

UCHWAŁA NR 58

Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”

z dnia 28.09.2010 r.

w sprawie podstawowych założeń i wskaźników do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2011 r.

Rada Nadzorcza działając w oparciu o § 80 ust. 1 pkt 1 statutu na wniosek Zarządu postanawia, co następuje:

§ 1

1. Główną część planu zbiorczego Spółdzielni stanowi eksploatacja nieruchomości mieszkaniowych i nieruchomości innych objętych pozostałą działalnością gospodarczą.
2. Plany częściowe działalności eksploatacyjnej Spółdzielni tj. plany poszczególnych osiedli opracowują Administracje Osiedlowe wg jednolitych wzorów dla całej Spółdzielni przygotowanych przez pion ekonomiczno – finansowy biura Zarządu, umożliwiających uzyskanie informacji odpowiadających wymaganiom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali, ustawy o rachunkowości oraz potrzebom wewnętrznym Spółdzielni.
3. Zarząd czuwa nad prawidłowym (w zgodzie z przepisami prawa i wewnętrznymi unormowaniami Spółdzielni – szczególnie regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale, stanowiącym załącznik do uchwały nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 22.01.2008 r. z późniejszymi zmianami) ujęciem wielkości kosztów i przychodów w podziale na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność gospodarczą, z uwzględnieniem zapisu w § 1 p. 15 niniejszej uchwały.
4. Dla osiedli posiadających uregulowany stan prawny gruntów, plany kosztów i przychodów muszą zawierać podział na poszczególne nieruchomości, a w zakresie gospodarki remontowej stan funduszu remontowego i wydatki na remonty muszą być ustalone odrębnie dla każdego budynku.
5. W roku 2011 należy dążyć do zrównoważenia poziomu opłat i poziomu kosztów lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie Spółdzielni i inne osoby, którym przysługuje prawo do lokalu są obowiązani pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Nie można na etapie planu

zakładać niedoborów kształtując stawki opłat za lokale mieszkalne poniżej ich kosztów. W celu uniknięcia przy tym założeniu nadmiernego wzrostu miesięcznej całkowitej opłaty za lokal, dopuszcza się możliwość zmniejszenia wpłat na fundusz remontowy i skompensowania całkowitej opłaty za lokal. W tym przypadku fundusz remontowy należy uzupełnić z dochodów z pozostałej działalności gospodarczej uzyskanych za 2010 r. po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2010 rok przez Walne Zgromadzenie.

6. Narzut kosztów zarządzania ogólnego (biura Zarządu) na działalność eksploatacyjną ustala się w wysokości 0,23 zł/m² miesięcznie od powierzchni zasobów lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Różnica kosztów zarządzania ogólnego pomiędzy planowaną sumą roczną tych kosztów, a naliczoną wielkością na działalność eksploatacyjną obciąża działalność inwestycyjną.
7. Przy budowie planu gospodarczo – finansowego na rok 2011 należy przewidzieć wzrost kosztów z tytułu wzrostu podatku VAT o 1 %.
8. Administracje Osiedli w terminie do 8 października 2010 r. prześlą Radom Osiedli proponowany zakres remontów i innych prac o charakterze ogólnosiedlowym oraz ich wymiar finansowy (remontów dróg, chodników, instalacji zewnętrznych, placów zabaw itp.). Rady Osiedli winny najdalej do 29 października 2010 r. ustalić i przyjąć zakres remontów o charakterze ogólnosiedlowym. Jest to niezbędny warunek dla określenia ostatecznych wielkości obowiązkowych udziałów poszczególnych budynków w finansowaniu tych prac i bezwłocznego przekazania informacji Radom Domów - Nieruchomości.
9. Administracje Osiedli do 15 października 2010 r. dokonają przeglądów budynków, zweryfikują wykaz potrzeb remontowych dla każdego budynku i przedstawią w terminie do 8.11.2010 r. Radom Domów – Nieruchomości propozycje prac w ich budynkach z uwzględnieniem priorytetów wynikających z postanowień zawartych w załączniku nr 2 do regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącego załącznik do uchwały nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 22.01.08 r. wraz z późniejszymi zmianami. W szczególności należy uwzględnić prace remontowe poprawiające bezpieczeństwo mieszkańców tj. przewidzieć: wymianę instalacji gazowych, instalacji elektrycznych oraz realizację prac związanych z poprawą ochrony p. poż., wymianą dźwigów osobowych. Łącznie z potrzebami remontowymi Rady Domów – Nieruchomości powinny również otrzymać wstępne kwoty środków finansowych dla swojego budynku (po pomniejszeniu o odpis na prace ogólnosiedlowe).

10. Rady Domów – Nieruchomości mają prawo wyrażenia opinii w sprawach hierarchii ważności poszczególnych robót do 23.11.2010 roku, natomiast ostateczny zakres robót ustali kierownictwo osiedla dostosowując wielkość nakładów do możliwości finansowych każdego budynku.
11. W przypadku braku propozycji Rad Domów – Nieruchomości w wymaganych terminach – zakres niezbędnych prac remontowych dla tych nieruchomości ustalają Administracje Osiedli i przedstawiają je do akceptacji Radom Osiedli wraz z projektem prac remontowych dla nieruchomości, w których nie funkcjonują Rady Domów – Nieruchomości. Propozycje przedstawiane są wraz z projektem planu gospodarczo – finansowego.
12. W przypadkach dokonania uzgodnień zakresów remontów z Radami Domów - Nieruchomości lub Radą Osiedla, Administracje Osiedli jeszcze przed uchwaleniem planów gospodarczych osiedli bądź Spółdzielni mogą uruchomić procedurę zlecenia dokumentacji lub robót w ramach posiadanych środków finansowych.
13. Plan remontów przyjęty do wykonania w 2011 r., obowiązkowo podzielony na kwartały, musi zawierać terminy wykonania poszczególnych prac.
14. Konserwacja zieleni ma określać, jakie prace w zakresie planowanych kosztów będą wykonane i na której części terenu osiedla.
15. W celu zachowania w ciągu 2011 roku prawidłowych relacji pomiędzy jednostkowymi kosztami eksploatacji, a stawkami opłat za lokale mieszkalne, zmiany stawek opłat (jeśli wystąpią takie potrzeby) powinny być dokonywane w terminie co najmniej 14 dni od dnia powiadomienia mieszkańców o zmianie stawek w zakresie opłat niezależnych od Spółdzielni (np. media) oraz co najmniej 3 m-cy od dnia powiadomienia mieszkańców o zmianie stawek w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni (eksploatacja) - Dz. U. Nr 202/2009, poz. 1550, „nowelizacja”. Jeśli w danej nieruchomości przewiduje się wystąpienie niedoboru w 2010 roku, to niedobór ten uwzględniony jest w ramach stawki podstawowej opłaty eksploatacyjnej na 2011 r.
16. W planach działalności społeczno-wychowawczej przy określeniu wielkości odpłatności od lokali należy uwzględnić zasilenie finansowe placówki prowadzonej w ośrodku na „Sadybie” w związku z dyspozycją zawartą w uchwale nr 19 Walnego Zgromadzenia z dnia 19.06.2010 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2009.
17. Środki na wynagrodzenia pracowników mogą wzrosnąć nie więcej niż 4 %.
18. Ponadto, poza założeniami zawartymi w punktach 1 – 15 niniejszego paragrafu, w ramach realizacji Uchwały Nr 14 Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka” z dnia

19.06.2010 r. w sprawie kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2010 – 2020, Administracja Osiedli zarezerwują stosowne siły i środki finansowe na:

- a) opracowanie do końca 2011 r. wieloletniego programu remontów wynikających z potrzeb ustalanych w ramach przeglądów wykonywanych na podstawie przepisów Prawa Budowlanego uwzględniając m.in.:
 - wyodrębnienie w programie remontów zakresów rzeczowych wymagających poniesienia wysokich kosztów przekraczających bieżące możliwości nieruchomości,
 - opracowanie w okresie 2 lat harmonogramu usunięcia azbestu z budynków,
 - poprawianie standardu lokali użytkowych i ich konkurencyjności na rynku najmu,
- b) przeprowadzenie w 2011 r. inwentaryzacji istniejących miejsc parkingowych i garażowych oraz wskazanie miejsc mogących, po uzyskaniu stosownych decyzji i wykonaniu robót, spełniać w/w funkcje,
- c) poprawę jakości obsługi mieszkańców poprzez podniesienie kwalifikacji zapewniających profesjonalną obsługę – stopniowe wdrażanie projektu edukacyjnego w zakresie standardu obsługi mieszkańców.

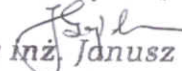
§ 2

1. Zgodnie z § 97 ust. 1 pkt 1 statutu plany osiedlowe są uchwalane przez Rady Osiedli w ramach ogólnych założeń przyjętych dla Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
2. Termin uchwalenia planów osiedlowych nie może przekroczyć 10 grudnia 2010 r. Terminarz wykonania prac niezbędnych do sporządzenia planu gospodarczo-finansowego na 2011 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
3. Zbiorczy plan Spółdzielni winien być uchwalony do 31 stycznia 2011 roku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

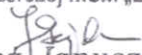
PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”


mgr inż. Janusz Gajda

**Terminarz wykonania prac niezbędnych do sporządzenia
planu gospodarczo-finansowego na 2011 r.**

1. **Do 8 października 2010 r.** – kierownicy osiedli prześlą do księgowości, na piśmie, wykaz prac remontowych (typy robót i wartości) do wykonania w IV kw. 2010 r.
 - w poszczególnych nieruchomościach,
 - w majątku spółdzielni.
2. **Do 8 października 2010 r.** – kierownicy osiedli prześlą Radom Osiedli proponowany zakres remontów i innych prac o charakterze ogólnosiedlowym do wykonania w 2011 r. oraz ich wymiar finansowy.
3. **Do 13 października 2010 r.** – dział księgowości po otrzymaniu prac remontowych, o których mowa w pkt 1 oraz uwzględnieniu innych wydatków z funduszy remontowych (spłata pożyczek i oprocentowania), sporządzi wykazy przewidywanych na dzień 31.12.2010 r. stanów funduszy dla poszczególnych domów.
4. **Najpóźniej do 22 października 2010 r.** – służby finansowo-ekonomiczne sporządzą przewidywane wykonanie kosztów i przychodów w gzm. i pozostałej działalności za 2010 r.
5. **Najpóźniej do 29 października 2010 r.** – Rady Osiedli winny ustalić i przyjąć zakres remontów o charakterze ogólnosiedlowym do wykonania w 2011 r.
6. **Do 2 listopada 2010 r.** – służby finansowo-ekonomiczne sporządzą plan kosztów na 2011 r. dla poszczególnych nieruchomości w zakresie gzm. oraz ustalą przewidywaną stawkę opłat za rok 2011.
7. **Do 8 listopada 2010 r.** – kierownicy osiedli prześlą Radom Domów-Nieruchomości propozycje prac w ich budynkach z uwzględnieniem priorytetów wynikających z postanowień zawartych w załączniku nr 2 do regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 22.01.2008 r. z późniejszymi zmianami oraz na podstawie § 1 ust. 9 uchwały RN z dnia 28.09.2010 r.
8. **Do 23 listopada 2010 r.** – Rady Domów-Nieruchomości mają prawo wyrażenia opinii w sprawach hierarchii ważności poszczególnych robót, natomiast ostateczny zakres robót ustali kierownictwo osiedla dostosowując wielkości nakładów do możliwości finansowych każdego budynku.
9. **Do 10 grudnia 2010 r.** – Rady Osiedli uchwalają plany gospodarczo-finansowe osiedli.
10. **Do 31 stycznia 2011 r.** – winien być uchwalony zbiorczy plan spółdzielni.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”


mgr inż. Janusz Gajda