

UCHWAŁA nr 13 / 2021

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 9 marca 2021 roku

w sprawie zmiany Uchwały nr 29/2020 z dnia 9 czerwca 2020 roku w sprawie założeń do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021 rok.

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

§ 1

W Uchwale nr 29/2020 z dnia 9 czerwca 2020 roku w sprawie założeń do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021 rok, wprowadza się następującą zmianę:

1. Ustala się nową treść Załącznika nr 3 Objaśnienia do założeń do planu gospodarczego na 2021 rok, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Pozostałe postanowienia Uchwały nr 29/2020 z dnia 9 czerwca 2020 roku w sprawie założeń do planu gospodarczego Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021 rok pozostają bez zmian

§ 3

Do realizacji uchwały zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Edmund Błaszczuk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zbigniew Stawik

ADWOKAT

Marta Cyma-Myśliwiec

OBJAŚNIENIA DO ZAŁOŻEŃ DO PLANU GOSPODARCZEGO NA 2021 ROK

Osobowy fundusz płac

Wzrost osobowego funduszu płac w stosunku do roku 2020 maksymalnie o 10% tj. o 453 623,00 zł/rok - przy założeniu wzrostu wynagrodzeń wszystkich pracowników z wyłączeniem Zarządu, Prokurenta, Pełnomocników i Głównej Księgowej. W związku z sukcesywnym wzrostem minimalnego wynagrodzenia (przyjęta w założeniach minimalna płaca na 2021 rok to 2 800,00 zł/m-c tj. wzrost o 7,7% w stosunku do roku 2020) oraz wzrostem cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja na 30.04.2020 rok wynosi 3,4%), dokonana regulacja wynagrodzeń pracowników uwzględni rzeczywisty wzrost minimalnego wynagrodzenia w 2020 roku i założony wzrost minimalnego wynagrodzenia w roku 2021. Proponowana zmiana wysokości wynagrodzeń pracowników Spółdzielni pozwoli pozostawić realny dochód pracowników Spółdzielni na tym samym poziomie.

Bezosobowy fundusz płac (bez kosztów pracodawcy):

- zmiana diet członków Rady Nadzorczej - w związku ze zmianą minimalnego wynagrodzenia zakłada się wzrost bezosobowego funduszu płac o 26 496,00 zł (bez narzutów) w stosunku do planu na rok 2020, tj. o 14,3%. W planie na 2020 rok została przyjęta płaca minimalna w wysokości 2 450,00 zł (rzeczywiste minimalne wynagrodzenie w 2020 roku wynosi 2 600,00 zł), przyjęta w założeniach do planu gospodarczego na 2021 rok wysokość płacy minimalnej to 2 800,00 zł,
- wzrost wynagrodzenia o 300,00 zł (bez narzutów) w Administracji Dwójka spowodowany jest wzrostem wynagrodzenia za sprząatanie biur,
- wzrost wynagrodzenia związanego z przeniesieniem własności lokalu o 2 000 zł (bez narzutów) – wynagrodzenie pokrywane jest z wpłat osób na rzecz, których następuje przeniesienie własności lokalu.

Koszty ogólne i koszty administracji

Koszty administracji Jedyńka- wzrost o 0,04 zł/m² p.u./m-c.

Koszty administracji Dwójka- wzrost o 0,04 zł/m² p.u./m-c

Koszty ogólne - wzrost o 0,04 zł/m² p.u./m-c. dla lokali mieszkalnych

Koszty ogólne - wzrost o 0,13 zł dla lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem i dla lokali z odrębną własnością.

Czynniki wpływające na zwiększenie stawek kosztów administracji i kosztów ogólnych:

- wzrost wynagrodzeń pracowników,
- wzrostem wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej,
- wzrost kosztów stałych (np. koszty stałej obsługi Zintegrowanego Systemu Informatycznego, zakup programu antywirusowego),
- wzrost kosztów utrzymania (między innymi: kosztów materiałowych, kosztów utrzymania biur, usług obcych).

Pomimo racjonalnego i oszczędnego gospodarowania istnieje potrzeba podwyższenia obowiązujących stawek. Zmiana stawki pozwoli na pokrycie ponoszonych kosztów w roku 2021,

jej brak może natomiast spowodować konieczność znacznej podwyżki opłat w latach następnych.
Wzrost kosztów administracji Jedyńka o 82 573,00 zł : 172 tys.m² : 12 m-cy ≈ 0,04 zł/m²p.u./m-c,
Wzrost kosztów administracji Dwójka o 133 326,00 zł : 215 tys.m² : 12 m-cy ≈ 0,04 zł/m²p.u./m-c,
Wzrost kosztów ogólnych o 183 000,00 zł : 379 tys.m² : 12 m-cy ≈ 0,04 zł/m²p.u./m-c.

Koszty utrzymania czystości

Zakłada się wzrost kosztów maksymalnie o 6% w stosunku do przewidywanego wykonania planu kosztów w 2020 roku, co spowoduje wzrost kosztów o 0,05 zł/m²p.u./m-c.

Wzrost kosztów utrzymania czystości następuje głównie z uwagi na wzrost minimalnego wynagrodzenia (założona w planie gospodarczym płaca minimalna to 2 800,00 zł).

Zgodnie z zapisami w umowach, z przewidywanego wzrostu minimalnego wynagrodzenia o 7,7% przyjmuje się 75% wzrostu wynagrodzeń wykonawców, tj. 6% w stosunku do kosztów z roku 2020.

Wzrost kosztów o 6% tj.: przewidywany koszt utrzymania czystości w 2020 roku 3 021 416 zł x 6% ≈ 181 285,00 : 379 tys.m² : 12 m-cy ≈ przeciętny wzrost kosztów 0,05 zł/m²p.u./m-c.
Zakłada się średni wzrost stawki w stosunku do planu na rok 2020 o 0,08 zł/m²p.u./m-c.

Koszenie i konserwacja zieleni

Przewiduje się przeciętny wzrost kosztów o 7% w stosunku do planowanego wykonania w roku 2020, spowodowany m.in. wzrostem minimalnego wynagrodzenia oraz wzrostem cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja na 30.04.2020 rok wynosi 3,4%), tj. przewidywane koszty 2020 roku 1 143 691,00 zł x 7% ≈ 80 058,00 zł : 379 tys. m²:12 m-cy ≈ 0,02 zł/m² p.u./m-c.

Zakłada się średni wzrost stawki w stosunku do planu na rok 2020 o 0,04 zł/m²p.u./m-c.

Koszty energii elektrycznej

Na poziomie roku 2020.

Koszty pozostałe

Wzrost kosztów o 3,4% (wskaźnik inflacji na 30.04.2020 w stosunku do 04.2019r) co daje wzrost stawki kosztów pozostałych o 0,01 zł/m²p.u./m-c.

Na podstawie umowy z T.U.UNIQA założono wzrost składki ubezpieczeniowej na rok 2021 maksymalnie o 15%. Wzrost ten może nastąpić ze względu na wysoką szkodowość Spółdzielni w bieżącym roku, co spowoduje wzrost kosztów o 0,01 zł/m² p.u./m-c.

Stawki zostaną ustalone indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości według rzeczywistych potrzeb.

Koszty obsługi technicznej

Przewidywany wzrost kosztów o 5% w zależności od indywidualnych potrzeb poszczególnych nieruchomości spowodowany głównie:

- wzrostem kosztów materiałów oraz wynagrodzeń w Dziale Obsługi Technicznej o ≈ 0,01 zł/m²p.u./m-c,
- koniecznością przeprowadzenia w części zasobów obowiązkowych 5 - letnich przeglądów instalacji elektrycznych - około 0,01 zł/m²p.u./m-c.

Planowany koszt konserwacji zasobów w 2020 roku to 867 752 zł, w 2021 roku 911 140 zł, tj. wzrost o 43 388,00 zł : 379 tys. m²: 12 m-cy ≈ 0,01 zł/m²p.u./m-c, a części zasobów 0,02 zł/m²p.u./m-c.

Koszty dźwigów

Według proponowanych zmienionych zasad rozliczenia.

Stawka w zł/m²p.u./m-c dla lokali ze spółdzielczym lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu :

- dla powierzchni użytkowej do 50 m - 0,78 zł/m²p.u./m-c.
- dla powierzchni użytkowej powyżej 50 m - 0,54 zł/m²p.u./m-c.

Stawka w zł/m²p.u./m-c dla lokali z odrębną własnością:

- dla powierzchni całkowitej do 50 m - 0,76 zł/m²p.u./m-c.
- dla powierzchni całkowitej powyżej 50 m - 0,49 zł/m²p.u./m-c.

Na wysokość stawki wpływa przede wszystkim :

- wzrost kosztów konserwacji dźwigów o 28% (konserwacja dźwigów uwzględnia dodatkowe obowiązkowe przeglądy specjalne),
- wzrost kosztów dozoru technicznego o wskaźnik inflacji 3,4% zgodnie z zapisami w umowach,
- pokrycie przewidywanej nadwyżki kosztów nad przychodami w roku 2020.

Koszty wywozu nieczystości

Według uchwały Rady Miejskiej.

Koszty konserwacji sieci TV kablowej, pakiet podstawowy

Na poziomie roku 2020.

Koszty domofonów

Na poziomie roku 2020.

Koszty podatku od nieruchomości

Zakłada się wzrost kosztów na lokalach mieszkalnych o 0,01 zł/m²p.u./m-c z uwagi na sukcesywny wzrost stawek maksymalnych w poprzedzających latach i możliwość podniesienia przez Urząd Miasta wysokości stawek podatku obowiązujących w Jeleniej Górze do poziomu stawek maksymalnych.

Wzrost opłat nastąpi w nieruchomościach, w których dotychczasowe przychody nie pokryją przewidywanych, zwiększonych w roku 2021 kosztów.

Koszty różnicy wody

Stawki opłat dla poszczególnych budynków lub grup budynków zaopatrywanych z jednego węzła ciepłego na 2021 rok zostaną ustalone z uwzględnieniem rzeczywistego zużycia wody, zmian cen (wody, odprowadzenia ścieków, abonamentów za wodomierze główne) oraz przewidywanych wyników na 31.12.2020 roku.

Fundusz społeczny i oświatowo kulturalny

Na poziomie roku 2020.

Częściowe pokrycie zwiększonych kosztów eksploatacji, niezajdujących pokrycia w dotychczasowych przychodach, w poszczególnych nieruchomościach nastąpi ze środków z zysku roku 2012, podzielonego na nieruchomości uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2015 z dnia 13.01.2015r. – dla członków Spółdzielni.

Uwagi:

Szczególną uwagę należy zwrócić na nieruchomości, w których zysk w całości lub większej części został wykorzystany do roku 2020, ponieważ w nieruchomościach tych konieczna będzie szczegółowa analiza stawki w celu ograniczenia wzrostu stawki eksploatacyjnej do 0,20 zł/m² p.u./m-c, za wyjątkiem nieruchomości, gdzie z uwagi na wysokie dofinansowanie z zysku w roku ubiegłym oraz koniecznością utrzymania dużych terenów zewnętrznych występuje potrzeba urealnienia stawek w celu zrównoważenia planowanych przychodów z kosztami.

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

S. Wierzbicka, M. Chreścionko

K I E R O W N I K
działu finansowo-księgowego
S. Wierzbicka
Sabina Wierzbicka

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Edmund
Edmund Błaszczuk

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Zbigniew
Zbigniew Słowik