

W INFORMATORZE

Wprowadzenie.....2

Rozdział I – Informacje z bieżącej działalności Spółdzielni

1. Wyniki z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2013 r.4
2. Plany Spółdzielni na rok bieżący7
 - 2.1. Zmiany w opłatach.....8
 - 2.2. Zakres robót remontowych i sposób ich finansowania.....10
3. Samorządy Nieruchomości w 10-cio lecie ich powstania11

Rozdział II – Działalność kulturalna w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Wydarzenia kulturalne w Domach Kultury – I kwartał 2014 r.....13
 - 1.1. Dom Kultury ORION13
 - 1.2. Dom Kultury ARKA.....16
2. Półkolonie dla dzieci w Domach Kultury ORION i ARKA.....18
3. Oferta stała Domów Kultury Spółdzielni19

Rozdział III – Tematy dla Spółdzielców zawsze ważne i aktualne

1. Warunki otrzymania dodatku mieszkaniowego.....20

Rozdział IV – Ważne pytanie, krótka odpowiedź21

Rozdział V – Adresy i telefony

1. Aktualne numery telefonów23

Wprowadzenie

Szanowni Państwo,

Zgodnie z wieloletnim zwyczajem przed Świątami Wielkanocnymi, Zarząd przekazuje Państwu kolejne wydanie Informatora. Mamy już kalendarzową wiosnę, ale aura jeszcze bardzo zmienna, choć niektóre dni przynoszą nam już wiele słońca, a ogólnie jest na pewno cieplej niż w kwietniu przed rokiem.

Można mieć zatem nadzieję, iż koszty ogrzewania będą niższe niż za poprzedni sezon.

O ile jest to wielce uzasadnione przypuszczenie, to w przypadku wyników Spółdzielni za rok 2013 przekazujemy je Państwu w oparciu o sporządzone sprawozdanie finansowe i analizę ekonomiczną. Są one podobnie jak w poprzednich latach dobre i zadawalające, a szczegóły przedstawiamy w pierwszej pozycji tego Informatora.

Sygnalizujemy, że podobnie jak w ostatnich latach utrzymana została dyscyplina w wydatkach i kosztach Spółdzielni w stosunku do wartości zaplanowanych, a ponadto osiągnięty został satysfakcjonujący wynik w zakresie dodatkowych przychodów finansowych netto, w kwocie zbliżonej do kwoty z roku poprzedniego tj. ok. 4,9 mln netto, stanowiącej wartość nadwyżki bilansowej. Osiągnięcie tak wysokich przychodów, to efekt coraz większych starań zarządu, gdyż w roku ubiegłym pogorszyła się koniunktura gospodarcza, a także malały odsetki od lokat terminowych.

Ten wynik pozwolił już drugi rok z rzędu na przyjęcie założenia w Planie Gospodarczym na rok 2014, iż nie będziemy podwyższać opłaty na poczet kosztów zarządzania i administrowania - 0,49 zł/m²/m-c, która jest najniższa w spółdzielniach mieszkaniowych nie tylko w Bydgoszczy.

Coraz trafniej ustalane są stawki na bieżącą konserwację, które zmieniają się w bardzo nieznacznej wysokości, gdyż należy na bieżąco dostosowywać je w stosunku do potrzeb czyli kosztów w poszczególnych nieruchomościach.

Informujemy, iż w roku 2013 dzięki intensywnym wysiłkom windykacyjnym w Spółdzielni udało się uniknąć wzrostu wartości zadłużeń w opłatach, a nawet zmniejszyć ich wartość o ok. 220 tys. zł. Słowa podziękowania należą się także tym wszystkim członkom Spółdzielni, którzy uczestniczyli w bezpośrednich rozmowach z dłużnikami (członkowie Komisji Społeczno-Kulturalnej Rady Nadzorczej i przewodniczący niektórych prezydiów Samorządów Nieruchomości).

Wiosna to również rozpoczęcie prac remontowych. Zarząd zorganizował już wiele przetargów i wyraża też nadzieję, że realizacja pozytywnie zaopiniowanych w Osiedlach planów remontowych, będzie zadawała mieszkańcom. Oczywiście roboty remontowe obejmować będą prace zarówno wewnątrz budynków, a także na terenach przyległych. W artykule o remontach - dodatkowe informacje o zmienionych zasadach finansowania remontów.

W kontekście remontów należy podkreślić doniosłą rolę Samorządów Nieruchomości, prezydiów, ale szczególnie ich przewodniczących, którzy poza współpracą z mieszkańcami danej nieruchomości, reprezentują je na szczeblu innego organu tj. spółdzielczych rad osiedli.

O samorządach nieruchomości w 10-cio lecie ich powstania w Spółdzielni w odrębnym artykule.

Toczy się życie kulturalne w domach kultury Spółdzielni, informujemy o ważniejszych wydarzeniach z I-szego kwartału br., a także przekazujemy ich stałą ofertę dla mieszkańców Spółdzielni w różnym wieku.

W tym numerze Informatora jeszcze kilka innych ciekawych informacji, w tym odpowiedzi na ważne pytania.

O tym jak Spółdzielnia z powodzeniem realizowała i wykonuje na bieżąco swoje zadania statutowe, będzie można uzyskać informację w materiałach informacyjnych – sprawozdaniach na Walne Zgromadzenie.

Zatem jeszcze raz udanych Świąt Wielkanocnych i przy okazji wszelkiej pomyślności dla wszystkich mieszkańców Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział I – Informacje z bieżącej działalności Spółdzielni

1. Wyniki z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2013 r.

Informujemy, że znane są wyniki ekonomiczne z działalności Spółdzielni za rok 2013. Zarząd sporządził sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez biegłego rewidenta, wybranego przez Radę Nadzorczą. Sporządził on i przedstawi Radzie Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 24.04.2014 r., jako organowi kontrolnemu raport i opinię o poprawności sporządzonego sprawozdania, zawierającego bilans, rachunek zysków i strat oraz przepływów finansowych.

Zarząd sporządził także analizę ekonomiczną z działalności Spółdzielni w roku 2013, która zostanie również przedstawiona Radzie Nadzorczej w miesiącu kwietniu.

Podstawowym dokumentem nakreślającym zadania gospodarczo-finansowe na rok 2013 był Plan Gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2012 r.

Znamy wyniki rozliczeń przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2013. Informujemy, że Spółdzielnia w roku 2013 prowadziła eksploatację zasobów obejmujących:

- 14 719 lokali mieszkalnych w 246 budynkach wielorodzinnych,
- 301 lokali użytkowych,
- 522 garaży,

Uzyskane wskaźniki wykonania na poszczególnych kosztach działalności Spółdzielni dla lokali mieszkalnych kształtują się następująco:

- koszty zarządzania i administrowania - 94,7 %,
- koszty konserwacji i utrzymania nieruchomości (zróżnicowane w nieruchomościach) – wynik łączny w stosunku do Planu - 101,5%,
- koszty działalności społeczno- kulturalnej - 96,9%.

Osiągnięcie tych wyników było możliwe przy zachowaniu dyscypliny wydatków z funduszu płac (wykonanie 100%) i utrzymania liczby etatów (wykonanie 99,8%).

Wysokość łącznego wskaźnika kosztów konserwacji nieco powyżej 100% wynika ze zwiększonych w stosunku do planowanych kosztów drobnych napraw i usuwania skutków drobnych awarii.

Takie konsekwencje mogą wystąpić w przypadku starannie prowadzonej bieżącej obsługi konserwacyjnej.

Pomyślnie zostały zrealizowane planowane remonty w poszczególnych nieruchomościach.

Łącznie zrealizowano w 2013 r. remonty na kwotę 14.310.754 zł. Środki w tej wysokości zostały osiągnięte pomimo, iż w 2013 roku Zarząd dwukrotnie zmniejszył wysokość opłat na fundusz remontowy: od 1.04.2013r. o 0,10 zł/m²/m-c i od 1.07.2013r. o 0,20 zł/m²/m-c

Ze środków funduszu remontowego Spółdzielni w 2013 r. sfinansowano m.in. następujące zadania remontowe:

- remonty klatek schodowych	116
- remont chodników i parkingów	3.987 m ²
- wymianę dźwigów	12 szt.
- wymiana wodomierzy	27.604 szt.
- wymiana podzielników ciepła	6.496 szt.
- zmiany na placach zabaw	10

Ponadto w poszczególnych nieruchomościach wykonano szereg ważnych prac remontowych w zakresie remontu instalacji centralnego ogrzewania, wodno - kanalizacyjnych i elektrycznych.

Poza prowadzeniem podstawowej działalności w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, wiele wysiłku Zarząd podejmował w celu racjonalnego zarządzania majątkiem wspólnym (najem - dzierżawa, sprzedaż) oraz zasobami finansowymi (działalność finansowa i operacyjna) w celu osiągnięcia w warunkach rynkowych 2013 roku, podobnie jak w latach poprzednich optymalnych dodatkowych komercyjnych przychodów finansowych

Osiągnięta nadwyżka bilansowa (zysk Spółdzielni – netto), w wysokości prawie 4,9 mln zł jest tym bardziej zadawalające, ponieważ uzyskana została pomimo osłabionej koniunktury gospodarczej, niskiego tempa wzrostu gospodarczego w kraju, czyli niesprzyjających warunków makroekonomicznych w kraju i w regionie.

Znacząca nadwyżka bilansowa wypracowana w 2013 r. stwarza ponownie możliwość, aby Walne Zgromadzenie w czerwcu br. podjęło uchwałę o dofinansowaniu wpływów na poczet kosztów eksploatacji co pozwalałoby na utrzymanie obowiązującej od 1.07.2012 roku stawki opłat za zarządzanie i administrowanie w wysokości 0,49 zł/m²/m-c oraz na spłatę kosztów termo renowacji poniesionych w poprzednich latach, w tym na spłatę kredytu.

W związku z tym Zarząd wniesie na najbliższe Walne Zgromadzenie stosowne projekty uchwał.

Duży wysiłek włożono w proces windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych, realizowanych według skorygowanej Instrukcji windykacji w Spółdzielni a także poprzez kontynuowany, jak w latach ubiegłych udział członków organów samorządowych takich jak: Komisja Społeczno-Kulturalna Rady Nadzorczej, Spółdzielcze Rady Osiedli, Samorządy Nieruchomości w rozmowach z dłużnikami na poszczególnych osiedlach Spółdzielni.

W efekcie tych działań w ostatnich dwóch latach nastąpił znaczący spadek wysokości zadłużenia na lokalach mieszkalnych: gdyż w roku 2012 zaległości zmniejszyły się o około 170.000 zł. Natomiast w roku 2013 o kwotę 220.162 zł.

Zgodnie z art. 4 ust 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia dokonała rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji nieruchomości za 2013 rok. Zestawienie wyników dla nieruchomości na Państwa osiedlu przekazujemy w załączeniu do Informatora.

Z innych ważnych zadań w roku 2013 Zarząd dokonał wykupu gruntu na własność w nieruchomości położonej przy ul. Brodzińskiego 3 w Bydgoszczy (dz. nr ew. 13/7, nr 8/7, nr 24 oraz nr 25 obręb 100, ogółem o pow. 4 341,00 m²).

Ponadto uregulowano stan prawny gruntów w czterech nieruchomościach garażowych, gdzie Gmina Bydgoszcz sprzedała Spółdzielni prawo wieczystego użytkowania gruntów, umożliwiając w ten sposób prawidłowe ukształtowanie tych nieruchomości.

Dotyczy to zespołów garażowych przy Okrzei 3-5, Kasprzaka 10-12, Ks. Schulza 5a, Beskidzka 11.

W trzech nieruchomościach dokonano niezbędnych, ze względu na potrzeby komunikacyjne miasta, podziałów geodezyjnych:

- ul. Bałkańska 9,
- ul. Bizuela 16, 20,
- ul. Słowiańska 17,
- ul. Tucholska 3 i 5

co pozwoliło na rozpoczęcie procedur prowadzących do wykupu przedmiotowych gruntów na własność.

Z kolei, na nieruchomości położonej przy ul. Czarna Droga 5 i 9, wobec działki nr 138, będącej częścią wymienionej nieruchomości, uruchomione jest administracyjne postępowanie na wniosek byłych właścicieli. Do czasu zakończenia tego postępowania nie jest możliwe nabycie prawa własności.

Dla dwóch nieruchomości (ul. M. Konopnickiej 34 oraz ul. Nowodworskiej 25) w dalszym ciągu prowadzone są przewlekające się w czasie postępowania spadkowe, po zmarłych właścicielach przedmiotowych działek.

Natomiast na nieruchomości położonej przy ul. Chłodnej 1 i 3 w związku z prowadzonymi postępowaniami spadkowymi czekamy na możliwość uzyskania stosownych pełnomocnictw dla Spółdzielni od 2 współwłaścicieli, aby dokonać skutecznie zakupu prawa własności.

Nie można także dokonać wykupu gruntu dla nieruchomości położonej przy ul. Czackiego 17, 21, 23, z uwagi na toczące się postępowanie sądowe w sprawie zwrotu działki o pow. 760,00 m² na rzecz poprzednich właścicieli.

Ogółem tylko w 5% nieruchomości w Spółdzielni pozostały do dokonania czynności porządkujące.

Zarząd na bieżąco realizował wnioski członków Spółdzielni o przeniesienie własności lokali mieszkalnych. Zawartych zostało ponad 70 aktów notarialnych.

Trwa budowa za środki własne członków budynku wielorodzinnego przy ulicy Czackiego 6A na Osiedlu Górzyskowo. Termin oddania budynku do użytku to czerwiec br. Na dzień 31.12.2013 zostało zawartych 51 umów na budowę lokali mieszkalnych oraz 30 umów na budowę miejsc postojowych.

2. Plany Spółdzielni na rok bieżący

Zgodnie ze swoimi obowiązkami (§ 56 statutu Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej) Zarząd opracował projekt Planu Gospodarczego Spółdzielni na rok 2014, który został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 154/2013 z dnia 18.12.2013r. W Planie Gospodarczym jako najważniejszym dokumencie w zakresie gospodarki rzeczowej i finansowej zawarto najważniejsze zadania do wykonania w 2014 r. w układzie kosztów i wpływów, wskazując źródła ich pozyskania.

2.1. Zmiany w opłatach

Z dniem 1.03.2014 r. zostały uaktualnione zaliczki na pokrycie kosztów energii elektrycznej i gazu w budynkach z gazomierzami zbiorczymi. Podstawą ustalenia stawek były koszty roku 2013, aktualne ceny jednostkowe i zmiana ilości osób w poszczególnych budynkach. Ponadto wprowadzono nowe wysokości stawek opłat abonamentowych w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków zgodnie z uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy nr XLVII/1005/13 z dnia 30.10.2013r.

Z dniem 01.04.2014 roku zostały wprowadzone zmiany w wysokości stawek opłat w tych pozycjach, które zostały zapowiedziane przed 31.12.2013 roku. Zmiany dotyczyły stawek opłat z tytułu:

- odpisu na fundusz remontowy dźwigu, która obecnie wynosi 12,80 zł/os./m-c,
- odpisu na fundusz remontowy nieruchomości – obniżenie dla: 20 nieruchomości o 0,20 zł/m²/m-c, 12 nieruchomości o 0,10 zł/m²/m-c i 1 nieruchomości o 0,30 zł/m²/m-c

Z dniem 01.07.2014 r. zostaną wprowadzone zmiany w wysokości opłat w pozycjach, które zostały zapowiedziane przed 31.03.2014r.

Nowe stawki opłat dotyczyć będą następujących pozycji:

- a) **zarządzanie i administrowanie** – stawka opłat w tej pozycji nie ulegnie zmianie dla członków Spółdzielni, i będzie możliwe utrzymanie jej na dotychczasowym poziomie tj. **0,49 zł/m²/m-c**, jeśli podobnie jak w ostatnich latach tegoroczne Walne Zgromadzenie podejmie także uchwałę o dofinansowaniu przychodów eksploatacji w wysokości ok. 2,1 mln zł tj. 0,27 zł/m²/m-c,
- b) **sprzątanie budynku i otoczenia** - stawka opłaty w tej pozycji zróżnicowana jest w osiedlach,
- c) **konserwacja i utrzymanie nieruchomości** – stawka opłaty w tej pozycji jest zróżnicowana na nieruchomościach. Nowe opłaty uwzględniają wynik rozliczenia w nieruchomości na dzień 31.12.2013r. zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zestawienie zbiorcze ilości nieruchomości w podziale na Osiedla, w których stawka opłaty ulega obniżeniu, podwyższeniu bądź

nie ulegnie zmianie oraz wysokość najniższej i najwyższej stawki opłaty przedstawia tabela:

Osiedle	Ilości nieruchomości				Staka opłaty w zł/m ² /m-c	
	obniżka	podwyżka	bez zmiany	Razem	najniższa	najwyższa
Błonie	12	17	6	35	0,10	0,61
Śródmieście	4	20	2	26	0,29	0,85
Szwederowo	16	15	5	36	0,10	0,69
Wzg.Wolności	9	11	5	25	0,22	0,49
Górzyskowo	5	11	3	19	0,26	0,46
Razem	46	74	21	141		

Przypominamy, że na zróżnicowane wysokości stawek opłat w poszczególnych nieruchomościach miały wpływ następujące przyczyny:

- **zróżnicowane wyniki rozliczenia kosztów eksploatacji w nieruchomościach** za ostatni rok gospodarczy, które zgodnie z **ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 6 ust. 1)** - zostały uwzględnione w kalkulacjach stawek opłat na rok bieżący (nadwyżki – zwiększyły przychody, a niedobory – koszty),
- **zróżnicowane indywidualnie zaplanowane potrzeby nieruchomości w zakresie konserwacji i utrzymania** – zostały opracowywane przez poszczególne administracje osiedlowe Spółdzielni plany rzeczywistych potrzeb na 2014 r., uwzględniające np. koszty wszystkich przeglądów technicznych, utrzymania zieleni, drobnych napraw w nieruchomościach,
- **występujące w nieruchomościach pożytki**, które uzyskiwane są w wyniku pobierania opłat za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń gospodarczych w budynku, za najem części wspólnych oraz za komercyjną dzierżawę terenu w danej nieruchomości.

d) **konserwacja i utrzymanie dźwigu** – stawka opłaty w tej pozycji jest zróżnicowana na nieruchomościach.

Zestawienie zbiorcze ilości nieruchomości w podziale na Osiedla, w których stawka opłaty na konserwację i utrzymanie dźwigu ulega zmianom oraz rozpiętość stawek opłat przedstawia tabela:

Osiedle	Ilości nieruchomości				stawki opłaty w zł/os./m-c	
	obniżka	podwyżka	bez zmiany	Razem	najniższa	najwyższa
Błonie	4	3	0	7	2,46	4,15
Śródmieście	5	0	0	5	2,57	4,10
Szwederowo	8	8	0	16	2,21	4,67
Wzg.Wolności	7	9	0	16	2,92	3,74
Górzyskowo	2	1	0	3	2,85	4,11
Razem	26	21	0	47		

2.2. Zakres robót remontowych i sposób ich finansowania.

Jak już wcześniej podaliśmy w Informatorze z grudnia 2013 r. od 1 stycznia 2014 r. w Spółdzielni obowiązuje nowy regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego. W ramach tego funduszu wyodrębniono: fundusz remontowy nieruchomości i fundusz wspólny. Dla każdej nieruchomości ustalono na 31.12.2013 r. stan początkowy funduszu, wynikający z prowadzonej od 2000 roku ewidencji wpływów i wydatków (bez wpływów i wydatków poniesionych na termo renowację i remonty dźwigów, które są realizowane wspólnie dla nieruchomości).

Zgodnie z Planem Gospodarczym na rok 2014 planowana wysokość odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych to kwota 9.537.654 zł. Nie założono podwyżek opłat w pozycji odpis na fundusz remontowy. Natomiast dla 33 nieruchomości, z wynikiem dodatnim (nadwyżką) zastosowano z dniem 1.04.2014 r. obniżki od 0,10 zł/m²/m-c do 0,30 zł/m²/m-c.

Po ukonstytuowaniu się w ub. roku prezydiów Samorządów Nieruchomości administracje poszczególnych osiedli konsultowały z nimi projekty planów remontowych nieruchomości. W tych nieruchomościach, w których nie wybrano prezydiów samorządów nieruchomości opiniowały spółdzielcze rady osiedli.

W roku 2014 największe wydatki remontowe przewiduje się na:

- roboty ogólnobudowlane 1.121.400 zł
- remonty klatek schodowych 1.634.879 zł
- roboty na instalacjach c.o. 1.251.801 zł
- roboty na instalacjach elektrycznych 1.373.750 zł
- roboty na instalacjach wod. – kan. 671.550 zł
- wymiana drzwi wejściowych, portale 398.600 zł

- remonty balkonów	446.100 zł
- remonty chodników i parkingów	969.700 zł

Zarząd informuje, iż zorganizował już wiele przetargów i systematycznie będą uruchamiane kolejne prace remontowe, o których będą informować w formie komunikatów administracje osiedli. Zakładamy, iż wykonanie pozytywnie zaopiniowanych w Osiedlach planów remontowych, będzie zadawała mieszkańcom Spółdzielni.

3. Samorządy Nieruchomości w 10-cio lecie ich powstania.

Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa jako najstarsza spółdzielnia mieszkaniowa w Polsce ma bardzo bogatą historię w zakresie działalności samorządowej.

W przypadku zasobów i majątku Spółdzielni ustawa Prawo spółdzielcze przewiduje obecnie obowiązkowo funkcjonowanie takich organów samorządowych, jak Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza. Wcześniej mogło funkcjonować Zebranie Przedstawicieli Członków i Zebrania Grup Członkowskich. Ustawa dopuszcza możliwość powołania dodatkowych organów samorządowych, takich jak np. rady osiedla acz nie tylko.

Po zmianach w statucie Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2003 r. (Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli 25.04.2003 r.) oprócz istniejących organów samorządowych Spółdzielni, powołano także Samorządy Nieruchomości. Pozwoliło to przybliżyć pole działania Zarządu Spółdzielni do danej nieruchomości i jej mieszkańców, poprzez nawiązanie współpracy z członkami Samorządów Nieruchomości. Bezpośredni kontakt nawiązały administracje Osiedli.

Samorządy Nieruchomości na pierwszą kadencję wybierano w latach 2004-2005. Samorząd stanowiły wówczas 3-5 osobowe zespoły, które konstituowały się we własnym zakresie na funkcje przewodniczącego, zastępcy, sekretarza i członka. Przewodniczący samorządów automatycznie wchodził (do dzisiaj obowiązuje ta reguła) - w skład Spółdzielczych Rad Osiedli.

Ta formuła reprezentowania danej nieruchomości na zewnątrz, w tym na szczeblu Rad Osiedli jest do dzisiaj niezwykle ważnym elementem funkcjonowania samorządowości w Spółdzielni,

a w okresie realizacji programu termu renowacji i finansowania prac remontowych z wspólnego funduszu remontowego, wręcz nieodzownym elementem konsensusu w wykonywaniu zadań remontowych na Osiedlach. Rozwiązanie to bardzo rzadko jest spotykane w spółdzielczości mieszkaniowej w kraju.

Na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 12 marca 2010 r. uchwalono nowy statut, w którym określono, że Samorząd Nieruchomości stanowią wszyscy członkowie, którym przysługują tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości oraz, że samorzady nieruchomości na zwołanym przez administrację osiedla zebraniu wybierają Prezydium Samorządów Nieruchomości. Szczegółowe zasady funkcjonowania i katalog zadań Rada Nadzorcza określiła w §3 Regulaminu Samorządu Nieruchomości uchwalonego w dniu 28.02.2013 r. (uchwała nr 15/2013).

Wypełnianie zadań samorząd nieruchomości realizuje przede wszystkim poprzez reprezentowanie nieruchomości na zewnątrz wobec innych organów spółdzielni i kontakt nie tylko z członkami spółdzielni w nieruchomości, ale także z mieszkańcami, niebędącymi członkami Spółdzielni w tejże samej nieruchomości.

Działalność poszczególnych samorządów nieruchomości uzależniona jest w dużym stopniu od aktywności ich Prezydium.

W dziesięciolecie funkcjonowania Samorządów Nieruchomości w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej należy stwierdzić, iż odegrały one bardzo istotną rolę w kształtowaniu otwartego systemu zarządzania zasobami, w którym konsultowano potrzeby nieruchomości i poszukiwano skutecznie kompromisu co do wysokości i kolejności wydatkowania wspólnych pieniędzy na Osiedlach na remonty.

Ponadto utworzenie tego organu stanowiło o znaczącym upodmiotowieniu członków Spółdzielni poprzez włączenie ich do opiniowania i współdecydowania. Stanowiło też szansę dla Zarządu na pokazanie bezpośrednio na zebraniach mieszkańców nieruchomości, jak Spółdzielnia gospodaruje środkami finansowymi, które ma do dyspozycji z danej nieruchomości, a także z całości zasobów Osiedla, czy też z całych zasobów Spółdzielni.

W perspektywie najbliższych lat rola i pozycja Samorządów Nieruchomości powinna dalej być znacząca w zarządzaniu zasobami przez Spółdzielnię.

Najważniejsze zadanie, to pozyskanie akceptacji większości w Samorządzie do realizacji niezbędnych potrzeb priorytetowych, np. robót remontowych zapewniających bezpieczeństwo techniczne obiektów, za które odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółdzielni i jego służby techniczne. Nieodzowne będzie także przyjęcie określonych standardów technicznych i zakresów działań, gdyż wyznaczają one określony poziom kosztów, które zawsze należy racjonalizować. Potrzebne będzie na pewno wzajemne zrozumienie jak i zaufanie.

Trzeba więc zakładać, iż niezbędne będą nadal poszukiwania kompromisów i niezbędnych uzgodnień w procesie zarządzania zasobami. To powinno sprzyjać skutecznej realizacji konkretnych zadań w nieruchomościach, a więc powinno przynieść efekt zadowolenia mieszkańców. Osiągnięcie takiego celu warte jest każdego wysiłku.

Rozdział II – Działalność kulturalna w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Wydarzenia kulturalne w Domach Kultury – I kwartał 2014r.

1.1. Dom Kultury ORION:

Tanga Świata – Recital Beaty Lewińskiej 08.01.2014 r.



Tango to taniec niezwykle, pełen pasji i temperamentu. Toteż mieliśmy sposobność posłuchać pięknej, dynamicznej i nasyconej emocjami muzyki w wykonaniu Beaty Lewińskiej.

Całość dopełniły pokazy taneczne grupy „Progres”. Wieczór uświetniła swą grą na skrzypcach Pani Małgorzata Mówińska-Żyśk. Konferansjerkę prowadziła jak zwykle wytrawnie i z klasą aktorka, Pani Teresa Wądzińska.

Koncert Noworoczny 22.01.2014 r.

Jest już tradycją, że w okresie noworocznym, możemy podziwiać koncert Orkiestry im. J. Straussa pod dyrekcją Marka Czeakały. Solistami tym razem byli: Magdalena Król oraz Dominik Opaliński. Piękne głosy solistów, dowcipne prowadzenie Koncertu przez Pana Marka Czeakałę oraz brzmienie orkiestry, wszystko to sprawiło, że było to bardzo udane spotkanie karnawałowe.



Bal Przebierańców 29.01.2014 r.

29 stycznia 2014r. - środek długiego karnawału - Klub Miłośników Sztuki urządził w Orionie bal przebierańców.

Kogo tam nie było?! I królowa Bona i Pipi i Przybysz z Kosmosu. Widzieliśmy Więźnia w pasiaku, parę staruszków w odpowiedniej charakteryzacji, Wróżkę, Arabkę czy Leśniczego z Babcią i Czerwonym Kapturkiem.

Na wyróżnienie zasługuje własnoręcznie wykonany strój Pani-Jesieni. Na brązowej koronkowej sukience i takim że welonie - umocowane były papierowe jesienne liście. Całości dopełniał kosz z orzechami i rudy balonik z napisem: „pogodna jesień życia”.



Bal ten potwierdził, że radośnie potrafią bawić się także seniorzy.

Wystawa rzeźby Aleksandra Dętkosia 05.02.2014 r.



5 lutego 2014r. Dom Kultury Orion zamienił się w salon wystawienniczy polskiej rzeźby. Stało się to za sprawą Pana

Aleksandra Dętkosia - rodzimego artysty ale o międzynarodowej renomie (wiele wystaw, nagród i wyróżnień).

Urodzony na Podhalu, związany z Wybrzeżem - od wielu lat mieszka i tworzy w Bydgoszczy.

Spotkanie z Panem Aleksandrem pogłębiło naszą wiedzę o tej charakterystycznej rzeźbie, pomogło odczytać jej często symboliczną treść oraz przybliżyło nam artystę-człowieka, bydgoszczanina.

Jesteśmy dumni, że jest jednym z nas.

Z cyklu: Galeria „O” – wystawa malarstwa i fotografii Łukasza Mariańskiego 19.02.2014 r.

W Orionie już od lat działa Galeria „O”. Spotykamy się w niej ze sztuką. Każda wystawa poprzedzona jest wernisażem, gdzie możemy poznać autora ekspozycji, zadawać pytania, przybliżyć świat sztuki i warsztatu.

W lutym w naszej galerii gościł Łukasz Mariański, który przedstawił szeroki wachlarz swoich zainteresowań: malarstwo, rysunki oraz fotografia. Prace świadczą o dużej wrażliwości młodego twórcy. Dodatkową atrakcją wystawy był własnoręcznie przygotowany i upieczony przez artystę chleb. Należy nadmienić, że Pan Łukasz jest autorem okładek do Informatora Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

1.2. Dom Kultury ARKA:

Debiut poetycki Pana Wojciecha Adama Koniec 16.01.2014 r.

Tegoroczny cykl spotkań „Arki Poezji”, rozpoczął się wieczorem autorskim Pana Wojciecha Adama Koniec.

Debiutowi towarzyszyło wydanie zbioru wierszy pod tytułem „Milczące Echa”. Tworzył je przez kilka lat, głównie dla żony. Szacunek, podziw i wielką więź z małżonką można było dostrzec podczas recytacji wierszy przez obydwoje Państwa Koniec. W Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest członkiem Rady Nadzorczej. Poza poezją lubi pracę na działce, krzyżówki a przede wszystkim ceni sobie kontakt z ludźmi. Atmosfera podczas spotkania była rodzinna. Z wielkim zainteresowaniem słuchano wierszy i zwierzeń z życia osobistego poety.



Debiut Pana Wojciecha należy uznać zdecydowanie za udany.

Spotkanie Seniorów z Prezesem Zarządu Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 20.01.2014 r.

Wieczorem 20 stycznia doszło do spotkania Seniorów w D.K. ARKA z Prezesem Zarządu Spółdzielni Tadeuszem Stańczakiem. Seniorzy wielokrotnie wcześniej zabiegali o to spotkanie. W końcu Pan Prezes przybył na to spotkanie i od samego początku zadbał o atmosferę pełną otwartości i serdeczności.



Chętnie odpowiadał na padające z sali pytania dotyczące spraw Spółdzielni, ale także dotyczących jego prywatnych hobby i pozazawodowych zainteresowań. Okazało się, że jego główna pasja to konie, ale próbuje dokumentować też dzieje swojej rodziny i zapowiedział, iż nie wykluczone jest przygotowanie wydania książkowego.

Wieczór autorski DARIUSZA TOMASZA LEBIODY

20 lutego w Klubie „ARKA” odbył się wieczór autorski lidera poetów bydgoskich Pana dr. Dariusza Tomasza Lebiody. Urodzony w Bydgoszczy, ukończył V Liceum Ogólnokształcące, filologię polską na WSP, a doktorat - na Uniwersytecie Gdańskim. Do chwili obecnej wykłada literaturę polską na Uniwersytecie Kazimierza Wielkiego.

Na spotkaniu oprócz licznych miłośników poezji obecne były również osoby znane ze środowiska literackiego Bydgoszczy. Cieszy się on bowiem ogromnym szacunkiem i poważaniem wśród swoich kolegów po fachu. Poeta nie tylko znany jest w środowisku lokalnym. Wygłaszał wykłady na Uniwersytetach w Wilnie, Kijowie, Brnie, Fryburgu, w Fundacji Orensanza w Nowym Jorku, w Audytorium Daga Hammerskjölda w ONZ. Uczestniczył w wymianie poetów europejskich i chińskich. Był w Azji, krajach arabskich i trzy razy w Stanach Zjednoczonych. Mając ogromną wiedzę i dorobek literacki uczestniczył w wielu kongresach poetyckich. Otrzymał szereg nagród za poezję, prozę i eseistykę.

To poeta wielopokoleniowy. Szczególnie urzekły Go krajobrazy chińskie, architektura, społeczność, posągi i postacie kobiece. Przepiękne zdjęcia z pobytu w Chinach mogliśmy podziwiać podczas prezentacji multimedialnej. Wiersze, które powstawały w tamtym okresie poeta recytował osobiście z tomiku „Sprzedawca Skowronków”.

Poeta cały czas tworzy. Oby Jego „płodność” nie miała granic.

2. Półkolonie dla dzieci w Domach Kultury ORION i ARKA 03-16.02.2014 r.

Codziennie przez dwa tygodnie w godzinach od 10-15 dzieci spędzały czas na wspólnej zabawie. Program ferii obfitował w wiele ciekawych propozycji. Odbyły się warsztaty „gipsowe”, na których odlewano własne płaskorzeźby. Na koniec każdy mógł ozdobić te

płatkorzeźby według własnego upodobania kolorowymi farbami i brokatem.



Ponownie odwiedziliśmy Park w Siennie i położoną na jego terenie starą chatę „naszych dziadów”. Dzieci mogły m.in.: upiec ciasteczka z własnoręcznie wyrobionych płatków owsianych, dowiedzieć się o starych sposobach obróbki zbóż jak i nauczyć się je rozróżniać, upleść ozdobne „aniołki” ze słomy oraz odwiedzić zwierzęta z zagrody. Nie zabrakło również wyjścia do kina, do filharmonii, do biblioteki oraz na place zabaw, kiedy pogoda na to pozwalała. Nie zabrakło zabaw ruchowych, zajęć plastycznych i nagród! Nasze pociechy pod pieczą instruktorów, miło i beztrudnie spędziły czas w placówkach kulturalnych Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

3. Oferta stała Domów Kultury Spółdzielni

D.K. ORION zaprasza mieszkańców BSM do uczestnictwa w sekcjach klubowych:

- koło plastyczne dla dzieci
- koło plastyczne dla dorosłych
- nauka gry na instrumentach: gitara, pianino, keyboard
- kółko informatyczne dla seniorów
- Chór „Dzwon”
- Gimnastyka dla seniorów
- Sekcja szachowa i brydżowa
- Klub Seniora
- Klub Miłośników Sztuki
- Klub Miłośników Błonia
- Klub Radiestetów
- Klub Szaradzystów

- „Dzielny Wędrowiec” – Grupa aktywnego wypoczynku.
 - Stowarzyszenie Laryngektomowanych
 - Sybiracy
 - Klub Miłośników Zdrowego Stylu Życia
- Zapraszamy do następujących sekcji **D.K. ARKA BSM:**
- Koło plastyczne dla dzieci
 - Nauka gry na instrumentach: gitara, pianino,
 - Koło informatyczne dla seniorów
 - Klub Seniora
 - Gimnastyka dla seniorów
 - Klub Miłośników Kaktusów
 - Klub Miłośników Szwederowa
 - Koło Polskiego Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów

Ponadto od września 2013 roku rozpoczęły się **zajęcia rytmiczne dla dzieci w wieku przedszkolnym**, które podobają się za równo maluszkom jak i ich rodzicom. Poprzez te zajęcia dzieci stają się bardziej rytmiczne, poznają nowe instrumenty i ich właścicieli, uczą się podstaw śpiewu a to wszystko w atmosferze bez trosk zabawy.

Rozdział III – Tematy dla Spółdzielców – zawsze ważne i aktualne

1. Warunki otrzymania dodatku mieszkaniowego

Od 1 stycznia 2002r. obowiązuje ustawa z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71 poz. 734).

Zgodnie z postanowieniami tej ustawy o dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się osoby, które spełniają niżej wymienione kryteria:

1. Są najemcami, podnajemcami, członkami Spółdzielni ze spółdzielczymi własnościowymi lub lokatorskim prawem do lokalu, właścicielami mieszkań lub domów jednorodzinnych oraz także osoby zajmujące mieszkania bez tytułu prawnego, ale tylko te, które czekają na przysługujący im zamienny lokal socjalny.

2. Próg dochodowy uprawniający do otrzymania dodatku mieszkaniowego to średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 125% tej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

W tej chwili najniższa emerytura wynosi 844,45 zł.

3. Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekroczyć:

- 35 m² - dla 1 osoby
- 40 m² - dla 2 osób
- 45 m² - dla 3 osób
- 55 m² - dla 4 osób
- 65 m² - dla 5 osób
- 70 m² - dla 6 osób

a w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób – dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m². Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż 30% albo 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Informujemy ponadto, że o dodatek mieszkaniowy może ubiegać się osoba zalegająca z opłatami za użytkowanie mieszkania, zadłużenie to nie może jednak wzrastać w przypadku otrzymania dodatku. Obowiązkowo należy wówczas wносить opłaty bieżące w pełnej wysokości.

Rozdział IV – Ważne pytania, krótkie odpowiedzi

1. Jaki jest adres strony internetowej Spółdzielni?

W rozdziale adresy i telefony Informatora podajemy adres strony internetowej Spółdzielni www.bsm.bydgoszcz.pl oraz adresy e-mailowe i numery telefonów do zarządu oraz poszczególnych administracji osiedlowych.

2. Co należy zrobić aby mieć dostęp w Internecie do informacji tylko dla członków?

Spółdzielnia na stronie internetowej www.bsm.bydgoszcz.pl uruchomiła aplikację E-USŁUGI, która zastąpiła dotychczasową usługę WEBLOKATOR. Dotychczasowi użytkownicy już mogą

logować się do systemu z wykorzystaniem swoich identyfikatorów i haseł. Uwaga: przy pierwszym logowaniu system może poprosić o zmianę hasła. W przypadku zagubienia loginu i hasła prosimy pisać na weblokator@bsm.bydgoszcz.pl z adresów pocztowych podanych we wnioskach rejestracyjnych. Osoby zainteresowane założeniem konta w aplikacji E-USŁUGI zapraszamy do złożenia wniosku rejestracyjnego w administracji osiedlowej (dział ekonomiczny) lub siedzibie Zarządu (dział opłat i windykacji - pokój nr 10).

3. Nie złożyłam dotąd wniosku o przeniesienie własności lokalu, czy jest obecnie taka możliwość, jaki mam na to termin?

Nie ma ograniczeń co do terminu na złożenie wniosku dotyczącego przeniesienia własności lokalu, może Pani zrobić to w każdej chwili, wysyłając pismo do Spółdzielni, lub składając pismo w administracji.

4. Czy księgi wieczyste są zakładane tylko dla odrębnej własności lokali?

Oczywiście nie tylko, można również księgę wieczystą założyć dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Należy złożyć wniosek do Sądu Rejonowego X Wydział Ksiąg Wieczystych i załączyć wcześniej uzyskane zaświadczenia ze Spółdzielni. Założona księga wieczysta pozwala na zabezpieczenia zaciąganych kredytów.

5. Czy mogę jeszcze ubezpieczyć mieszkanie i opłacać razem z opłatami do Spółdzielni?

Jest wciąż taka możliwość, aby ubezpieczyć mieszkanie ze składką opłacaną razem z comiesięczną opłatą wnoszoną do Spółdzielni. W tym celu należy zgłosić się do właściwej administracji osiedla, aby wypełnić stosowne dokumenty.

6. Gdzie mogę złożyć pismo w Spółdzielni?

a) poprzez wysłanie e-maila na adres internetowy administracji osiedla lub do zarządu

b) osobiście w biurze administracji osiedlowej

c) w zarządzie w sekretariacie (pokój nr 12) i dodatkowym punkcie przyjmowania korespondencji na parterze w kasie Spółdzielni.

Rozdział V - Adresy i telefony

1. Aktualne numery telefonów

Numery telefonów bezpośrednich do poszczególnych komórek organizacyjnych w Spółdzielni:

- 1) **Telefon/faks nr 52/376-97-52**, gdzie można uzyskać połączenie z sekretariatem zarządu Spółdzielni.
- 2) **Telefon nr 52/376-97-82**, gdzie można uzyskać połączenie z sekretariatem, a następnie z dowolnym numerem wewnętrznym. Skuteczniej i szybciej można uzyskać bezpośrednie połączenie, stosując odpowiednie końcówki numeru przypisanego do poszczególnych działów:
 - a) **52 / 376-97-50 - dział członkowski** (przenoszenia własności lokali, sprzedaż i zamiana lokali, zaświadczenia)
 - b) **52 / 376-97-70 - dział czynszów** (wysokość i rozliczenia opłat miesięcznych oraz za dostarczone media, zadłużenia czynszowe)
 - c) **52 / 376-97- 84 - kasa**
 - d) **52 / 376-97- 78 - dział techniczny**
 - e) **52 / 376-97- 53 - sekcja eksploatacji (w tym lokale użytkowe)**
 - f) **52 / 376-97- 71 - kadry i płace**
 - g) **52 / 376-97- 61 - wkłady członkowskie**
- 3) Dla uzyskania połączenia z poszczególnymi **osiedlami** dostępne są nw. numery telefonów:

	TP S.A.	T-MOBILE
a) Błonie	52/379-14-62	52/379-12-71
b) Śródmieście	52/376-97-57	52/322-05-07
c) Szwederowo	52/340-51-72	52/340-53-63
d) Wzgórze Wolności	52/371-31-78	52/371-13-14
e) Górzyskowo	52/373-71-46	52/373-71-47
f) Dom Kultury ORION	-	696-002-923
g) Klub ARKA	-	696-002-921

- 4) Dla uzyskania połączenia z **pogotowiem technicznym** prosimy dzwonić wyłącznie na nw. numery telefonów:
 - a) **696-002-925** – w przypadku awarii wody, gazu oraz kanalizacji i centralnego ogrzewania
 - b) **696-002-915** – w przypadku awarii elektrycznych
 - c) **660-43-18-17** – firma „Elwind” w przypadku awarii dźwigu na Osiedlu Śródmieście - całodobowo

d) **52 / 371-37-84** – firma „Pobud” w przypadku awarii dźwigu na pozostałych osiedlach - całodobowo

Godziny przyjmowania zgłoszeń:

- w soboty, w niedziele i święta od 9.00 do 21.00
- poniedziałki, środy, czwartki od 15.00 do 22.00
- wtorki od 16.00 do 22.00
- piątki od 14.00 do 22.00

W przypadku poważnych awarii prosimy o zgłaszanie do pogotowia spółdzielczego – całodobowo.

Przesyłanie wiadomości drogą e-mail (szybkie pytanie i szybka odpowiedź), to alternatywna możliwość łatwego kontaktu, lecz zwracamy uwagę, iż korespondencja ta, bez podpisu identyfikującego członka i obraźliwa pozostanie bez odpowiedzi.

Nasza witryna internetowa: www.bsm.bydgoszcz.pl
e-mail: bsmzarzad@pro.onet.pl

Administracje:

- | | |
|---|---|
| 1) Błonie – ul. 16 Puł. Ułanów Wlkp.1, | e-mail bsm1@pro.onet.pl |
| 2) Śródmieście – ul. Grunwaldzka. 14a, | e-mail bsm2@pro.onet.pl |
| 3) Szwederowo – ul. M. Konopnickiej 31, | e-mail bsm3@pro.onet.pl |
| 4) Wzgórze Wolności- ul. Wojska Polskiego 10, | e-mail bsm4@pro.onet.pl |
| 5) Górzyskowo – ul. Inowrocławska 1, | e-mail bsm5@pro.onet.pl |
- 5) **Godziny pracy zarządu i administracji:**

		Kasa
pn.śr.czw.	- 7.00 do 15.00	7.20 do 14.00
wtorek	- 7.00 do 16.00	7.20 do 15.30
piątek	- 7.00 do 14.00	7.20 do 13.00


Kasa mieści się na parterze budynku - w godzinach od 10.30 do 11.00 jest przerwa.

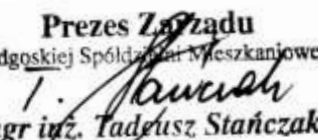
Dyżur Członka Rady Nadzorczej w każdy drugi wtorek miesiąca od godz. 15.00-16.00.

**Zarząd
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych

inż. Aleksandra Domke

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacji

mgr Henryk Reszka

Prezes Zarządu
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

mgr inż. Tadeusz Stańczak