/m²p.u./m-c,
 - koszty ogólne - wzrost o 0,01 zł/m²p.u./m-c.
5. **Koszty utrzymania czystości** – mając na uwadze planowany wzrost minimalnego wynagrodzenia oraz podwyżkę minimalnej stawki godzinowej na umowę zlecenie oraz wprowadzenie pracowniczych planów kapitałowych

zakłada się w 2020 roku wzrost kosztów utrzymania czystości do 10 % w stosunku do przewidywanego wykonania za rok 2019, co spowoduje średni wzrost stawki o 0,06 zł/m² p.u./m-c.

6. Zużycie energii – zakłada się wzrost kosztów energii do 15% w stosunku do kosztów planowanych w roku 2019, co spowoduje średni wzrost stawki o 0,02 zł/m² p.u./m-c.

7. Koszenie i konserwacja zieleni - w związku z zapisami zawartymi w umowach z wykonawcami, z rosnącymi wynagrodzeniami oraz wzrostem cen towarów i usług konsumpcyjnych zakłada się przeciętny wzrost kosztów utrzymania zieleni o 25%, co spowoduje średni wzrost stawki o 0,05 zł/m² p.u./m-c.

8. Koszty obsługi technicznej – zakłada się wzrost kosztów obsługi technicznej maksymalnie o 8% (przeciętny wzrost stawki o 0,01 zł/m²p.u./m-c), spowodowany między innymi wzrostem kosztów konserwacji zasobów przeprowadzanych przez dział obsługi technicznej o 8%, odczytów wodomierzy radiowych, przeglądów przewodów kominowych, wentylacyjnych i szczelności instalacji gazowych oraz koniecznością przeprowadzenia w części budynków obowiązkowych 5-letnich przeglądów instalacji elektrycznych.

Pozostałe koszty konserwacji pozostają na poziomie roku 2019.

9. Koszty pozostałe – ustalone zostaną indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości według rzeczywistych potrzeb i przy uwzględnieniu zabezpieczenia w stawce:

- 0,01 zł/m² p.u./m-c - na koszty dodatkowych wywozów odpadów wielkogabarytowych,
- 0,01 zł/m² p.u./m-c - na wzrost wysokości składek ubezpieczeniowych.

Zakłada się przeciętny wzrost stawki o 0,02 zł/m² p.u./m-c.

Pokrycie zwiększonych kosztów eksploatacji, nieznajdujących pokrycia w dotychczasowych przychodach oraz częściowe pokrycie tych kosztów eksploatacji, które w 2019 roku zostały sfinansowane środkami z zysku Spółdzielni nastąpi w poszczególnych nieruchomościach:

- 1) ze środków z zysku roku 2012, podzielonego na nieruchomości uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2015 z dnia 13.01.2015r. – dla członków Spółdzielni, przy założeniu dofinansowania z pozostałych na dzień 31.12.2019 środków;
- 2) podwyższonymi stawkami opłat eksploatacyjnych. Maksymalny wzrost tych stawek może wynosić dla członków Spółdzielni 0,20 zł/m² p.u./m-c.

Osoby niebędące członkami Spółdzielni wносить będą opłaty w wysokości wynikającej z pełnych planowanych kosztów.

III. Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. **Koszty dźwigów** – wzrost opłaty o 0,40 zł/osobodźwig/m-c spowodowany przewidywanym wzrostem kosztów konserwacji i dozoru technicznego dźwigów, energii elektrycznej, zmniejszającą się liczbą osób oraz wprowadzeniu obowiązkowych przeglądów resurs.
2. **Koszty wywozu nieczystości** – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej.
3. **Koszty konserwacji sieci TV kablowej, pakiet podstawowy** – na poziomie roku 2019.
4. **Koszty domofonów** – na poziomie roku 2019.
5. **Koszty podatku od nieruchomości** – wzrost o 0,01 zł/m²p.u./m-c w nieruchomościach, w których obecne przychody nie pokrywają przewidywanych kosztów uwzględniających zwiększenie maksymalnych stawek podatku na rok 2020.
6. **Koszty różnicy wody** – stawki opłat dla poszczególnych budynków lub grup budynków zaopatrywanych z jednego węzła ciepłego na 2020 rok zostaną

ustalone z uwzględnieniem rzeczywistego zużycia wody, zmian cen obowiązujących od dnia 26.05.2020 roku (wody, odprowadzenia ścieków, abonamentów za wodomierze główne) oraz przewidywanych wyników na 31.12.2019 roku.

IV. Fundusz społeczny i oświatowo - kulturalny – zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 14/2019 oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2019 wprowadza się opłatę 1 zł/lokal/miesiąc.

V. 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 2019 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 następujących założeniach :
 - 1) obliczone stawki odpisu na fundusz remontowy muszą być zweryfikowane sporządzonym pięcioletnim planem remontów 2019 – 2023, 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%,
- 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 kosztów 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 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 2019 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 wysokich (w rozumieniu prawa budowlanego), które wymagają wykonania modernizacji instalacji przeciw pożarowej należy zabezpieczać środki finansowe na poziomie minimum 30% funduszu remontowego rocznie. W uzasadnionych przypadkach kwota ta może być niższa, jednak w roku następnym należy zwiększyć zabezpieczenie środków do poziomu zapewniającego zwrot wykorzystanej z tej puli kwoty.
11. Dla budynków mieszkalnych innych niż wysokie (w rozumieniu prawa budowlanego), które wymagają wykonania modernizacji instalacji przeciw pożarowej należy zabezpieczać środki finansowe na poziomie do 10%, ale nie mniej niż 2,5% funduszu remontowego rocznie. W uzasadnionych przypadkach kwota ta może być niższa, jednak w roku następnym należy zwiększyć zabezpieczenie środków do poziomu zapewniającego zwrot wykorzystanej z tej puli kwoty.

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

1. Realizacja przedsięwzięcia – gdy minimum 75% uprawnionych do lokali wyrazi zgodę oraz zgromadzone zostało 100% środków na ten cel.
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 wysokości 200 zł/lokal,
 - 3) z funduszu remontowego budynku,
 - 4) z dodatkowych środków gromadzonych przez mieszkańców na ten cel.

VII. Remonty kapitalne dźwigów

Finansowanie środkami:

1. Zgromadzonego funduszu remontowego dźwigów.
2. Z zysku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Ze sprzedaży elementów demontowanych dźwigów.

Załączniki:

1. Wykonanie planu kosztów g.z.m. – lokale mieszkalne na 30.06.2019 r.
2. Przewidywane wykonanie planu kosztów za 2019 rok oraz propozycja planu kosztów za dźwigi osobowe w 2020 rok.
3. Informacja dodatkowa - objaśnienia do założeń do planu gospodarczego na 2020 rok.

Sporządził:

S. Wierzbicka

JELENIOGÓRSKA SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Edmund Blaszczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Zbigniew Słowik