

## **W INFORMATORZE:**

### **Rozdział I - Nadzwyczajne Zebranie**

#### **Przedstawiciele Członków**

1. Zmiany w Statucie ..... 2
2. Inne uchwały NZPCz ..... 5
3. Jakie zmiany w zasadach i warunkach wykupu  
gruntów?..... 6

### **Rozdział II – Sprawy bieżące**

1. Zanim spotkamy się u notariusza..... 8
2. Co z tymi piwnicami ? .....9
3. Stany funduszu remontowego w nieruchomościach.12
4. Zmiany w opłatach w 2008.....22
5. Telefony ..... 23

## Rozdział I

### Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków

#### 1. Zmiany w Statucie

Jak zapewne Państwu wiadomo, z dniem 31 lipca br. zaczęła obowiązywać ustawa z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, nowelizująca ustawę z 15 grudnia 2000r.. Dokument ten wprowadził wiele nowych i terminowych zadań dla Spółdzielni, w tym dokonanie niezbędnych zmian w statucie do 30 listopada br.

Śpieszymy Państwa poinformować, iż zadanie to zostało wykonane, gdyż Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło wprowadzone do statutu zmiany, w tym wszystkie wymagane przez w/w ustawę. Kolejnym krokiem jest zgłoszenie tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego, należy tego dokonać w ustawowym terminie do 30 grudnia br. Nie powinno być z tym kłopotów, ponieważ do statutu wprowadzone zostały zmiany zgodne z obowiązującym prawem.

Bardzo dużo pracy miała jednak powołana na ZPCz Komisja Statutowa, której zadaniem było przygotowanie i przedstawienie delegatom wniosków zgodnych z przepisami prawa. Komisja pracowała dwa dni, gdyż zgłoszone zmiany dotyczyły aż 73 paragrafów (na 160 paragrafów w ogóle).

Z tego powodu obrady ZPCz precedensowo były dwudniowe.

Jakie zatem najważniejsze zmiany zostały uchwalone w statucie?

Przede wszystkim pojawiły się nowe prawa dla członków Spółdzielni, w tym możliwość zapoznawania się ze wszystkimi dokumentami w Spółdzielni. Członkowie mają obecnie zagwarantowane prawo uzyskiwania na piśmie wniosek kopii wskazanych dokumentów, przy czym statut i regulaminy otrzymują bezpłatnie. Kopie innych dokumentów

będą wydawane za opłatą 2 zł od 1 strony formatu A4. Opłata ta, na podstawie kalkulacji, została uchwalona zgodnie z wymogiem ustawy, przez Zarząd. Statuty i regulaminy będą dostępne w administracjach osiedlowych. Inne wnioski w tym zakresie będzie można zrealizować w siedzibie Zarządu przy ul. Grunwaldzkiej 12 (pokój nr 15).

Nowym, znaczącym uprawnieniem dla członków staje się prawo uczestnictwa każdego członka bezpośrednio w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni. Ustawa jednocześnie likwiduje funkcjonowanie takich organów w Spółdzielni jak: Zebranie Przedstawicieli Członków i Zebrania Grup Członkowskich. Z kolei statut rozstrzyga o tym w jaki sposób zamierzamy w BSM organizować Walne Zgromadzenie, mając na uwadze, że Spółdzielnia liczy około 15 tysięcy członków.

Statut przewiduje więc obrady Walnego Zgromadzenia w częściach, opisuje sposób jego zwoływania, zawiadamiania i informowania członków o miejscu i terminie wyłożenia projektów uchwał, procedurze wnoszenia przez członków korekt do tych projektów, a także trybu i sposobu składania projektów uchwał przez samych członków. Korekty uchwał mogą być wnoszone indywidualnie, a projekty uchwał muszą być podpisane przez min. 10 członków Spółdzielni.

W statucie szczegółowo określone zostały zasady wyborów do Rady Nadzorczej, które muszą być zgodne z ogólną ustawową zasadą podejmowania uchwał na Walnym Zgromadzeniu, a mianowicie wszyscy kandydaci muszą być zgłoszeni min na 15 dni przed terminem obrad pierwszej części WZ, będą mogli prezentować się na każdej części WZ i na każdej części w głosowaniu biorą udział wszyscy kandydaci ze wszystkich Osiedli. Do Rady Nadzorczej wejdą Ci kandydaci, którzy spośród konkurentów z tego samego Osiedla otrzymają największą liczbę głosów na wszystkich częściach WZ. Statut limituje liczbę członków RN w BSM do 16, przy czym duże Osiedla jak Błonie, Szwederowo i Wzgórze Wolności będą mieć po czterech członków RN, a małe jak Górzyskowo i Śródmieście po dwóch członków RN.

W przepisach przejściowych statutu przy wyborach do RN zachowana została do roku 2010 rotacyjność, co oznacza, iż w roku 2008 wybory do Rady Nadzorczej będą obejmować 50 % składu rady, gdyż w przyszłym roku kończy się kadencja dla połowy jej członków. W roku 2008 członkowie Rady Nadzorczej będą wybrani na dwa lata tj, do roku 2010, jako że w tym samym roku skończy się kadencja drugiej połowy składu RN i wówczas zostanie wybrany cały jej nowy skład na pełną 3 letnią kadencję. Statut określa także warunki jakie muszą spełniać kandydaci do RN, w tym główny ustawowy, iż do RN nie mogą kandydować ci członkowie spółdzielni, którzy byli jej członkami przez dwie kadencje.

W statucie zostały wprowadzone zmiany w funkcjonowaniu Spółdzielczych Rad Osiedli i Samorządów Nieruchomości. Jedną z ważniejszych zmian to możliwość zastępowania przewodniczącego Prezydium Samorządu Nieruchomości na posiedzeniach Spółdzielczych Rad Osiedli przez jego zastępcę. Statut przewiduje też, iż w roku 2008 Samorzady oraz SRO zostaną wybrane na kadencję do roku 2013, a następnie będą wybierane już zgodnie z kadencjami Rady Nadzorczej.

Statut precyzuje zasady ustanawiania i wygaszania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali oraz - na bazie tego tytułu prawnego do mieszkań - warunki przenoszenia prawa własności lokali. Zachowane są w tym zakresie ustawowe wymogi dla członka, jakie muszą być spełnione przed zawarciem umowy notarialnej tj. obowiązek wpłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, przypadającej na dany lokal, brak zadłużenia w opłatach bieżących, musi też być spłacony kredyt zaciągnięty na budowę danego bloku. Konieczne jest też wniesienie opłaty za zmianę tytułu prawnego do gruntu, jeśli wykup prawa własności gruntu miał miejsce dla danej nieruchomości.

W przypadku dysponowania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, uzyskanie prawa własności odrębnej, uwarunkowane jest przez statut tylko poprzez uiszczenie ewentualnych zaległości w opłatach bieżących oraz

wymaganej opłaty w przypadku zakupu prawa własności do gruntu. We wszystkich przypadkach pozostają jeszcze opłaty notarialne, które stanowią koszt zawarcia umowy założenia księgi wieczystej oraz dokonania w niej wpisu.

Uchwalony nowy statut nie przewiduje zwolnień z funduszu remontowego dla tych z Państwa, którzy przekształcili spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielcze własnościowe lub we własność odrębną w terminie po 23.04.2001r. Związane to jest z faktem, iż w dalszym ciągu statut przewiduje finansowanie robót remontowych, w tym również ociepleniowych ze wspólnego funduszu remontowego. Ewentualne zwolnienia z tego funduszu wyniosłyby około 3 mln zł, co jest kwotą znaczącą i ten niedobór musieliby pokryć pozostali Spółdzielcy.

Statut wejdzie w życie po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym, o czym Państwa zawiadomimy. Również po tym terminie będzie możliwe bezpłatne udostępnianie statutów dla członków.

## **2. Inne uchwały NZPCz**

NZPCz poza uchwałą o zmianie Statutu BSM, podjęło również kilkanaście innych uchwał, z których najważniejsza to oczywiście uchwała o zmianie zasad wykupu gruntów w Spółdzielni. O szczegółach tej uchwały informujemy w dalszej części informatora.

Poza tym NZPCz podjęło uchwały wyrażające zgodę na ustanowienie prawa własności odrębnej w lokalach mieszkalnych, w których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, dla nowych nabywców, którzy wygrali przetarg wnosząc w swoich ofertach najwyższe ceny.

Zgoda Zebrania dotyczyła 6-ciu mieszkań, które objęte były przetargiem i dla nich podjęte zostały odrębne uchwały.

W kolejnej uchwale NZPCz wyraziło zgodę na ustanawianie prawa własności odrębnej dla zwycięzców przetargów, które

Spółdzielnia będzie ewentualnie organizować, gdyby w okresie do terminu najbliższego Walnego Zgromadzenia w roku 2008, zaistniała sytuacja związana z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Uchwała ta pozwoli wywiązać się Spółdzielni z trzymiesięcznego ustawowego terminu na zrealizowanie tych czynności prawnych.

Spośród kilku pozostałych uchwał o charakterze porządkującym gospodarkę lokalami użytkowymi należy wyróżnić uchwałę, w której NZPCz wyraża zgodę na sprzedaż gruntu pod pawilon handlowy przy ul. Nowodworskiej 27, który został zbudowany fizycznie i ze środków inwestora indywidualnego, a nie przez Spółdzielnię.

Zgoda ta pozwala doprowadzić do pozytywnego końca starania o uzyskanie pełni praw do nieruchomości zabudowanej pawilonem pod wskazanym wyżej adresem, dla jego inwestora. Ponadto nie powinny już dalej pojawiać się nieuzasadnione oskarżenia pod adresem Spółdzielni w tej sprawie.

### **3. Jakie zmiany w zasadach i warunkach wykupu gruntów?**

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom członków BSM, Zarząd przygotował projekt nowej uchwały na Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków w zakresie zasad i warunków wykupu gruntów. Nowa uchwała NZPCz nr 2 z 29 listopada br. uchyla dotychczas obowiązującą uchwałę ZPCz nr 66/2006 z wyłączeniem spraw już rozpoczętych. Zlikwidowana została w ten sposób bariera wymaganej akceptacji i jednorazowej zapłaty za prawo własności gruntu przez min 50% posiadaczy tytułów prawnych do mieszkań w danej nieruchomości.

Spółdzielnia będzie teraz w miarę możliwości prawnych i finansowych dokonywać zakupu prawa własności nieruchomości gruntowych z zastosowaniem obowiązującej na

terenie gminy Bydgoszcz bonifikaty, wynoszącej 95%. O kolejności dokonywania wykupu decydować będzie kryterium wielkości zainteresowania tym zagadnieniem przez mieszkańców poszczególnych nieruchomości i w tym celu wykorzystane zostaną uzyskane w minionym czasie wyniki ankiet.

Całkowitymi kosztami uzyskania prawa własności gruntu proporcjonalnie do wielkości pow. użytkowej lokalu, obciążeni zostaną wszyscy posiadacze tytułów prawnych do mieszkań w danej nieruchomości.

Zarząd obciąży dodatkową opłatą na pokrycie tych kosztów w formie zaliczki, uiszczanej w 10 ratach. Ostateczne rozliczenie z użytkownikami lokali zostanie dokonane po rozliczeniu Spółdzielni z gminą Bydgoszcz.

W okresie jednego roku Zarząd Spółdzielni doprowadzi również do rozliczenia kosztów zakupu prawa własności nieruchomości gruntowych w ramach uchwał ZPCz 45/04 i 66/06 z osobami z tych nieruchomości, dla których Spółdzielnia dokonała zakupu prawa własności gruntu, a osoby te dotychczas nie uiszczyły wymaganej zapłaty. Należność tę, Zarząd rozłoży również na 10 rat, wprowadzając opłaty z powyższego tytułu w I półroczu 2008r. Po upływie tego terminu należność stanie się zadłużeniem na lokalu ze wszystkimi skutkami z tego wynikającymi.

Wymagane wpłaty mieszkańców będą mogły być dokonywane w terminach krótszych, nawet jednorazowo, co umożliwiłoby będzie szybsze zawieranie aktów notarialnych w zakresie przeniesienia prawa własności lokalu.

Uchwała obowiązywać będzie do dnia rozliczenia finansowego mieszkańców wszystkich nieruchomości ze Spółdzielnią z tego tytułu.

## **Rozdział II Sprawy bieżące**

### **1. Zanim spotkamy się u notariusza**

Zanim Spółdzielnia zaproponuje określony termin podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu u notariusza, musi przygotować komplet następujących dokumentów:

1. Aktualny odpis z księgi wieczystej danej nieruchomości, jeżeli prowadzonych jest kilka ksiąg, obowiązkowo należy doprowadzić do prowadzenia tylko jednej księgi wieczystej.
2. Zaświadczenie o samodzielności lokalu. Aby je uzyskać, trzeba wykonać w pierwszej kolejności inwentaryzację mieszkania, przygotować jego rzut wraz z fragmentem kondygnacji, na której się znajduje. Zaświadczenie o samodzielności wydaje Prezydent Miasta Bydgoszczy.
3. Wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej (z Urzędu Miejskiego w Bydgoszczy).
4. Wyciąg z kartoteki lokali (też z Urzędu Miejskiego w Bydgoszczy) – by go uzyskać, trzeba dysponować zaświadczeniem o samodzielności lokalu, gdyż do wniosku o wyciąg z kartoteki trzeba dołączyć kserokopię zaświadczeń o samodzielności razem z inwentaryzacją poszczególnych lokali, a także arkusz danych ewidencyjnych lokali zawierający m. in. identyfikator budynku, adres lokalu, lokalizację w budynku, liczbę izb, powierzchnię użytkową, numer i obręb ewidencyjny działki.
5. Przygotować i wyłożyć w odpowiednich terminach uchwały określające odrębną własność lokali – w zdecydowanej większości uchwały te były podjęte przez Zarząd w latach 2003-2006, pojedyncze przypadki – w roku 2007.
6. Ustalić nominalną kwotę umorzonego kredytu i kwotę niespłaconego kredytu oraz ewentualnego zadłużenia, przypadającą na dany lokal.



7. Przygotować kwestionariusz z danymi osobowymi członka, kserokopię przydziału lokalu lub umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa i ewentualnie dokumentów dotyczących darowizny, spadku (jeśli prawo do lokalu posiadali małżonkowie, a jeden z nich zmarł, trzeba dostarczyć do spółdzielni dokument określający, komu przypadło prawo do lokalu), podziału majątku – to w przypadku rozwodu, i jeśli lokatorskie prawo do lokalu należało do obojga małżonków, konieczne jest dostarczenie zaświadczenia o tym, jak majątek po rozwodzie został podzielony.
8. Ustalić termin podpisania umowy u notariusza, tak aby odpowiadał on zarówno wnioskodawcy i notariuszowi; pomimo nawiązania współpracy obecnie z sześcioma biurami notarialnymi, coraz trudniej o duże ilości wolnych terminów na zawieranie umów.

Powyższe zestawienie obrazuje skalę ilościową i zakres tematyczny dokumentów. Uzasadnia ono również fakt dokonania niezbędnych zmian organizacyjnych polegających na zaangażowaniu dodatkowo pracowników w liczbie kilku etatów do realizacji złożonych wniosków.

Bez tych zmian nie byłoby możliwe w okresie od 31 lipca br. zawarcie ponad tysiąca umów notarialnych, gdyż wymagało to przygotowania w Spółdzielni ponad 10 tysięcy w/w dokumentów.

## **2. Co z tymi piwnicami ?**

W nawiązaniu do pytań, wniosków oraz wielu interwencji członków Spółdzielni dotyczących wyłączenia piwnic ze statusu pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych wyjaśniamy co następuje.

Problem ten został w BSM rozstrzygnięty jeszcze przed powołaniem przez Zarząd pierwszych nieruchomości, a w nich przedmiotów odrębnej własności lokali.

Przepisy obowiązującego prawa pozwalały na przyjęcie alternatywnie dwóch równouprawnionych rozwiązań na tak lub na nie. Zarówno bowiem przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami oraz ustawy o własności lokali z 24.06.1994r., do której to ustawy odwołuje się ta pierwsza, nie zobowiązywały i nie nakazują dzisiaj, **aby pomieszczenia piwniczne obowiązkowo stanowiły pomieszczenia przynależne** do poszczególnych mieszkań. Oczywiście pomieszczenia te zgodnie z ustawą **moga** (a zatem nie muszą) przynależeć jako ich integralne części składowe.

Ponadto pierwsza z w/w ustaw w art. 42 ustęp 7 wyraźnie wskazuje, iż powyższą decyzję miał prawo podjąć nawet Zarząd Spółdzielni.

W oparciu o tę właśnie delegację ustawową najwyższy organ samorządowy tj. Zebranie Przedstawicieli Członków BSM w dniu 23.05.2002 r. podjęło uchwałę nr 55/2002, zgodnie z którą postanowiono nie zaliczać piwnic do pomieszczeń przynależnych.

Po podjęciu tak ważnej decyzji przez ZPCz, Zarząd już tylko formalnie potwierdził to rozstrzygnięcie w swojej uchwale nr 07/2003 z 27 stycznia 2003r. o nie wliczaniu powierzchni piwnic, komórek, strychów i garaży jako pomieszczeń przynależnych dla określenia udziałów we współwłasności danej nieruchomości.

Jednocześnie w/w pomieszczenia uzyskały status prawny pomieszczeń wchodzących w skład części wspólnej nieruchomości.

W jakim więc celu organy Spółdzielni podjęły tak ważną decyzję, że piwnice nie zostały uznane za pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych?

Odpowiedź jest następująca.

Chodziło o uniknięcie zmiany proporcji opłat dla poszczególnych lokali (mieszkań) w ponoszeniu kosztów eksploatacji, utrzymania nieruchomości.

Wskutek podjęcia tych decyzji nie uległy zmianie proporcje opłat, gdyż w całej Spółdzielni niezmiennie wszyscy użytkownicy lokali obciążani byli i są opłatami w odniesieniu tylko do wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Zupełnie inaczej byłoby gdyby jednak piwnice zostały potraktowane jako pomieszczenia przynależne do mieszkań, wówczas opłaty naliczane byłyby od sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i piwnic. Zmieniłoby to w wielu przypadkach zasadniczo proporcje opłat (w starym budownictwie metraż do opłat wzrósłby nawet o 20 m<sup>2</sup>), jako że powierzchnie piwnic nie są proporcjonalne do powierzchni mieszkań. Zdarza się i to niejednokrotnie, iż większe powierzchnie piwnic użytkowane są przez lokatorów mniejszych mieszkań i odwrotnie. Zatem nastąpiłoby spore zamieszanie w wysokości wnoszonych opłat w całej Spółdzielni.

Ponadto należy też zwrócić uwagę, iż w rozliczeniu kosztów budowy podstawą rozliczeń była tylko powierzchnia użytkowa lokali, zatem koszty budowy piwnic i innych pomieszczeń wspólnych w budynku, zostały sfinansowane ze środków wspólnych mieszkańców.

Dziś nie da się zmienić tej zasady dla pojedynczych nieruchomości, gdyż wiele opłat w Spółdzielni było i pozostanie jako wspólne dla całych naszych zasobów (fundusz remontowy). Z tego powodu w całej Spółdzielni musi obowiązywać jednolita zasada zastosowania tych samych kryteriów dla ustalania wysokości określonych opłat we wszystkich nieruchomościach. Inna konsekwencja takowej zmiany to konieczność zmiany zapisów: w uchwałach Zarządu o ustanowieniu przedmiotu odrębnej własności w nieruchomościach, w zawartych aktach notarialnych o przeniesieniu własności lokali (ponad 1 tysiąc aktów) i w księgach wieczystych.

Informujemy, iż fakt nie zaliczenia piwnic do pomieszczeń przynależnych nie stwarza żadnego zagrożenia prawnego dla dalszego ich użytkowania.

Zarząd BSM wprowadził bowiem wystarczające zabezpieczenia prawne, polegające na tym iż w każdym akcie notarialnym zawierającym przy przenoszeniu spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności odrębnej, zapisano zgodę na użytkowanie piwnicy o numerze odpowiadającym numerowi lokalu mieszkalnego tylko i wyłącznie określonego użytkownikowi. Każdorazowo bowiem w treści tych dokumentów zawarte jest oświadczenie danego właściciela mieszkania, iż wyraża on zgodę dla każdego użytkownika danego mieszkania w nieruchomości na użytkowanie tej piwnicy, której numer odpowiada numerowi jego lokalu mieszkalnego.

Informujemy także, iż do pomieszczeń piwnicznych stanowiących część wspólną nieruchomości, żadnych praw właścicielskich nie usurpuje sobie Spółdzielnia, gdyż w świetle obowiązujących przepisów prawa nie może sobie w ogóle takich praw rościć.

Zatem jedynym powodem i argumentem stanowiącym o podjęciu takiej a nie innej decyzji o piwnicach było uniknięcie zamieszania, jakie wynikłoby wskutek znaczących zmian w opłatach między lokalami mieszkalnymi. Przyznajemy, iż w niewielu Spółdzielniach wprowadzono takie rozwiązanie (Chojnice, Tuchola, Sępólno), ale też nie każda spółdzielnia posiada tak długą historię i tak zróżnicowane nawet w odniesieniu do piwnic – zasoby, jak Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

### **3. Stany funduszu remontowego w nieruchomościach**

Ustawa z 14 czerwca br. w art. 4<sup>1</sup> pkt 2 zobowiązuje Spółdzielnię do prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Ponieważ fundusz remontowy został wprowadzony w BSM od 01.01.2000r., przeto od tego czasu takowa ewidencja jest systematycznie prowadzona. Wcześniej członkowie Spółdzielni

nie wnosili opłat na poczet funduszu remontowego stąd i zakres remontów był ograniczony. **Zestawienie stanów tej ewidencji przedstawiamy kwotowo.** Kogokolwiek z Państwa interesowałyby szczegóły w zakresie rzeczowym robót remontowych, prosimy o kontakt z Administracją Osiedla.

Pewne zaskoczenie może wywołać fakt, że w wielu nieruchomościach stan funduszu wykazuje wynik ujemny, choć po stronie wpływów oprócz wnoszonych przez Państwo opłat na fundusz remontowy, uwzględnione zostały w poszczególnych latach nadwyżki w gospodarce lokalami użytkowymi oraz dodatkowe wpływy finansowe z innej działalności operacyjnej Spółdzielni. Obowiązywała bowiem zasada solidaryzmu spółdzielczego, polegająca na tym, że do sfinansowania remontu w danej nieruchomości użyto także pieniędzy w ramach pożyczek od innych nieruchomości. Ponieważ ustawa z 14 czerwca br. umożliwia tworzenie nadal wspólnego funduszu remontowego w Spółdzielni, toteż Plan Perspektywiczny ociepleń budynków mieszkalnych będzie dalej finansowany ze środków mieszkańców wszystkich nieruchomości objętych tym planem.

Środki te będą uzupełniane środkami z tzw. nadwyżki bilansowej, którą co roku będzie zatwierdzać Walne Zgromadzenie.

Przypominamy tu, że coroczne plany remontowe opracowywane są na szczeblu Administracji Osiedli i opiniowane przez przewodniczących poszczególnych Samorządów Nieruchomości, którzy corocznie z olbrzymią determinacją zabiegają o ujęcie w planach robót dla swojej nieruchomości. Indywidualne racje przewodniczących zderzają się z racjami reprezentantów pozostałych nieruchomości i konieczny jest kompromis, w którym decydujące znaczenie mają argumenty techniczne, jak również uzgodnione oraz przyjęte przez większość członków Spółdzielczych Rad Osiedli kryteria ustalania kolejności robót remontowych w Osiedlu np. ociepleń budynków, remont klatek schodowych itd.

Zwracamy tu uwagę, że obecna sytuacja rynkowa nie ułatwia realizacji planów remontowych, gdyż ceny usług wzrosły ponad dwukrotnie, a ponadto znacznie trudniej zaangażować solidnego wykonawcę dla zaplanowanych robót.

Obecnie wpływy na remonty nadal są niższe, o około 30 %, od zinwentaryzowanych potrzeb w tym zakresie. Organy Spółdzielni są zobowiązane w sposób wyważony podchodzić do ewentualnych podwyżek opłat, należy bowiem z jednej strony uwzględniać potrzeby, a drugiej możliwości finansowe mieszkańców BSM

### Stan funduszu remontowego na dzień 31.07.2007r.

#### Osiedle Błonie

Nr nieruch.	Nr.bud.	Adres	Stan na 31.07.2007
001	01	Abrahama 9	-201 333,39
002	02	Dmowskiego 2	-330 732,56
003	03	Dmowskiego 3	-116 520,62
004	04	Dmowskiego 6	-414 450,96
	05	Dmowskiego 8	-384 487,91
005	06	Dmowskiego 9	-128 601,44
006	07	Gałczyńskiego 12	-20 335,52
	08	Gałczyńskiego 14	48 080,20
007	09	Gałczyńskiego 16	6 072,61
	11	Gałczyńskiego 18	-41 221,92
008	10	Gałczyńskiego 17	-161 378,90
	12	Gałczyńskiego 19	-284 235,43
	13	Gałczyńskiego 21	-412 638,98
009	14	Gnieźnierska 3	-304 974,29
010	15	Kasprzaka 2	-40 730,46
011	16	Kasprzaka 6	-46 308,83
	17	Kasprzaka 8	-164 425,12
012	18	Kasprzaka 10	-11 338,59
013	19	Korczaka 2	-236 703,06

	20	Korczaka 4	-214 834,71
	21	Korczaka 6	-249 268,11
014	28	Morcinka 8	-32 174,50
015	29	Okrzei 2	-505 638,65
016	30	Okrzei 4	-66 488,82
017	31	Okrzei 5	-101 516,34
018	32	16 Pułku Ułanów Wlkp.2	-258 280,14
019	36	Stawowa 49	-75 323,74
	37	Stawowa 51	-80 814,21
020	38	Szubińska 24	-369 107,90
021	39	Trzciniec	-118 464,75
022	40	Waryńskiego 2	171 729,84
	41	Waryńskiego 4	110 056,90
023	42	Waryńskiego 6	125 005,16
	43	Waryńskiego 8	-98 081,55
024	44	Waryńskiego 10	-86 033,65
	45	Waryńskiego 12	-152 872,11
	46	Waryńskiego 14	-74 164,84
025	47	Waryńskiego 16	-196 523,73
026	49	Waryńskiego 24	-53 583,49
027	51	Waryńskiego 51	-1 451 440,64
028	52	Waryńskiego 3-49	-187 196,91
029	22	Koszarowa 6	243 050,21
	53	Wysoka 7	234 498,51
030	23	Koszarowa 10	123 501,31
	54	Wysoka 23	48 272,60
031	24	Koszarowa 20	98 033,91
	33	Stawowa 15a	210 159,40
	34	Stawowa 21	19 047,22
032	25	Koszarowa 24a	198 466,99
	26	Koszarowa 26	152 137,43
	27	Koszarowa 26a	-44 093,96
	35	Stawowa 29a	65 846,11
033	55	Wysoka 27	-343 925,34
034	56	Koszarowa 14	27 843,21
142	48	Waryńskiego 22	-30 018,47
	50	Waryńskiego 26	21 138,34

		<b>Razem</b>	<b>-6 187 324,60</b>
--	--	--------------	----------------------

## Osiedle Śródmieście

<b>Nr nieruch.</b>	<b>Nr.bud.</b>	<b>Adres</b>	<b>Stan na 31.07.2007</b>
036	01	Bocianowo 41	-13 842,12
	02	Bocianowo 43	16 301,74
	03	Bocianowo 45	42 991,65
037	04	Chrobrego 2	-27 660,59
	05	Chrobrego 4	-18 785,74
	06	Chrobrego 6	-24 015,76
	21	Pomorska 31	-19 194,77
	22	Pomorska 33	-3 617,59
038	07	Cieszkowskiego 13	11 135,96
	08	Cieszkowskiego 15	35 844,00
039	09	Garbary 26	-77 109,26
040	10	Garbary 28	-4 861,11
041	11	Hetmańska 15	26 211,05
	12	Sienkiewicza 42	54 833,23
042	13	Kołtątaja 1	-41 330,02
	14	Szwalbego 12	-43 627,24
043	15	Kraśńskiego 13	-56 256,93
	16	Kraśńskiego 15	-47 540,81
	17	Kraśńskiego 17	-29 146,94
044	18	Mazowiecka 1	-1 766,65
	19	Mazowiecka 3	4 101,91
	23	Pomorska 49	20 170,78
	24	Pomorska 51	9 913,32
045	20	Mazowiecka 27	-23 095,79
046	25	Sowińskiego 22a	-18 225,54
	26	Sowińskiego 22b	-42 281,04
	27	Żółkiewskiego 7	20 786,45
	28	Żółkiewskiego 9	26 680,05
047	29	Bocianowo 20	-21 493,38



048	30	Bocianowo 20a	-199 890,69
	31	Bocianowo 26	-179 951,98
	48	Raławicka 9	-230 761,90
049	32	Chłodna 1	204 546,34
	33	Chłodna 3	151 551,81
050	34	Chłodna 20	-184 842,04
051	35	Czarna Droga 3	263 285,94
052	36	Czarna Droga 5	348 622,54
	37	Czarna Droga 9	344 696,04
053	39	Grunwaldzka 12a	-294 418,88
	40	Grunwaldzka 12b	158 788,92
054	41	Jasna 1	-89 789,45
055	42	Jackowskiego 3	27 819,77
	43	Jackowskiego 7	35 687,96
	44	Jackowskiego 9	-64 434,32
	45	Jackowskiego 11	-32 911,45
056	46	Norweska 8	45 612,40
057	47	Pomorska 80-86	-63 330,24
058	49	Stroma 5	-295 966,72
	50	Stroma 7	-280 421,59
059	51	Jackowskiego 10	199 521,60
060	52	Śląska 18	124 010,99
	53	Śląska 20	225 888,86
	54	Łokietka 33	91 711,17
136	38	Grunwaldzka 10a	-353 565,74
303	00	Grunwaldzka 14	-77 594,30
		<b>Razem</b>	<b>-371 016,07</b>

## Osiedle Szwederowo

Nr nieruchomości.	Nr.bud.	Adres	Stan na 31.07.2007
061	01	Brodzińskiego 1	226 725,77
062	03	Brodzińskiego 5	141 092,78
063	04	Brodzińskiego 10	107 319,92

	45	Zaleskiego 7	-44 275,16
064	05	Brzozowa 4	161 926,09
	06	Brzozowa 8	133 780,64
	17	Konopnickiej 3	109 448,71
065	07	Brzozowa 21	118 979,31
066	08	Brzozowa 23	238 040,08
067	09	Brzozowa 29	-344 174,51
068	10	Brzozowa 33	51 113,76
069	12	Brzozowa 38	272 293,13
070	13	Brzozowa 39	-90 384,15
071	14	Chołoniewskiego 2	41 998,76
072	15	Chołoniewskiego 30	-96 524,10
073	16	Chołoniewskiego 32	101 152,23
074	18	Konopnickiej 5	199 897,99
075	19	Konopnickiej 22	207 407,67
	20	Konopnickiej 24	119 164,65
076	21	Konopnickiej 29	-136 877,85
077	23	Konopnickiej 35	-480 007,73
078	25	Konopnickiej 57	-292 569,30
079	26	Konopnickiej 61	278 949,86
080	27	Lwowska 1a	21 946,07
081	28	Nowodworska 4	242 278,35
	29	Nowodworska 6	278 653,18
	37	Ugory 3	264 574,35
082	30	Nowodworska 23	-112 843,54
083	31	Nowodworska 25	-623 111,52
084	33	Nowodworska 35	-257 767,31
085	34	Podhalańska 7	-139 057,52
086	35	Solskiego 3	-112 994,20
087	38	Ugory 27a	22 816,41
	39	Ugory 27b	177 431,92
	40	Ugory 27c	135 215,43
	41	Ugory 27d	111 002,95
	42	Ugory 27e	-215 274,99
	43	Ugory 27f	21 801,04
	44	Ugory 27g	14 827,61
088	36	Solskiego 8	-119 376,24
113	02	Brodzińskiego 3	93 131,74

133	46	Zapolskiej 10	106 302,36
134	32	Nowodworska 33	-351 011,86
139	22	Konopnickiej 34	33 610,00
140	11	Brzozowa 37	42 909,77
141	47	Zapolskiej 14	-2 454,76
132	24	Konopnickiej 36	113 539,48
		<b>Razem</b>	<b>770 627,25</b>

### Osiedle Wzgórze Wolności

Nr nieruchomości.	Nr.bud.	Adres	Stan na 31.07.2007
089	01	Bałkańska 4	69 230,55
	02	Bałkańska 6	87 824,39
	17	Czeska 11	115 675,04
090	04	Beskidzka 1	-116 490,69
	05	Beskidzka 2	-12 205,92
	34	Tucholska 13	159 385,87
091	06	Beskidzka 12	-251 193,85
	23	Karpacka 56	-518 140,46
	37	Ujejskiego 29	-157 756,21
092	07	Biziela 16	143 164,25
	08	Biziela 20	-209 217,12
	27	Słowiańska 17	-196 216,98
093	09	Biziela 21	-70 580,26
	11	Biziela 23	-46 884,87
094	10	Biziela 22	-231 492,39
	12	Biziela 24	-180 357,12
095	13	Chorwacka 14	135 139,86
	14	Chorwacka 26	213 583,89
096	15	Czeska 2	24 751,37
	16	Czeska 4	169 797,98
	38	Ujejskiego 48	141 212,30
	39	Ujejskiego 52	59 401,46
	42	Ujejskiego 64	316 422,55
097	18	Karpacka 26	57 164,50

098	19	Karpacka 39	-179 938,53
	20	Karpacka 39a	-352 401,94
	21	Karpacka 39b	-208 457,19
	22	Karpacka 39c	-476 416,98
099	24	Polna 11	150 545,66
	25	Serbska 1	89 329,37
100	26	Słowiańska 16	231 182,01
101	28	Słowiańska 23	-392 072,38
102	29	Tucholska 3	167 805,33
	30	Tucholska 5	159 578,85
103	31	Tucholska 7	88 301,34
104	32	Tucholska 9	151 172,20
	33	Tucholska 11	152 694,64
105	35	Tucholska 15	69 725,50
	36	Ujejskiego 11	195 589,22
106	40	Ujejskiego 59	278 875,85
	41	Ujejskiego 63	235 330,47
	43	Ujejskiego 65	253 388,91
107	44	Wojska Polskiego 3	-56 608,04
108	46	Beskidzka 8	177 989,12
109	47	Beskidzka 4	82 875,73
110	48	Ujejskiego 11a	59 764,15
137	45	Wojska Polskiego 5	-94 796,74
112	3	Bałkańska 9	240 593,73
		<b>Razem</b>	<b>726 268,45</b>

### Osiedle Górzyskowo

Nr nieruch.	Nr.bud.	Adres	Stan na 31.07.2007
114	01	Czackiego 1	-111 252,16
	03	Czackiego 3	317 576,12
	04	Czackiego 5	26 301,59
115	02	Czackiego 2	-168 794,24

116	06	Czackiego 17	-294 084,63
	07	Czackiego 21	-638 831,36
	08	Czackiego 23	-372 880,17
117	10	Czackiego 49	-143 772,38
118	12	Gackowskiego 3	113 845,66
119	18	Halicka 22	103 043,02
120	25	Inowrocławska 22	-21 297,05
121	19	Halicka 24	-25 790,25
	20	Halicka 26	-68 716,10
	21	Halicka 28	-48 754,67
	24	Inowrocławska 20	-85 879,57
122	22	Halicka 30	-2 497,96
	23	Inowrocławska 18	-101 225,82
124	13	Gackowskiego 5	54 359,26
	30	Leszczyńskiego 101	-24 595,02
	31	Leszczyńskiego 103	43 637,22
125	32	Leszczyńskiego 105	-62 942,36
	33	Leszczyńskiego 109	-150 790,70
	34	Leszczyńskiego 111	200 420,12
126	39	Strzelecka 8a	54 051,73
	40	Strzelecka 10	75 158,31
127	14	Gersona 2	78 122,37
	15	Gersona 4	92 236,36
	16	Gersona 6	91 215,65
	17	Grobla 8	77 131,73
	26	Kossaka 45	93 049,36
	27	Kossaka 47	22 046,32
	29	Kossaka 51	238 471,98
128	35	Kossaka 35	11 978,85
129	38	Gersona 1	88 388,90
	36	Gersona 3	151 849,81
	37	Gersona 5	77 496,46
130	05	Czackiego 6	-231 349,23
131	11	Gackowskiego 1	169 275,29
135	28	Kossaka 49	82 653,53
138	09	Czackiego 45	100 333,94
		<b>Razem</b>	<b>-190 810,10</b>

#### **4. Zmiany w opłatach w 2008r.**

1. Wzrastają opłaty niezależne od Spółdzielni:
  - cena za wodę i kanalizację o 11 % (uchwała Rady Miasta z dnia 28.11.2007r.);
  - opłaty za wywóz śmieci o ok. 40 % (opłata marszałkowska – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 06.06.2007r.);
  - podatek od nieruchomości od 15-75 % (Uchwała Rady Miasta z dnia 07.11.2007r.);

Wzrost wysokości ceny za wodę będzie obowiązywał od 23.01.2008r. i stąd od 01.02.2008r. ustalona zostanie nowa wysokość zaliczki.

Od 01.02.2008r. wzrośnie również zaliczka na wywóz śmieci średnio o około 40 % w zależności od rodzaju stosowanego pojemnika. Zaliczka na ten cel będzie uwzględniać również niezbędne opłaty za wywóz tzw. śmieci ponadgabarytowych (wystawek). O terminach organizowanych wywozów wystawek powiadomimy w ogłoszeniach na klatkach schodowych. Wywóz w innych terminach będzie się mógł odbywać odpłatnie na zlecenie i koszt wystawiającego. Zwracamy uwagę, że rozliczenie wywozu śmieci będzie dokonywane w skali osiedla, co wpłynie na zróżnicowanie wysokości opłat w zależności od sposobu gospodarowania śmieciami. Szczególnego znaczenia nabiera tu ich segregacja i składowanie do odpowiednich pojemników, właściwe przystosowanie śmieci przestrzennych, jak kartony, pojemniki plastikowe itp. Ważnym składnikiem kosztów będzie też czyszczenie i konserwacja zsypów, które będą obciążały poszczególne budynki. Szczegóły zostaną omówione na zebraniach mieszkańców nieruchomości.

2. Koszty zależne od Spółdzielni wzrastają tylko w zakresie opłat za sprzątanie. Wpływ na to ma stały niedobór systematyczne zwalnianie się pracowników na tej

działalności oraz związana z tym konieczność zmiany systemu płać i ich podwyższenia.

3. Ewentualne zmiany wysokości opłat dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości mogą nastąpić w ciągu roku w zależności od poziomu kształtowania się kosztów.

## **5. TELEFONY**

w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
przy ul. Grunwaldzkiej 12

Dział Członkowsko-Mieszkaniowy:

052/ 376-97-50, 052/ 376-97-55,  
052/ 376-97-75,

Sekretariat:

052/ 376-97-82,

Dział Techniczny:

052/ 376-97-78, 052/ 376-97-76,  
052/ 376-97-79, 052/ 376-97-80,

Główny Księgowy:

052/ 376-97-58,

Sekcja ds. Eksploatacji:

052/ 376-97-53,

Sekcja ds. Czynszów

052/ 376-97-83, 052/ 376-97-60,  
052/ 376-97-70,

Dział Obsługi Prawnej  
i Windykacji:

052/ 376-97-72,

Kasa:

052/ 376-97-59,

Dział Spraw Pracowniczych: 052/ 376-97-71, 052/ 376-97-51,

Centrala (łączy z wszystkimi działami)

052/ 376-97-77,  
052/ 322-38-46,

Nasza witryna internetowa: [www.bsm.bydgoszcz.pl](http://www.bsm.bydgoszcz.pl)  
e-mail: [bsmzarzad@pro.onet.pl](mailto:bsmzarzad@pro.onet.pl)  
Fax.: 052/ 376-97-52

### **Godziny przyjmowania interesantów:**

poniedziałek - 7.00 do 15.00

wtorek - 7.00 do 16.00

środa - 7.00 do 15.00

czwartek - 7.00 do 15.00

piątek - 7.00 do 14.00

w poniedziałki Dział Członkowski – Mieszkańcy nieczynny

### **Administracje:**

Błonie – ul. 16 Pułku Ułanów Wlkp. 1,  
e-mail [bsm1@pro.onet.pl](mailto:bsm1@pro.onet.pl) tel. 052/ 379-12-71,

Śródmieście – ul. Grunwaldzka 14a,  
e-mail [bsm2@pro.onet.pl](mailto:bsm2@pro.onet.pl) tel. 052/ 322-05-07, 052/ 376-97-57,

Szwederowo – ul. M. Konopnickiej 31  
e-mail [bsm3@pro.onet.pl](mailto:bsm3@pro.onet.pl) tel. 052/ 340-51-72, 052/ 340-53-63,

Wzgórze Wolności- ul. Wojska Polskiego 10  
e-mail [bsm4@pro.onet.pl](mailto:bsm4@pro.onet.pl) tel. 052/ 371-13-14, 052/ 371-31-78,

Górzyskowo – ul. Inowrocławska 1,  
e-mail [bsm5@pro.onet.pl](mailto:bsm5@pro.onet.pl) tel. 052/ 373-71-46, 052/ 373-71-47,

### **Służby Techniczne:**

Pogotowie wod-kan., c.o., gaz. i dźwigowe tel. 052/ 379-12-71

- 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 awarii czynne całą dobę.