

W INFORMATORZE

Rozdział I - Sytuacja bieżąca w Spółdzielni

1. Skutki orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r.2
2. Informacja o rozliczeniach mediów4
3. Grunty i przeniesienia własności lokali7
4. Jakie zmiany w 2010? 11

Rozdział II – Tematy dla Spółdzielców – zawsze ważne i aktualne

Warunki przyznania dodatku mieszkaniowego 14

Rozdział III – Działalność kulturalna w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Imprezy w czasie wakacji 15

Rozdział IV – Kartka z historii 19

Pierwszy okres funkcjonowania Spółdzielni 19

Rozdział V – Adresy i telefony 21

Rozdział I

Sytuacja bieżąca w Spółdzielni

1. Skutki orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r.

Niespodziewanie dla wszystkich w środku lata i wakacji, w dniu 15.07.2009r. Trybunał Konstytucyjny wydał orzeczenie, na które czekaliśmy już prawie dwa lata, gdyż w listopadzie 2007 roku skargę na niezgodność kilkunastu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej, złożyła grupa posłów.

Na 13 zaskarżonych przepisów ustawy, Trybunał orzekł w 11 przypadkach, w jednym przypadku zdecydował się umorzyć postępowanie, a do art.12 odniósł się w swym poprzednim orzeczeniu – 17.12.2008 r.

Spośród rozpatrywanych 11 przepisów ustawy, w stosunku do czterech potwierdził niekonstytucyjność w całości, wobec dwóch w części, w pozostałych zaś nie stwierdził braku zgodności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej.

Przepisy niekonstytucyjne to:

1. Art.4 ust.8 – częściowo tj. w zakresie opłat niezależnych od spółdzielni (po zaskarżeniu do sądu wysokości opłat powód jest zobowiązany opłacać podwyższone pozycje niezależne od spółdzielni)
2. Art.8¹ ust.3 – częściowo tj. w odniesieniu do nie członków, spółdzielnia miała obowiązek udostępniania dokumentów z obrad organów
3. Art.35 ust.2¹ – na wniosek jednego członka Spółdzielnia miała obowiązek złożenia w ciągu trzech m-cy wniosku o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
4. Art.48 – przenoszenie prawa własności przez spółdzielnie bezpłatnie dla najemców lokali w byłych budynkach zakładowych, przejętych przez spółdzielnie,
5. Art.6 ust.1 ustawy zmieniającej – umorzenie niespłaconego zobowiązania członka wobec spółdzielni po przekształcenie

spółdzielczego lokatorskiego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

6. Art.10 ust.1 ustawy zmieniającej – liczbę kadencji w radach nadzorczych liczy się wstecz (po dwóch następujących kolejno po sobie nie można było kandydować na kolejną – a powinno liczyć się kadencje od 31 lipca 2007 r.)

Pozostałe zaskarżone przepisy Trybunał Konstytucyjny uznał za zgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej.

Trybunał nie odniósł się jednak do jednego z ważniejszych dla spółdzielni mieszkaniowych zaskarżonego przepisu ustawy, a mianowicie do kwestii likwidacji Zebrań Przedstawicieli Członków. W ten sposób niejako automatycznie usankcjonował likwidację Zebrań Przedstawicieli Członków, tym samym należy obecnie uznać, iż we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych najważniejszym organem samorządowym będą Walne Zgromadzenia.

A zatem czeka nas w Spółdzielni zorganizowanie Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków, na którym dostosujemy nasz statut do obowiązującego stanu prawnego. Zastanawiamy się jednak na kiedy wybrać optymalny termin obrad, gdyż powzięliśmy ostatnio informację, iż do łaski marszałkowskiej zostały złożone dwa projekty nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym jeden z nich zgłoszony przez posłów Platformy Obywatelskiej, zawiera zapisy o możliwości zastępowania jednak walnych zgromadzeń w dużych spółdzielniach, zebraniami przedstawicieli członków.

W warunkach naszej Spółdzielni warto zatem jeszcze zaczekać dwa, trzy miesiące, skoro czekaliśmy na te prawne rozstrzygnięcia już dwa lata i uchwalić zmiany statutowe po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli po kolejnych zmianach ustawowych.

Praktyczne skutki orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego

W odniesieniu do zaskarżonych przepisów, które Trybunał Konstytucyjny uznał za konstytucyjne, zwracamy uwagę na przepis art.4 ust. 1 dotyczący obowiązkowego ewidencjonowania i rozliczania wpływów i kosztów eksploatacji oraz utrzymania poszczególnych nieruchomości. Jest to jeden z ważniejszych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż jego realizacja przynosi niespotykane dotąd w spółdzielniach mieszkaniowych skutki w zakresie kosztów utrzymania

poszczególnych nieruchomości. Otóż od 31.07.2007 roku możliwe jest zróżnicowanie tych kosztów w poszczególnych nieruchomościach co potwierdza już ponad dwuletnia praktyka w Spółdzielni, iż koszty te są zróżnicowane.

Informujemy Państwa, iż taką ewidencję Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi od początku roku gospodarczego 2007 –go, a zatem wcześniej, niż zaczął obowiązywać ten ustawowy przepis (31 lipiec 2007 r.).

Zarząd informuje, iż na poczet w/w kosztów wnosicie Państwo aktualnie zaliczki w dwóch pozycjach: zarządzanie i konserwacja, łącznie 1,09 zł/m² (0,74 zł/m² + 0,35 zł/m²). Za każdy poszczególny rok gospodarczy 2007 i 2008 dokonane zostały rozliczenia tych kosztów w poszczególnych nieruchomościach i uzyskano indywidualne salda tych rozliczeń.

Z uwagi na fakt, iż od wielu lat eksploatacja w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej była planowo dofinansowywana z dodatkowych przychodów finansowych, także w ostatnich dwóch latach zgodnie z planami gospodarczymi, część tych kosztów została pokryta z nadwyżki bilansowej, czyli z zysku netto Spółdzielni. Spowodowało to, iż w rachunku obejmującym wszystkie nieruchomości, wynik finansowy dla całości wykazał tylko niewielki niedobór, który nie stanowi problemu dla płynności finansowej Spółdzielni.

Jednakże jesteśmy zobowiązani poinformować, iż w poszczególnych nieruchomościach uzyskane salda rozliczeń wykazały już pewne różnice.

Główne przyczyny tego zróżnicowania to np. koszty usuwania awarii, czy koszty usuwania skutków dewastacji. Koszty te nie muszą przecież występować w każdej nieruchomości, stąd też obciążenia kosztami z tego tytułu dotyczą tylko tych nieruchomości, w których miały one miejsce. Równoległe Zarząd będzie bacznie monitorował kształtowanie się tych kosztów w poszczególnych nieruchomościach pod kątem definiowania przyczyn określonego ich zróżnicowania.

2. Informacja o rozliczeniach mediów

Spośród okresowo rozliczanych w Spółdzielni mediów najważniejsze to centralne ogrzewanie i woda, jako że stanowią najbardziej znaczące pozycje wydatków w opłatach za mieszkanie.

a) Centralne Ogrzewanie

Dostarczone rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za ostatni okres rozliczeniowy tj. od 01.07.2008 do 30.06.2009r. przyniosły większości z Państwa nadpłaty w podobnych jak w poprzednim sezonie – kwotach. Warto zauważyć, iż wyniki te zostały osiągnięte przy wyższych o kilka % cenach jednostkowych w stosunku do okresu poprzedniego. Mamy bowiem do czynienia ze stałą tendencją podwyżek ze strony Dostawcy, gdyż na każdy kolejny sezon grzewczy rosną ceny za poszczególne składniki opłat, zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki w Taryfach dla Ciepła. Taryfa dla ciepła to taki dokument, w którym zawarte są zatwierdzone jednostkowe ceny, które Dostawca ma prawo stosować na określony sezon grzewczy. Taka sytuacja ma miejsce również od początku obecnego sezonu tj. od 01 lipca br. jako że ceny jednostkowe wzrosły o kolejne kilka %.

Zarząd czuje się w obowiązku zwrócić Państwu uwagę na najważniejsze aspekty rozliczeń. Po raz kolejny odnotowujemy, iż najniższe koszty ogrzewania występują w budynkach, które są ocieplone całkowicie i w których zamontowano nagrzewnikowe podzielniki kosztów. Mniejsze różnice w kosztach ogrzewania stwierdzamy pomiędzy budynkami ocieplonymi całkowicie a ocieplonymi częściowo, niż między budynkami wyposażonymi w podzielniki kosztów i bez nich. Innymi słowy najwyższe koszty ogrzewania występują w budynkach bez podzielników kosztów, są one wyższe średnio nawet o 46% od kosztów w budynkach z podzielnikami. Te różnice dotyczą zarówno grupy budynków ocieplonych (wiele z nich nie jest wyposażonych w podzielniki kosztów), jak również w grupach bloków nieocieplonych całkowicie.

Fakty te przybliżyliśmy Państwu poprzez dostarczone przez pracowników administracji do poszczególnych budynków analizy porównawcze kosztów CO: średnich kosztów w Spółdzielni, w Osiedlu i w budynku najbardziej podobnym do tego w którym Państwo zamieszkujecie. Wnioski wynikające z tych zestawień należą tylko do mieszkańców danego budynku. Przypominamy, iż dopiero po uzyskaniu zgody minimum 70% posiadaczy tytułów prawnych w budynku – możliwy jest montaż podzielników kosztów. Obecnie preferowane są elektroniczne podzielniki kosztów (bardziej dokładne), przystosowane podobnie jak wodomierze do odczytów radiowych, czyli bez dodatkowych uciążliwości dla mieszkańców. Istnieje także

możliwość zamiany podzielników wyparkowych na elektroniczne, co w kilku budynkach Spółdzielni miało ostatnio miejsce.

Bez względu na powyższe relacje kosztowe nadal w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizowany jest Plan Perspektywiczny Ociepleń, którego efekty będą miały niemałe znaczenie w kształtowaniu kosztów ogrzewania mieszkań w przyszłości.

b) Woda

Drugim niezwykle ważnym rozliczeniem dostarczanego medium jest rozliczenie wody. Za okres pierwszego półrocza 2009 roku zostało dokonane już w oparciu o nowe wodomierze mieszkaniowe, które zostały zamontowane w ramach drugiej z kolei legalizacji w całej Spółdzielni. Ponadto w zdecydowanej większości mieszkań zastosowano zdalne odczyty z wykorzystaniem modułów radiowych, co nie obciążało Państwa obowiązkiem obecności w lokalach, a same odczyty w danym budynku czy zespole budynków – odbyły się w stosunkowo krótkim czasie.

Jedno i drugie, miało i będzie mieć w przyszłości niebagatelne znaczenie dla wyników rozliczeń. Należy podkreślić, iż zamontowane nowe wodomierze mają niższy strumień nominalny od poprzednich, bo wynoszący $1,0 \text{ m}^3/\text{h}$ (poprzednie wykazywały jego wartość $1,5 \text{ m}^3/\text{h}$) co poprawiło znacząco dokładność wskazań zużycia wody w lokalach.

Dobór wodomierzy mieszkaniowych z niższym strumieniem nominalnym pomniejsza szczególnie wydatnie błędy wskazań przy poborach, szczególnie w przedziale niższych wartości przepływów od nominalnych. Tym samym zmniejsza się różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy w lokalach z wodomierzem głównym, ale nie znika, gdyż nie może całkowicie zniknąć. Pisaliśmy o tym szczegółowo w Informatorze – Listopad 2008. Dla przypomnienia informujemy, iż wodomierze główne (na przyłączach zasilających budynki) produkowane są w klasie dokładności C, natomiast wodomierze mieszkaniowe w klasie B (jeśli są one zamontowane pionowo to od razu mamy do czynienia z klasą A). Najbardziej dokładna to klasa C, a najmniej dokładna to oczywiście klasa A.

Występujące klasy wodomierzy stanowią podstawową przyczynę różnic w rozliczeniach zużycia wody w budynkach. Dochodzą one nawet do kilkunastu procent, szczególnie w przypadkach budynków z dużą liczbą mieszkań albo w układzie zespołów budynków podłączonych do jednego przyłącza, przy jednym wodomierzu

głównym. Takie sytuacje występują w przypadkach zasilania wieżowców z hydroforni. Potwierdziły to wyniki rozliczeń.

Miło nam zakomunikować, że w większości budynków w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozbieżności między sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych, a wodomierzy głównych uległy zmniejszeniu od kilku do kilkunastu %, co przy prawie 14% -owej ostatniej podwyżce cen jednostkowych za wodę – ma dodatkowo duże znaczenie. Te zmniejszone w większości budynków niedobory potwierdzają słuszność przyjętych rozwiązań technicznych w ostatniej zbiorczej legalizacji w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – lepsze parametry wodomierzy, skrócony czas ich odczytów.

Zwracamy też uwagę, iż w poszczególnych nieruchomościach możliwe są zmiany co do regulaminowej zasady rozliczania niedoboru wody w budynku (bazowa zasada to proporcjonalnie do wielkości zużycia wody w lokalu), jako że Regulamin rozliczania zużycia wody zimnej i podgrzewania wody ciepłej przewiduje inne możliwości (można odnieść wyliczony niedobór proporcjonalnie na: m² pow. użytkowej, ilość osób, mieszkanie itp), jeśli posiadający tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości tak postanowią.

Pamiętajmy jednak, że wodę jak i inne media trzeba szanować i oszczędzać, nie tylko ze względu na ponoszone koszty, ale ze względu na ich ograniczone zasoby w naturze.

3. Grunty i przeniesienia własności lokali

W roku bieżącym tak jak w ubiegłym, zadania w zakresie zakupu praw własności do gruntów oraz w zakresie realizacji wniosków o przeniesienia praw własności lokali, Zarząd traktował jako bardzo ważne i nadał im szczególnie priorytet.

Systematycznie zabiegaliśmy w Urzędzie Miejskim w Bydgoszczy o możliwie szybkie przygotowywanie dokumentów pozwalających dokonać zakupu prawa własności do gruntów dla jak największej liczby naszych spółdzielczych nieruchomości.

Przy wspólnym wysiłku udało się w tym roku nabyć tak ważne dla wielu mieszkańców prawo własności dla 38 nieruchomości, co przedstawia tabela. Jest to wynik znaczący.

**NABYCIE OD GMINY BYDGOSZCZ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH BĘDĄCYCH
W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU SPÓŁDZIELNI
I WŁAŚCICIELI WYDZIELONYCH LOKALI**

ADMINISTRACJA OSIEDLA BŁONIE		
rok nabycia	nr nieruchomości	adres budynku
2009	28	Waryńskiego 3 - 49
	11	Kasprzaka 6, 8
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE		
rok nabycia	nr nieruchomości	adres budynku
2009	51	Czarna Droga 3
ADMINISTRACJA OSIEDLA SZWEDEROWO		
rok nabycia	nr nieruchomości	adres budynku
2009	64	M. Konopnickiej 3 Brzozowa 4,8
	71	Chołoniewskiego 2
	77	M. Konopnickiej 35
	79	M. Konopnickiej 61
	85	Podhalańska 7
	78	M. Konopnickiej 57
	69	Brzozowa 38
	86	Solskiego 3
	81	Nowodworska 4,6 Ugory 3
	141	G. Zapolskiej 14
ADMINISTRACJA OSIEDLA GÓRZYSKOWO		
rok nabycia	nr nieruchomości	adres budynku
2009	122	Halicka 30

		Inowrocławska 18
	138	Czackiego 45
	130	Czackiego 6
	118	Gackowskiego 3
	127	Gersona 2,4,6, Grobla 8 Kossaka 45,47,51
	114	Czackiego 1,3,5
	115	Czackiego 2
	120	Inowrocławska 22
	121	Halicka 24,26,28 Inowrocławska 20
	125	Leszczyńskiego 105,109,111
	124	Leszczyńskiego 101,103 Gackowskiego 5
ADMINISTRACJA OSIEDLA WZG. WOLNOŚCI		
rok nabycia	nr nieruchomości	adres budynku
2009	097	Karpacka 26
	099	Polna 11, Serbska 1
	100	Słowiańska 16
	101	Słowiańska 23
	104	Tucholska 9,11
	105	Tucholska 15, Ujejskiego 11
	123	Chorwacka 26
	89	Bałkańska 4,6, Czeska 11
	94	Biziela 22,24
	95	Chorwacka 14
	103	Tucholska 7

**NIERUCHOMOŚCI W PRZYGOTOWANIU DO
NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU**

ADMINISTRACJA OSIEDLA SZWEDEROWO	
nr nieruchomości	adres
88	Solskiego 8
ADMINISTRACJA OSIEDLA WZG. WOLNOŚCI	
nr nieruchomości	adres
98	Karpacka 39,39A, 39B, 39C
96	Czeska 2,4, Ujejskiego 48,52, 64
ADMINISTRACJA OSIEDLA BŁONIE	
nr nieruchomości	adres
21	Gminna 21

Pozostałoby tylko kilka nieruchomości (na 130 ogółem) dla których w najbliższym czasie nie będzie takiej możliwości. Dotyczy to tych nieruchomości, w których należy dokonać koniecznych podziałów geodezyjnych, związanych z przebudową ulic miejskich, a także tych nieruchomości dla których trzeba nabyć grunty od prywatnych właścicieli.

Grunty dla pozostałych nieruchomości będziemy nabywać na bieżąco.

Niezależnie od realizacji tego zadania, zarząd realizuje z dużym zaangażowaniem przeniesienia własności lokali. Przyjęte w tym roku tempo zawierania aktów notarialnych pozwoliło podpisać do dnia 30 listopada ponad 2200 tysiące aktów notarialnych, co daje łączny rezultat w tym zakresie - 5744 aktów notarialnych.

Cieszy nas fakt, iż udało się zrealizować praktycznie prawie wszystkie złożone wnioski na bazie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (do dzisiaj - 2072 wniosków), pozostało ich stosunkowo niewiele i większości z nich nie można zrealizować, gdyż występują przeszkody natury prawnej.

Przypominamy, że uprzywilejowane warunki dla przenoszenia własności lokalu dla tego tytułu prawnego zakwestionował Trybunał Konstytucyjny, wnioski zatem należy mimo wszystko składać do 29 grudnia br., gdyż prawdopodobnie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będzie zawierać przepis o wydłużeniu o 3 m-ce terminu na realizację wniosków złożonych w tym terminie. Stąd ponownie zwracamy

się do posiadaczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, aby na wszelki wypadek złożyli wnioski.

Przy okazji informujemy, iż po 1 stycznia 2010 nie zmienią się warunki przenoszenia prawa własności ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Toteż wszyscy Ci z Państwa, którzy złożyli już wnioski, a do tej pory czy też do końca tego roku nie podpiszą aktów notarialnych, a także Ci z Państwa którzy dopiero złożą wnioski, będą mogli bez żadnych dodatkowych opłat (nie licząc niewielkiej zmiany w opłacie za usługę notariuszy) uzyskiwać prawo własności odrębnej do lokali i prawa współwłasności do części wspólnej w nieruchomościach, w tym do gruntów – w roku przysłym i następnym.

4. Jakie zmiany w roku 2010?

a) Plan finansowo-gospodarczy, zmiany w opłatach czynszowych, terminy ich wprowadzenia.

Plan finansowo-gospodarczy to najważniejszy dokument w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej w Spółdzielni, gdyż określa ustalony poziom kosztów funkcjonowania Spółdzielni oraz źródła ich finansowania, czyli głównie wysokość wpływów z tytułu opłat czynszowych.

Według klasyfikacji zawartej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych najważniejsze to koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W skład kosztów eksploatacji wchodzi koszty zarządzania i administracji, jednostkowo równe w całej Spółdzielni, a obejmujące:

- 1) koszty zarządu ogólnego
- 2) koszty administrowania

Plan zakłada, iż **poziom tych kosztów pozostanie bez zmian** w stosunku do przewidywanego wykonania tego kosztu w roku bieżącym. Nie podwyższanie tych kosztów stało się możliwe wskutek podjęcia i wdrożenia w Spółdzielni określonych oszczędności tj. redukcji zatrudnienia i zmniejszeniu etatów oraz pozostałych związanych z tym obszarem działania - wydatków.

Fakt utrzymania kosztów na dotychczasowym poziomie pozwala przy założeniu, iż część nadwyżki bilansowej wypracowanej w roku bieżącym będzie skierowana na ich pokrycie, dokonać przesunięcia opłat z tego tytułu np. o 0,12 zł/m²/m-c na poczet kosztów konserwacji i utrzymania nieruchomości, by pomniejszyć wyliczane w tym zakresie niedobory.

Poza eksploatacją Plan wyróżnia koszty konserwacji i utrzymania nieruchomości, które obejmują:

- 1) koszty konserwacji (funkcjonowania konserwatorów i pogotowia technicznego, konserwacji zieleni, obowiązkowych przeglądów jedno i pięcioletnich, konserwację domofonów i usuwania awarii oraz skutków dewastacji i drobnych napraw)
- 2) koszty bezpośrednie utrzymania nieruchomości (ubezpieczenie majątku spółdzielni, wymiana piasku, dezynfekcje, deratyzacje, książeczki mieszkaniowe itp.)

Koszty konserwacji w równym stopniu obciążają jednostkowo wszystkie nieruchomości, natomiast koszty bezpośrednie są związane tylko z tą nieruchomością, w której one wystąpiły – w pełnej wysokości.

Prowadzona od początku 2007 roku szczegółowa ewidencja tych kosztów oraz przychodów dla poszczególnych nieruchomości, jako obowiązek wynikający z art.4 ust.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przyniosła zróżnicowane wyniki w nieruchomościach. Te wyliczone salda, **wymuszają wprowadzenie zróżnicowanych stawek opłat w tym zakresie.** Ten obowiązek wynika z kolei z przepisu art.6. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Stąd też w możliwie szybkim terminie stawki te zostaną ustalone dla poszczególnych nieruchomości i dostarczone w formie zawiadomienia o wysokości zmian w opłatach.

Plan zawiera także inne pozycje kosztów występujących w zasobach Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a wśród nich:

1. Koszty eksploatacji dźwigów - uwzględniono rozliczenie na ilość osób (bez parteru i połowy stanu z pierwszego piętra), zmniejszono udział energii elektrycznej, nieznacznie zwiększając odpis na remonty (o ok. 1,5 % z uwagi na ubytek osób)
2. Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste – wg stawek obowiązujących w gminie Bydgoszcz
3. wywóz śmieci rozliczany będzie wynikowo **wg kosztów poszczególnych budynków lub ich zespołów** (w tym ewentualne koszty czyszczenia zsyków), co jest znacząca zmianą, jedynie koszty ogólne wywozu odpadów ponadgabarytowych rozliczane będą nadal osiedlami z podziałem na poszczególne budynki (zespoły) wg ilości osób,
4. koszty sprzątnięcia rozliczane będą na poszczególne osiedla a następnie dzielone na nieruchomości wg ilości zamieszkałych osób.

Przy ustalaniu stawek opłat na rok 2010 przyjęto założenie, że powinny one pokryć planowane koszty eksploatacji, jednakże w przypadku powstania niedoborów na nieruchomościach przewiduje się wniosek do

Zebrania Przedstawicieli Członków o ich dofinansowane z nadwyżki bilansowej.

Nowe opłaty nie będą obowiązywać od daty ich dostarczenia, gdyż ustawodawca wprowadził 3 miesięczny okres wypowiedzenia wysokości opłat zależnych od spółdzielni, a zatem jeśli Państwo otrzymacie zawiadomienie do 31.12.2009 to skutek będzie na dzień 01.04.2010 r. Pozostałe opłaty dotyczące mediów oraz opłaty za wywóz śmieci, użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, mogą być nadal wprowadzane z 14 dniowym wypowiedzeniem, prześlemy je zatem w styczniu, ze skutkiem prawnym od 1 lutego 2010r., gdyż mamy na uwadze zmianę ceny wody i kanalizacji z dniem 23.01.2010r.

b) Założenia, zmiany w opłatach w zakresie finansowania prac ociepleniowych.

W roku 2010 podobnie jak w roku bieżącym i kilku ostatnich, planujemy wykonanie znaczącego zakresu prac ociepleniowych na wszystkich osiedlach Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Będzie to możliwe przy założeniu, że Spółdzielnia nadal będzie korzystać z kredytów o preferencyjnych warunkach. Takie możliwości oferuje w dalszym ciągu Bank Ochrony Środowiska, a zatem nie można z nich zrezygnować. Wykorzystanie do finansowania ociepleń kredytów, pozwoli w roku 2010 na wykonanie chociażby w niepełnym zakresie, prac ociepleniowych w każdym budynku w Spółdzielni. Uważamy bowiem, że ocieplenie nawet jednej ściany frontowej bloku ma również duże znaczenie dla gospodarki ciepłem w tym budynku, pomijając kwestię poprawy estetyki. Na rok 2010 przewidujemy wykonanie ociepleń w ilości ok. 48 tys. m² ścian (głównie frontowych) w 40 budynkach Spółdzielni.

W roku 2010 nie będzie możliwe utrzymanie dotychczasowych stawek opłat na poczet termorenowacji. W roku 2007 przyjęliśmy założenie iż w latach 2008 i 2009 nie będzie podwyżek opłat w tym zakresie i zapowiedzi zostały dotrzymane. Z uwagi na fakt, iż na rok 2010 i następny przypada większy koszt obsługi zaciągniętych kredytów, należałoby w jeszcze większym stopniu niż w ostatnich dwóch latach zwiększyć dofinansowanie prac ociepleniowych środkami, które wpływają z tytułu opłat na remonty właściwe. Ponieważ obciążenie tych środków byłoby w przyszłym roku zbyt duże (do dyspozycji pozostałyby środki z opłat tylko w wysokości około 0,10 zł/m²/m-c) i przekreślałoby to możliwość wykonania innych niezwykle pilnych w wielu nieruchomościach remontów podstawowych, w Planie finansowo-gospodarczym założony został wzrost wpływów z tytułu wzrostu opłat o **0,15 zł/m²/m-c**. Łączna wysokość opłat na termorenowację

wyniesie zatem **1,19 zł/m²/m-c.** Krok ten umożliwi poza zachowaniem dobrego tempa realizacji prac ociepleniowych, wykonanie jeszcze w pewnym zakresie niezwykle ważnych prac remontowych.

Rozdział II

Tematy dla Spółdzielców – zawsze ważne i aktualne

Warunki przyznania dodatku mieszkaniowego

Od 1 stycznia 2002r. obowiązuje ustawa z 21 czerwca 2001r. 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 675,10 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

pokoju i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Rozdział III **Działalność kulturalna w Bydgoskiej Spółdzielni** **Mieszkaniowej**

Imprezy w czasie wakacji

W okresie ostatnich wakacji spółdzielcze Domy Kultury „ARKA” i „ORION” zorganizowały zajęcia dla dzieci w ramach półkolonii i imprez wakacyjnych. Niewątpliwymi atrakcjami okazały się:

- wycieczka do Parku Jurajskiego w Solcu Kujawskim,
- wyjście do kina „ADRIA” i „Family Parku”
- spotkanie z przedstawicielem „Sanepidu” w ramach „Dni Zdrowia”
- spotkanie z funkcjonariuszem Straży Miejskiej w ramach „Bezpiecznych wakacji”
- wyjazd i zwiedzanie szklarni Klubu Miłośników Kaktusów w Jaruzynie,
- wyjazd i zwiedzanie ZOO w Myśliczynie,
- wiele zajęć plastycznych i muzycznych na terenie domów kultury,

Ponadto zorganizowano imprezy plenerowe:

- na boisku przy ul. Czarna Droga na Osiedlu Śródmieście,



- na stadionie przy ul. Słowiańskiej, podczas której odbył się turniej sprawności o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej,



- turnieje zręcznościowo- sportowe w Domu Kultury „ORION” o Puchar Prezesa Zarządu Spółdzielni.



Plan pracy Domów Kultury na styczeń 2010r.

Klub „Arka” B.S.M.

ul. M. Konopnickiej 24a

Bydgoszcz tel. 052 348-72-02

- | | | |
|--------|---|---|
| 04.01. | godz. 17:00.
Poniedziałek | „Witaj Nowy Roku” – zabawa taneczna w Klubie Seniora. |
| 07.01. | godz. 16:00.
Czwartek | „Zima” – konkurs plastyczny dla dzieci z cyklu: „Cztery pory roku”. |
| 08.01. | godz. 16:00.

godz. 17:00.
Piątek | „Arka na sportowo” – konkurencje zręcznościowe dla dzieci.
Otwarte zajęcia zespołu tanecznego „Arka Dance”. |
| 11.01. | godz. 17:00.
Poniedziałek | „Humor PRL-u” wieczór poprowadzi Teresa Wądzińska. |
| 12.01. | godz. 15:00.
Wtorek | „Projektowanie kartek świątecznych” – zajęcia plastyczne dla dzieci. |
| 13.01. | godz. 16:00.
Środa | „Bał maskowy” – zabawa taneczna z konkursami dla dzieci”. |
| 14.01. | godz. 15:00.

godz. 16:00.

godz. 17:00

Czwartek | „Kolorowy bukiet dla babci i dziadka” – wycinanka mozaikowa.
- zajęcia plastyczne dla dzieci.
Dzień Babci i Dziadka – występy dzieci z sekcji klubowych.
Z cyklu „Arka Poezji”: „Spektakl poetycki” w wykonaniu Tomasa Owczarzaka i Joanny Gładkowskiej. |
| 18.01. | godz. 17:00.
Poniedziałek | Spotkanie Koła Miłośników Szwederowa. |
| 25.01. | godz. 17:00.
Poniedziałek | „Bał przebierańców” – zabawa w Klubie Seniora. |

Od 4 stycznia przyjmujemy zapisy na półkolonie zimowe dla dzieci w wieku od 6 do 10 lat.

D.K. Orion B.S.M.

ul. 16 Płk. Ułanów Wlkp. 1

Bydgoszcz tel. 052 348-72-01

- 04.01. godz. 16:00. „Zima w pastelowych kolorach” –
Poniedziałek konkurs plastyczny dla dzieci.
- 06.01. godz. 17:00 „PANORAMA 120-lecia” – „Od secesji
Środa do współczesności” – otwarcie wystawy
fotograficznej.
- 07.01. godz. 10:00 Klubikowo – spotkanie dla matek z
małymi dziećmi.
godz. 17:00 Otwarte zajęcia TAI – CHI.
Czwartek
- 11.01. godz. 16:00. Upominki dla Babci i Dziadka – zajęcia
Poniedziałek plastyczne dla dzieci.
- 12.01. godz. 15:00 „Cztery pory roku” (akwarela) – zajęcia
Wtorek plastyczne dla dorosłych.
- 13.01. godz. 18:00. „PANORAMA 120-lecia” jubileuszowy
Środa koncert Noworoczny - wystąpi Orkiestra
im. Johana Straussa oraz soliści:
Agnieszka Olszewska i Tomasz Madej.
- Podziękowania dla zasłużonych
działaczy BSM
- 15.01. godz. 16:00. „Zimowe sporty w technice pasteli” –
zajęcia plastyczne dla dzieci.
godz. 17:00. Klub Szaradzystów zaprasza na
Piątek spotkanie noworoczne.
- 19.01. godz. 17:00. „Patroni ulic – ulica Eugeniusza
Wtorek Połtyna” - spotkanie Koła Miłośników
Błonia.
- 20.01. godz. 17:00 „Wieczór smaków klubowych” –
Środa spotkanie Klubu Miłośników Sztuki.
- 26.01. godz. 17:00. „Cztery pory roku w akwareli” – zajęcia
plastyczne dla dorosłych.
godz. 12:00 Laryngektomowani – spotkanie.
Wtorek
- 27.01. godz. 17:00 Muzyczny statek – zabawa

Środa

karnawałowa. Kapitan statku Jerzy Gralak.

Od 4 stycznia przyjmujemy zapisy na półkolonie zimowe dla dzieci w wieku od 6 do 10 lat.

Rozdział IV

Kartka z historii

Pierwszy okres funkcjonowania Spółdzielni

Miło nam zakomunikować Państwu, że do wielu znaczących dla każdego z nas dat, rocznic, jubileuszy, w roku przyszłym 2010 - dojdą kolejne. Rok przyszły zapowiada się jako rok znaczących jubileuszy związanych z działalnością Spółdzielni; odnotować bowiem należy:

- 120 lat funkcjonowania Spółdzielni w ogóle,
- 90 lat od przejęcia BSM przez Polaków.

Zatem przypominamy kilka znaczących faktów historycznych z pierwszego okresu funkcjonowania Spółdzielni.

Wiadomo, że Spółdzielnię założyli niemieccy urzędnicy kolejowi jako "Beamten - Wohnungsverein" GmbH **13 czerwca 1890 roku**. Nasze miasto bowiem było wówczas ważnym ośrodkiem administracyjnym tj. stolicą regencji w państwie pruskim. Warto przy tym zauważyć, iż założenie wówczas Spółdzielni było pionierskim działaniem w dziedzinie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w spółdzielczej formule prawnej. Równoległe bowiem w tym samym roku zarejestrowana została tylko jedna spółdzielnia mieszkaniowa w Poznaniu. To prawdziwe początki zorganizowanej spółdzielczości mieszkaniowej na ziemiach polskich.

Trzeba także odnotować, iż w okresie do czasu wybuchu I-szej wojny światowej zbudowano w Spółdzielni 33 kamienice, które stanowiły całość jej zasobów mieszkaniowych aż do roku 1959.

Nie można więc tego okresu w historii Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie doceniać, gdyż do dziś Spółdzielnia zarządza 28 kamienicami z pierwszego okresu działalności Spółdzielni (na okładkach kolejnych wydań Informatora- prezentujemy ich zdjęcia, a

na okładce aktualnego wydania przedstawiamy jedno z najstarszych kamienic przy ul. Chrobrego, zbudowanego w latach 1891-2) , w których znajduje się **278** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **17900 m²**. Dla ścisłości sprawy informujemy, że kamienice przy ul. Staszica zostały przekazane w latach 70- tych do zasobów miasta, gdzie do dziś pełnią ważną funkcję obiektów użyteczności publicznej.

Przejęcie Spółdzielni z rąk niemieckich nie było łatwe. Do przewyciężenia były zarówno bariery formalno-prawne, jak i problemy naturalnego oporu ze strony niemieckich działaczy Spółdzielni. Dzięki zaangażowaniu wielu wybitnych mieszkających w Bydgoszczy Polaków, wśród których należy wymienić: mec. Melchiora Wierzbickiego, księdza Jana Filipiaka, dr Jana Bizziela oraz Czesława Turowskiego, a szczególnie Teofila Gackowskiego, zasoby Spółdzielni zostały prawnie przejęte z rąk niemieckich. Przyjęto koncepcję jej przejęcia Spółdzielni w trybie administracji przymuszonej. Należało więc sporządzić najpierw stosowny memoriał i dostarczyć go do Urzędu Osadniczego w Poznaniu. Dokument taki został starannie opracowany w 1919r przez w/w osoby. Trudniejsze okazało się jego dostarczenie do poznania co nie było takie łatwe i proste, gdyż w tym czasie trwało Powstanie Wielkopolskie. Niezwykłą odwagą i determinacją wykazał się wówczas Teofil Gackowski, który skutecznie przedostał się przez tereny powstania i dostarczył potrzebne dokumenty do Urzędu Osadniczego w Poznaniu.

Już w styczniu 1920 roku poznańscy urzędnicy na pierwszego polskiego administratora Spółdzielni wyznaczyli Pana Czesława Turowskiego, który wespół z kilkunastoma polskimi patriotami zaczął kierować Spółdzielnią. W kolejnych latach coraz więcej dokumentów powstawało w języku polskim i systematycznie rozwijały działalność organy Spółdzielni złożone z Polaków.

Mamy zatem już w najbliższych tygodniach **okrągłą bo 90-tą rocznicę** przejęcia Spółdzielni w ręce samych Polaków.

W następnym wydaniu Informatora ciąg dalszy historii Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział V

Adresy i telefony

Informacja o zmianach w połączeniach telefonicznych i aktualne numery telefonów.

Numery telefonów bezpośrednich do poszczególnych komórek organizacyjnych w Spółdzielni:

- 1) **Telefon/faks nr 052 / 376-97-52**, na który można przysyłać wiadomości faksem i uzyskać połączenie z sekretariatem zarządu spółdzielni.

- 2) **Telefon nr 052 / 376-97-82**, na który można uzyskać połączenie z sekretariatem, a następnie z dowolnym numerem wewnętrznym. Jednakże ze względu na dużą ilość rozmów przychodzących, lepiej poprzez ten numer wykorzystywać możliwość bezpośrednich połączeń, stosując odpowiednie końcówki numeru przypisanego do poszczególnych działów:
 - a) **052 / 376-97-50 - dział członkowski** (przenoszenia własności lokali, sprzedaż i zamiana lokali, zaświadczenia)
 - b) **052 / 376-97-83 - sekcja czynszów** (wysokość i rozliczenia opłat miesięcznych oraz za dostarczone media, zadłużenia czynszowe)
 - c) **052 / 376-97- 84 - kasa**
 - d) **052 / 376-97- 78 - dział techniczny**
 - e) **052 / 376-97- 53 - sekcja eksploatacji lokali użytkowych**
 - f) **052 / 376-97- 71 - kadry i place**
 - g) **052 / 376-97- 61 - wkłady członkowskie**

Godziny przyjmowania interesantów:		Kasa
poniedziałek	- 7.00 do 15.00	7.20 do 14.00
wtorek	- 7.00 do 16.00	7.20 do 15.30
środa	- 7.00 do 15.00	7.20 do 14.00
czwartek	- 7.00 do 15.00	7.20 do 14.00
piątek	- 7.00 do 14.00	7.20 do 13.00

w poniedziałki Dział Członkowski – Mieszkaniowy **nieczynny**.

Kasa mieści się na parterze budynku i w godzinach od 10.30 do 11.00 jest nieczynna.

- 3) Dla uzyskania połączenia z poszczególnymi **osiedlami** dostępne są nw. numery telefonów:
- | | TP S.A. | ERA |
|-----------------------------|--|-----------------------|
| a) Osiedle Błonie | - 052 / 379-14-62; 052/ 379-12-71 | |
| b) Osiedle Śródmieście | - 052 / 376-97-57; 052/ 322-05-07 | |
| c) Osiedle Szwederowo | - 052 / 340-51-72; 052/ 340-53-63 | |
| d) Osiedle Wzgórze Wolności | - 052 / 371-31-78; 052/ 371-13-14 | |
| e) Osiedle Górzyskowo | - 052 / 373-71-46; 052/ 373-71-47 | |
| f) Dom Kultury ORION | - — | 052/ 348-72-01 |
| g) Klub ARKA | - — | 052/ 348-72-02 |
- 4) Dla uzyskania połączenia z **pogotowiem technicznym** (uwaga na zmianę w zakresie dźwigów) prosimy dzwonić wyłącznie na nw. numery telefonów:
- 052 / 373-53-82** - w przypadku awarii instalacji elektrycznej, wody, gazu oraz kanalizacji i centralnego ogrzewania
 - 660-43-18-17** - firma „Elwind” w przypadku awarii dźwigu na Osiedlu Śródmieście
 - 052 / 371-37-84** - firma „Pobud” w przypadku awarii dźwigu na pozostałych osiedlach

Godziny przyjmowania zgłoszeń:

Pogotowie wod-kan., c.o., gaz.

- 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.

Pogotowie dźwigowe – 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 Pułku 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

**Zarząd
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
A. Domke
inż. Aleksandra Domke

Zastępca Prezesa
ds. Eksploatacji
Leszek Małecki
mgr Leszek Małecki

PREZES ZARZĄDU
T. Stańczak
mgr inż. Tadeusz Stańczak
Dyrektor Spółdzielni