

W INFORMATORZE

Wprowadzenie2

Rozdział I - Sytuacja bieżąca w Spółdzielni

1. Podstawowe informacje o sprawozdaniu finansowym za 2017 rok oraz sprawozdanie biegłego rewidenta o wyniku jego badania ..4
2. Skrót sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 rok..... 5
3. Skrót sprawozdania Zarządu za 2017 rok 8
4. Istotne zmiany kadrowe w Spółdzielni 12

Rozdział II - Działalność kulturalna w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Ważniejsze wydarzenia w Domach Kultury 14
2. Ferie zimowe dla dzieci 17

Rozdział III - Tematy dla Spółdzielców zawsze ważne i aktualne

1. Warunki otrzymania dodatku mieszkaniowego 19
2. Ważne pytanie, krótka odpowiedź 20
3. Telefony i adresy 21

Wprowadzenie

Mamy już przynajmniej w kalendarzu porę roku, z którą wiążemy największe nadzieje i plany, bo wiosna zawsze porusza nas i poprawia samopoczucie.

Spieszmy więc z dobrymi wieściami dla wszystkich mieszkańców Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przekazując dobre wyniki działalności Spółdzielni za rok 2017, które zostały zbadane i potwierdzone przez biegłego rewidenta. W swoim sprawozdaniu biegły potwierdził prawidłowo prowadzone poszczególne księgi rachunkowe, na bazie których dane zawarte w sprawozdaniu finansowym należy traktować jako obowiązujące.

Ma to istotne znaczenie, gdyż osiągnięty wynik finansowy w zakresie dodatkowych przychodów finansowych netto, jest wielce znaczący, bo wartość nadwyżki bilansowej wynosi 4,046 mln zł. Zarząd pragnie zaznaczyć, iż na tle koniunktury gospodarczej w handlu detalicznym i drobnych usługach, a także w odniesieniu do wysokości odsetek od lokat terminowych, osiągnięcie tego wyniku wcale nie było łatwe.

Więcej szczegółów w artykule traktującym o sprawozdaniu finansowym oraz w skrótach sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu. W całości z tymi dokumentami można się zapoznać po zalogowaniu się jako członek Spółdzielni na stronie internetowej BSM, będą one także wyłożone w Spółdzielni - w siedzibach administracji i zarządu - od pierwszych dni kwietnia.

Biegły rewident pozytywnie ocenia przygotowane sprawozdanie finansowe oraz sytuację majątkowo-finansową Spółdzielni, która jest jednoznacznie stabilna i zadawalająca.

Rok 2017 dzięki prowadzonym systematycznie intensywnym wysiłkom windykacyjnym w Spółdzielni to kolejny rok, w którym nie wzrosły zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych. Słowa uznania należą się także członkom Komisji społeczno-kulturalnej Rady Nadzorczej, którzy prowadzą bezpośrednie rozmowy z dłużnikami na wszystkich Osiedlach Spółdzielni.

Informujemy też o zmianach kadrowych na szczeblu Zarządu oraz na poziomie administracji, co jest szczególnie istotne dla prowadzenia działalności Spółdzielni.

Toczy się życie kulturalne w domach kultury Spółdzielni, informujemy o nich w Informatorze ilustrując je fotografiami.

Zachęcamy zatem do lektury tego wydania Informatora.

Rozdział I – Sytuacja bieżąca w Spółdzielni.

1. Podstawowe informacje o sprawozdaniu finansowym za 2017 rok oraz sprawozdanie biegłego rewidenta o wyniku jego badania.

Podstawowe informacje o sprawozdaniu finansowym za rok 2017 oraz sprawozdanie biegłego rewidenta z jego badania.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się z kilku podstawowych dokumentów, w tym:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilansu Spółdzielni, który na dzień 31.12.2017 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę 139 010 380, 93 zł.
3. Rachunku zysków(strat) - wykazującego zysk netto w kwocie 4 046 233,66 zł.
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym - zmniejszenie o kwotę 6 365 896,33 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych - zmniejszenie o kwotę 230 878,55 zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Dokumenty te zawierają bardzo istotne dane liczbowe - dlatego też niezwykle ważnym dla sprawozdania jest opinia niezależnego biegłego rewidenta, którego w ramach konkursu ofert wybiera co roku Rada Nadzorcza.

Sprawozdanie biegłego rewidenta zawiera bowiem ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni. W odniesieniu do sprawozdania finansowego za rok 2017 biegły rewident stwierdził, iż:

1. Sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. oraz jej wyniku finansowego za miniony rok gospodarczy.
2. Zostało ono sporządzone prawidłowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
3. Jest zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Biegły przedstawił sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 Radzie Nadzorczej.

Potwierdzenie przez biegłego rewidenta prawidłowo przedstawionych wyników finansowych Spółdzielni jest ważnym i pozytywnym faktem dla wszystkich członków Spółdzielni, gdyż stanowisko biegłego sankcjonuje korzystne wyniki uzyskane za rok 2017.

Z konieczności w tym Informatorze zamieszczamy tylko wielki skrót całego sprawozdania, z którym można się zapoznać w siedzibie zarządu, a także po zalogowaniu się jako członek Spółdzielni – na stronie internetowej Spółdzielni: www.bsm.bydgoszcz.pl

2. Skrót sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 rok.

Zgodnie z § 50 ust. 1 pkt.8 Statutu BSM, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności w 2017 roku.

W 2017 r. miały miejsce zmiany wprowadzone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r., wchodzące w życie z dniem 9 września 2017 roku i wynikające z tego tytułu określone działania organizacyjne dla Spółdzielni.

Od 9 września 2017 r. obowiązuje znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawa - Prawo spółdzielcze. Wraz z wejściem w życie zmian ustawowych, faktyczny status prawny spółdzielni mieszkaniowych uległ zasadniczej zmianie, różnicują je w niespotykany dotąd sposób. W praktyce spółdzielni mieszkaniowej nadal występują problemy interpretacyjne dotyczące stosowania znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2017 roku nastąpiła zmiana w składzie osobowym Rady Nadzorczej. W związku z objęciem stanowiska kierownika Administracji Osiedla Śródmieście BSM, na podstawie § 48 p. 6 Statutu BSM z członkostwa w Radzie Nadzorczej zrezygnował z dniem 15.08.2017 r. Pan Józef Gałczyński. Na jego miejsce z dniem 28.09.2017 wszedł Pan Mirosław Hernet, który w wyborach do Rady Nadzorczej przeprowadzonych podczas Walnego Zgromadzenia w 2016 roku uzyskał w kolejności największą liczbę głosów.

Ponadto Rada Nadzorcza, jako pracodawca wobec członków Zarządu, sprawnie dokonała zmiany obsady stanowiska Z-cy Prezesa ds. technicznych, w związku z przejściem na emeryturę z dniem 28 sierpnia 2017r. Pani Aleksandry Domke i powołaniem na to stanowisko Pana Wojciecha Michalaka.

Rada Nadzorcza BSM w 2017 roku podjęła 66 uchwał i tak między m.in:

1. **W zakresie działalności finansowo – gospodarczej podjęto 9 uchwał**, w tym dotyczących:
 - sprawozdań finansowych, analiz ekonomicznych, planów gospodarczych.
2. **W zakresie zmian regulaminów wewnętrznych Spółdzielni podjęto 4 uchwały.**

Wprowadzone w drodze uchwał zmiany miały na celu aktualizację i konieczność dostosowania do zgodności regulaminów z aktami prawnymi wyższego rzędu, głównie z ustawami. Ponadto Rada Nadzorcza wprowadzała nowe korzystne dla Spółdzielni rozwiązania merytoryczne. Dotyczy to Regulaminów: Zarządu, Komisji stałych RN, przetargów i Rozliczania kosztów CO.

3. **W zakresie spraw członkowskich podjęto 20 uchwał** dotyczących m.in.:
 - pozbawienia członkostwa poprzez wykreślenie, oraz przywracanie praw członkowskich;

Od 9 września 2017 zaczęła obowiązywać ustawa z 20 lipca 2017 o spółdzielniach mieszkaniowych, która zlikwidowała dotychczasowe kompetencje Rady Nadzorczej w tym zakresie.

4. **W zakresie spraw organizacyjnych i pracowniczych Spółdzielni podjęto 23 uchwał** dotyczących m.in.:
Walnego zgromadzenia, Struktury organizacyjnej Spółdzielni, Funduszu płac, wynagrodzeń członków Zarządu.

5. **W zakresie działalności i organizacji Rady Nadzorczej podjęto 6 uchwał**, w tym powołanie komisji czasowej.

Powołanie komisji czasowych miało na celu podjęcie bezpośrednich działań kontrolnych w zakresie wyznaczonym przez Radę Nadzorczą, otrzymane wyniki potwierdziły prawidłową gospodarkę finansową i remontową Spółdzielni.

6. W zakresie spraw gruntowych podjęto 4 uchwały

W okresie sprawozdawczym Komisje stałe Rady Nadzorczej realizowały zadania regulaminowe zgodnie z przyjętymi planami pracy, a w szczególności:

Komisja Rewizyjna, zajmowała się opiniowaniem kierunków działalności gospodarczej i planów gospodarczych Spółdzielni, oceną wykonania zadań społeczno – gospodarczych, projektów regulaminów, a także analizowaniem skuteczności windykacji zadłużeń i kontrolą wykonania przez Zarząd Spółdzielni zaleceń pokontrolnych.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, analizowała i opiniowała plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywała okresowych przeglądów zasobów Spółdzielni, a jej przedstawiciele uczestniczyli, jako obserwatorzy we wszystkich przetargach.

Komisja ds. Działalności Społecznej i Kulturalnej, analizowała plany pracy działalności społecznej i kulturalnej w domach kultury i na osiedlach, oceniała tę działalność, a także przeprowadzała rozmowy z dłużnikami wskazując im możliwości spłaty zaległości.

W wyniku prowadzenia przez Radę Nadzorczą działalności w zakresie statutowych kompetencji kontrolnych, możemy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni była prowadzona poprawnie, z systematyczną troską o dobro mieszkańców i kontrahentów.

Oceniając kondycję finansową i gospodarczą naszej Spółdzielni możemy być dumni z bycia jej członkami. Dziękujemy wszystkim członkom Spółdzielni, działaczom Rad Nieruchomości, Rad Osiedli, Zarządowi Spółdzielni i jej pracownikom za zaangażowanie w realizację stawianych zadań.

Naszej Spółdzielni życzymy kolejnych lat pomyślnego rozwoju.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym w dniu 22 lutego 2018 roku.

3. Skrót sprawozdania Zarządu za 2017 rok.

Zgodnie z art. 89 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz art. 49 ustawy o rachunkowości Zarząd Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zobowiązany przygotować i przedstawić sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2017.

Ponieważ Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za rok 2017 liczy 36 stron, w tym 25 tabel, w Informatorze przedstawiamy jedynie informacje najważniejsze. Sprawozdanie zawiera:

1. Informacje ogólne.
 2. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.
 3. Wyniki finansowe i gospodarcze.
 4. Wyniki eksploatacji w nieruchomościach na dzień 31.12.2017 r.
 - a) mieszkaniowych,
 - b) garażowych.
 5. Wyniki finansowe w lokalach użytkowych (spółdzielcze prawo własnościowe i własność odrębna).
 6. Strukturę kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego.
 7. Koszty zarządzania i administrowania.
 8. Średnie zatrudnienie i wynagrodzenie.
 9. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych.
 10. Koszty sprzątnia.
 11. Koszty dostawy ciepła i innych mediów.
 12. Zaległości z tytułu opłat i windykacja należności.
 13. Gospodarka lokalami użytkowymi w najmie i dzierżawa terenów.
 14. Działalność remontowa, stan poszczególnych funduszy remontowych.
 15. Działalność inwestycyjna.
 16. Działalność społeczno-kulturalna.
 17. Kontrole zewnętrzne w spółdzielni i ich wyniki.
 18. Zamierzenia spółdzielni na najbliższą przyszłość.
 19. Podsumowanie.
1. Informujemy, iż zmienił się skład osobowy Zarządu, o czym szczegółowo w dalszej części Informatora. Nadmieniamy, iż członkowie Zarządu uzyskali na Walnym Zgromadzeniu 2017 roku absolutoria oraz pozytywne oceny za działalność w roku 2016 ze strony Rady Nadzorczej.

Zarząd odbył 33 posiedzenia protokołowane i podjął 100 uchwał. Poza posiedzeniami w trybie zespołowym oraz indywidualnym członkowie zarządu

prowadzili ciągły proces zarządzania zasobami oraz majątkiem wspólnym członków, w tym zasobami finansowymi. Pełnili nadzór nad pracą 5-ciu administracji osiedlowych. Realizowali także zadania wynikające z uchwał Walnego Zgromadzenia oraz stawianych przez Radę Nadzorczą.

2. W zasobach Spółdzielni pozostawało nadal 142 nieruchomości mieszkaniowych (nie wyodrębniła się żadna Wspólnota) oraz 55 zespołów garażowych i 297 lokali użytkowych.

Na dzień 31.12. 2017 r. Spółdzielnia liczyła 14 776 lokali mieszkalnych oraz kilkaset lokali pozostałych.

W związku z tym, że 20 lipca 2017 r. Sejm uchwalił Ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego i prawo spółdzielcze w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych nastąpiły istotne zmiany w liczbie członków. Zgodnie z w/wym. ustawą każdy kto posiada spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stał się członkiem spółdzielni z mocy prawa.

Członkostwo z mocy prawa na dzień 09.09.2017 r. nabyło 3 260 osób (liczba ta ulegnie zmianie ponieważ nie została zakończona analiza wszystkich lokali), w tym 841 osób uzyskało członkostwo w wyniku posiadania tytułu prawnego do lokalu, a także 2 419 osób jako współmałżonkowie tych członków, którym przysługiwało wspólne prawo do lokalu.

Warto zauważyć, iż nabywcy członkostwa z mocy ustawy nie wnoszą żadnych opłat, czyli nie wnoszą ani wpisowego ani udziałów.

3. W warunkach pogarszającej się koniunktury gospodarczej dla rynku drobnych usług i handlu, a także przy niskich oprocentowaniach terminowych lokat bankowych, Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę bilansowa czyli zysk netto - w kwocie 4 046 233,66 zł, co należy uznać za fakt pozytywny i zadawalający.
4. Jeśli idzie o wyniki rozliczeń eksploatacji w nieruchomościach mieszkaniowych, należy zauważyć, iż w większości nieruchomości uzyskane zostały nadwyżki (77 nieruchomości), ich poszczególne wartości zostały zgodnie z ustawą o sm (art. 6 ust.1) ujęte w kalkulacjach opłat na konserwację i utrzymanie nieruchomości w roku bieżącym, jako przychody tych nieruchomości. W podobny sposób zostały przeniesione pozostałe wyniki z nieruchomości z niedoborami, jednakże na poczet kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości.

5. Opłaty zależne od Spółdzielni utrzymane zostały w 2017 r. na poziomie - 28,86 % (za okres poprzedni - 29,95%) z kolei opłaty niezależne od Spółdzielni w 2017 r. - 71,14 % (poprzednio 70,05 %). Tendencja zmian utrzymuje się bez zmian, maleje systematycznie udział opłat zależnych od Spółdzielni.
6. Łączne jednostkowe koszty zarządzania i administrowania dla lokali mieszkalnych wyniosły 0,83 zł/m²/m-c (za rok poprzedni - 0,80 zł/m²/m-c), natomiast opłaty dla członków wynosiły 0,52 zł/m²/m-c, jako że różnica została pokryta w ramach dofinansowania z nadwyżki bilansowej za rok 2016 w kwocie ok. 2,74 mln zł.
7. Średnie zatrudnienie wyniosło łącznie 202,99 etatów wobec 203 etatów planowanych, przy czym 5,41 % etatów stanowiło zatrudnienie w ramach zastępstwa za nieobecnych w dłuższym czasie pracowników. Największe problemy z zatrudnieniem wystąpiły w grupie sprzątaczek, wśród których odnotowaliśmy największą liczbę z wydłużonymi zwolnieniami lekarskimi.
8. Fundusz płac łącznie ze świadczeniami indywidualnymi dla pracowników, wynikających z UZP został wydatkowany w 99,97 %.
9. Zgodnie z wieloletnim Planem Remontów Dźwigów (uchwała Walnego Zgromadzenia nr 27/2010) w latach 2010-2017 wymieniono 64 dźwigi oraz jeden zmodernizowano. W roku ubiegłym zamontowano 6 nowych dźwigów, które zapewniają zjazd kabiny do poziomu zerowego, co wymagało dodatkowo przebudowy klatek schodowych na poziomie parterów oraz wymieniono 1 dźwig w istniejącym szybie. Spółdzielnia może poszczycić się w tych przypadkach zdolnością do pokonania tych trudności technicznych.
10. Osiągnięty średni wskaźnik kosztów sprzątania w Spółdzielni (0,36 zł/m²/m-c) jest wyraźnie konkurencyjny na bydgoskim rynku sprzątania zasobów mieszkaniowych.
11. W roku 2017 w lokalach mieszkalnych nie wzrosła kwota zadłużenia, gdyż zadłużenie na lokalach mieszkalnych wyniosło wg konta księgowego na dzień 31.12.2017r. - 2 864 213 zł, w tym kwota zadłużenia niewymagalnego (niedopłaty z rozliczenia CO z terminem płatności do końca stycznia 2018r.) 367.420 zł, Ponieważ zadłużenie użytkowników lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016 wynosiło - 2 806 266 zł, można stwierdzić, iż zadłużenie zmalało o około 360 tys. zł. Jest o efekt intensywnych działań windykacyjnych etatowych służb spółdzielczych, które obejmują tysiące czynności w roku, a także spotkań z dłużnikami przeprowadzanych systematycznie przez komisję społeczno-kulturalną Rady Nadzorczej.

12. W 2017 r. Spółdzielnia zarządzała 297 lokalami użytkowymi w najmie oraz realizowała 95 umów na dzierżawę terenów pod parkingi, pawilony handlowe i usługowe oraz garaże blaszane. Z tego tytułu Spółdzielnia uzyskała za 2017 r. dochody w wysokości 3 906 542 zł brutto, które weszły w skład nadwyżki bilansowej.

13. W roku 2017 r. wykonano remonty w nieruchomościach mieszkalnych na ogólną kwotę 13 205 859 zł (w roku poprzednim 8.843.826 zł.), co przy znaczącym ich kwotowym rozdrobnieniu, a także niemałych problemach z wyborem wykonawców, stanowi o znaczącym wysiłku Spółdzielni, w tym służb techniczno-administracyjnych. Ten znaczący wzrost robót remontowych - to rezultat zaangażowania także kierownictw poszczególnych administracji.

Największe wydatki zostały poniesione m.in. na:

- roboty instalacyjne	4.557.221 zł
- remonty chodników i parkingów	3.376.196 zł
- remonty elektryczne	625.105 zł
- roboty na terenach zielonych	1.229.454 zł
- remonty klatek schodowych	764.852 zł
- roboty ogólnobudowlane	610.839 zł

14. Stan funduszy remontowych nieruchomości mieszkaniowych na dzień 31.12.2017 r. zamyka się sumą 7,504 mln zł. Stan ten zmniejszony został w ciągu ostatniego roku o kwotę ok. 3,4 mln zł. Systematycznie trwa proces dostosowywania wysokości opłat (odpisów) na fundusze remontowe nieruchomości, by osiągnąć ich stan zrównoważenia, czyli by w dyspozycji każdej nieruchomości były określone środki finansowe na realizację zaplanowanych w nieruchomościach robót remontowych. Nastąpiło zmniejszenie nadwyżek tych stanów w wielu nieruchomościach, co przełożyło się na zmniejszenie opłat bieżących.

15. Zgodnie ze statutem Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno - kulturalną. Działalność ta jest prowadzona w Domach Kultury „Orion” i „Arka”, a także bezpośrednio na osiedlach. O programie imprez na osiedlach i ich finansowaniu, współdecydowały zgodnie z Regulaminem Spółdzielcze Rady Osiedli, w ramach przyznanych środków, ujętych w Planie Gospodarczym Spółdzielni na rok 2017. Działalność społeczno-kulturalna w roku 2017 to także zaplanowane spotkania z działaczami, festyny, wieczory poetyckie, prelekcje i pokazy dotyczące różnych dziedzin życia, koncerty kameralne, recitale, wystawy plastyczne i fotograficzne. Łączne koszty tej działalności wyniosły 721 331 zł.

16. Podsumowując rok 2017 należy stwierdzić, iż uzyskane wyniki są bardzo dobre i potwierdzają, iż Zarząd Spółdzielni i inne organy dokładają wielu starań, aby racjonalnie gospodarować środkami finansowymi, realizując przy tym w pełni wszystkie zadania statutowe oraz uchwały organów.

Dzięki tym wysiłkom Spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej, co pozwala na zachowanie płynności finansowej i dalszej stabilizacji ekonomicznej Spółdzielni jako ustawowego zarządcy zasobów. Z kolei stabilizacja finansowa przekłada się dalej na racjonalne obciążenia finansowe w opłatach eksploatacyjnych za użytkowanie lokali.

Z konieczności w tym Informatorze zamieszczamy tylko wielki skrót całego sprawozdania, z którym już obecnie można się zapoznać zarówno w siedzibach administracji, jak i w siedzibie zarządu, a także po zalogowaniu się jako członek Spółdzielni - na stronie internetowej Spółdzielni: www.bsm.bydgoszcz.pl

4. Istotne zmiany kadrowe w Spółdzielni.

Rok ubiegły to rok istotnych zmian kadrowych w Zarządzie i w kierownictwach poszczególnych administracji Osiedlowych. Warto zauważyć, iż zmiany te zostały podyktowane naturalnym procesem zmiany pokoleniowej w Spółdzielni. Weszliśmy w okres przejść wielu pracowników na emeryturę.

1. Najważniejsza zmiana kadrowa miała miejsce w Zarządzie. Od 01.09.2017r. nowym Z-cą Prezesa Zarządu ds. technicznych na miejsce Pani inż. Aleksandry Domke, która przeszła w dniu 28.08.2017r. na emeryturę, został powołany przez Radę Nadzorczą Pan mgr inż. Wojciech Michalak, który ze Spółdzielnią związany jest od ponad 20-tu lat, a przez ostatnie 10 lat pracował jako Kierownik Osiedli.

2. Skutkiem tej zmiany, była konieczność obsadzenia stanowiska Kierownika Administracji Osiedla Śródmieście i Górzyskowo.

Po rozstrzygnięciu konkursów, zorganizowanych przez Zarząd - na stanowiska Kierowników Osiedli zostali zatrudnieni:

- Józef Gałczyński – Kierownik Osiedla Śródmieście,
- Marek Łudziński – Kierownik Osiedla Górzyskowo.

3. Na zwolnione stanowisko Kierownika Osiedla Wzgórze Wolności , Zarząd zatrudnił wybraną w kolejnym konkursie - Panią Arletę Szacho- Głuchowicz.

4. W roku 2017 dokonano jeszcze jednej zmiany na szczeblu Kierownictwa Administracji Osiedla Szwederowo – na stanowisku Z-cy Kierownika Osiedla – po przejściu na emeryturę Pana Bogdana Kuczynieckiego, Zarząd zatrudnił od 01.08.2017r. Panią Magdalenę Wamka - wcześniej administratora na tym Osiedlu.

5. Zarząd informuje również, iż z dniem 01.02.2018 r. dokonana została druga zmiana kadrowa w Zarządzie, gdyż zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej na członka Zarządu powołany został Pan Marek Łudziński, zatrudniony wcześniej jako Kierownik Administracji osiedla Górzyskowo.

6. Skutkiem powyższej zmiany obowiązków Kierownika tego Osiedla od 01.02.2018r. Zarząd powierzył Pani Bożenie Niedźwieckiej, zatrudnionej wcześniej jako Z-ca Kierownika Osiedla.

Rozdział II – Działalność kulturalna w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

1. Ważniejsze wydarzenia w Domach Kultury BSM.

1.1 „Muzyczna podróż”

- w dniu 17 stycznia 2018 r. odbył się instrumentalny koncert zespołu „Vioval”, duetu z Łotwy w składzie: wiolonczela – Larysa Strelita - Strele oraz skrzypce - Valery Ivanow. Po świetle muzyki prowadziła słuchaczy znakomita aktorka Teresa Wądzińska, która urozmaicała program ciekawymi i żartobliwymi anegdotami. Soliści natomiast z lekkością i wirtuozerią grali znane i lubiane utwory. Był to piękny zimowy wieczór z muzyką i słowem.



1.2 „Koncert Noworoczny”

- w dniu 24 stycznia 2018r. w spółdzielczym Domu Kultury „Orion” nasi melomani mieli okazję wysłuchać koncertu noworocznego w wykonaniu Orkiestry im. J. Straussa i występu trzech tenorów: Pawła Krasulaka, Krzysztofa Zimnego oraz Łukasza Serementa. Ten niezwykle uroczysty koncert zgromadził miłośników muzyki, którzy otrzymali znaczącą porcję przeżyć artystycznych. Rozbawieni i rozśpiewani uczestnicy spotkania nie pozwolili zakończyć koncertu bez bisowania. Muzyczne spotkanie prowadziła Emilia Czekąła, która z wrodzonym sobie wdziękiem i humorem prezentowała przygotowane do wykonania utwory.



1.3 „Salon Literacki Oriona”.

- w dniu 18 stycznia 2018 r. rozpoczęliśmy cykl spotkań w „Salonie Literackim Oriona” od przybliżenia postaci Marii Chylickiej z wykształcenia fizyka, a z zamiłowania poetki. To bardzo twórcza i wszechstronna osoba, posiada w swoim dorobku ponad 500 wierszy i nie poprzestaje tylko na pisaniu, lecz maluje także obrazy. Był to wieczór wypełniony poezją, malarstwem i ciekawostkami z dziedziny fizyki. Spotkanie literackie połączone z wernisażem prac malarskich prowadził Dariusz Lebioda.
- w dniu 14 lutego 2018 w „Salonie Literackim Oriona” gościliśmy znanego i lubianego poetę, pisarza i konferansjera Zdzisława Prussa. Nasz gość, w znany sobie sposób, z łatwością utrzymywał spotkanie w aurze dobrego humoru i jednocześnie autorefleksji. Wraz z prowadzącym Dariuszem Lebiodą prezentowali najnowszą, jubileuszową książkę Pana Zdzisława pt.: „Optymizm specjalnej troski”. Podczas wieczoru sam autor odczytywał jej fragmenty: wiersze, sentencje, przemyślenia. Licznie przybyła widownia, na koniec przygotowanego programu, chętnie korzystała z możliwości zadawania pytań skierowanych do naszego gościa. Zabrakło tylko jednej rzeczy - większej ilości książek, które szybko zniknęły, wykupione przez zadowoloną i zaciekawioną publikę.



- w dniu 28 lutego 2018 r. w ramach spotkań „Salonu Literackiego Oriona” odbyło się spotkanie autorskie Ks. dr Jana Pomina. Zebrana publiczność mogła zapoznać się z najnowszym tomem poetyckim autora pt. „Czas Światła”. Miłośnicy poezji mieli okazję wysłuchać wierszy Ks. Pomina w znakomitej interpretacji, znanego bydgoskiego aktora, Eugeniusza Rzyckiego. Z trudnej i pięknej poezji wyłonił on po mistrzowsku, treść poszczególnych tekstów. Spotkania z twórczością Ks. Jana Pomina to wyzwania nie tylko dla aktorów czytających utwory, ale również dla słuchającej publiczności. Wieczór umilił balladami Juliusz Rafeld, wpisując się z nastrojową muzyką w cały klimat spotkania. Nad całością czuwał prowadzący Dariusz Lebioda Prezes Oddziału Bydgosko - Toruńskiego Związku Literatów Polskich.



2. Ferie zimowe dla dzieci.

W dniach od 12 do 23 lutego br. trwały zimowe ferie, które w Domu Kultury „Orion” i Klubie „Arka” upłynęły dzieciom na zajęciach świetlicowych. Tygodniowe turnusy pozwoliły na przyjęcie większej liczby dzieci niż w pozostałych latach (zamiast 40 uczestników było ich aż 57). W obu tygodniach zajęcia rozpoczynały się zabawami integracyjnymi, dzięki którym dzieci bardzo szybko poznały swoje imiona oraz zainteresowania czy upodobania. Sporządzone wspólnie regulaminy ułatwiły dzieciom wdrożenie się do nowych grup z poczuciem bezpieczeństwa. Również pierwszego dnia każdego turnusu, dzieci z Klubu „Arka” obejrzały prezentację w Oddziale Biblioteki Miejskiej na naszym osiedlu, na temat bezpieczeństwa w trakcie ferii. Kolejne dni obfitowały w zajęcia plastyczne oraz gry i zabawy ruchowe. Warsztaty teatralne prowadzone przez Panią Milkę Baran-Szymańską, szczególnie przypadły dzieciom do gustu. Poznawały one przygotowanie oraz pracę aktorów przed wyjściem na scenę. Same też tworzyły opowieści i przedstawiały je za pomocą pacynek. Instruktorzy Lidia i Adam Kwiatkowscy rozbawili dzieci zajęciami muzycznymi m.in. na podstawie metody aktywnego słuchania muzyki wg Batii Strauss.



W pierwszym turnusie na warsztatach kreatywnych, nasi podopieczni sami wykonali maskotki, z kolei w drugim tygodniu ferii dzieci zabrały do domu własnoręcznie wykonane świece z plastycznego wosku.



Wielu emocji dostarczyły również konkurencje zręcznościowe oraz zajęcia plastyczne, dotyczące Zimowych Igrzysk Olimpijskich. Dzieci z zaciekawieniem słuchały o dyscyplinach sportów zimowych, a także symbolice kół olimpijskich. Odbył się również turniej o Puchar Prezesa Zarządu BSM. Na zakończenie wybraliśmy się już tradycyjnie do kina, tym razem na film animowany pt. „Gnomy rozrabiają”. Do ostatnich chwil większość z dzieci nie chciała opuszczać naszych placówek, grając w gry planszowe lub na konsoli Xbox. Dziękujemy rodzicom za tak liczne zainteresowanie naszą ofertą oraz wszelkie miłe i pokrzepiające słowa odnośnie naszej pracy.

Rozdział III – Tematy dla Spółdzielców – zawsze ważne i aktualne

1. Warunki otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Od 1 stycznia 2002 r. 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 1 029,80 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.

2. Ważne pytanie, krótka odpowiedź.

1. Czy na montaż rolet zewnętrznych muszę mieć zgodę Spółdzielni ?

Na montaż rolety zewnętrznej konieczna jest zgoda Spółdzielni, w której będą podane warunki ich montażu.

2. Czy na wymianę grzejnika w mieszkaniu muszę mieć zgodę Spółdzielni ?

Tak, w przypadku wymiany grzejnika w mieszkaniu konieczna jest zgoda Spółdzielni, gdyż wiąże się to z podaniem parametrów nowego grzejnika, ewentualnym zdjęciem i założeniem podzielnika kosztów ciepła oraz ze spuszczeniem wody z instalacji c.o. w porozumieniu z KPEC.

4. Widziałem osoby, które niszczyły elewację budynku, gdzie powinienem to zgłosić ?

Wszelkie oznaki wandalizmu dotyczące budynku oraz terenu do niego przynależnego należy niezwłocznie zgłaszać na Policję lub do Straży Miejskiej – tel. 112. Oprócz tego należy te spostrzeżenia zgłaszać do Administracji Osiedla.

4. Moje mieszkanie, które mam ubezpieczone zostało zalane, gdzie mam to zgłosić ?

Zalanie mieszkania należy zgłosić do właściwej Administracji Osiedla oraz do firmy ubezpieczeniowej, z którą ma Pan podpisaną umowę.

5. Czy mogę zmienić zaliczkę za centralne ogrzewanie wnoszone do Spółdzielni ?

Tak, zawsze można zmienić wysokość zaliczki. W tym celu należy skontaktować się z właściwą Administracją Osiedla. Przesłankami do zmiany zaliczki może być ewentualna zmiana sposobu użytkowania mieszkania np.: zwiększyła się liczba osób zamieszkujących mieszkanie lub w związku z chorobą użytkownika lokalu zwiększyło się zapotrzebowanie na ciepło.

6. Czy mam obowiązek udostępnienia mieszkania w przypadku awarii w budynku ?

Tak, w razie awarii mamy obowiązek udostępnić swoje mieszkanie, zobowiązuje Nas do tego Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych. Gdy nie ma Nas w mieszkaniu lub odmawiamy jego udostępnienia Spółdzielnia ma prawo wejść do mieszkania w obecności Policji lub Straży Pożarnej.

3. Adresy i telefony.

1. Administracje:

	Adres	Telefon	e-mail
Błonie	ul. 16 Pułku Uł. Wlkp. 1 85-319 Bydgoszcz	52 379 12 71	bsm1@pro.onet.pl
Śródmieście	ul. Grunwaldzka 14A 85-236 Bydgoszcz	52 322 05 07	bsm2@pro.onet.pl
Szwederowo	ul. Konopnickiej 27 85-124 Bydgoszcz	52 340 53 63	bsm3@pro.onet.pl
Wzg. Wolności	ul. Wojska Polskiego 10 85-171 Bydgoszcz	52 371 13 14	bsm4@pro.onet.pl
Górzyskowo	ul. Inowrocławska 1 85-153 Bydgoszcz	52 373 71 47	bsm5@pro.onet.pl

2. Zarząd ul. Grunwaldzka 12; 85-236 Bydgoszcz:

Nasza witryna internetowa: www.bsm.bydgoszcz.pl

e-mail: bsmzarzad@pro.onet.pl

- 1) **Telefon nr 52/322-38-46 - centrala**, gdzie można uzyskać połączenia wybierając numery wewnętrzne w systemie tonowym
- 2) numery wewnętrzne przypisane do poszczególnych komórek organizacyjnych:
 - a) **wew. 1 – Administracje Osiedli** - po ponownym wybraniu numeru wewnętrznego można uzyskać połączenie z poszczególnymi Administracjami:

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| – Błonie | – wew. 1 |
| – Śródmieście | – wew. 2 |
| – Szwederowo | – wew. 3 |
| – Wzgórze Wolności | – wew. 4 |
| – Górzyskowo | – wew. 5 |

- b) **wew. 2 - dział opłat i windykacji** (wysokość i rozliczenia opłat miesięcznych oraz za dostarczone media, zadłużenia za użytkowanie lokali)
- c) **wew. 3 - dział obsługi mieszkańców** (sprawy członkowskie, sprzedaż i zamiana lokali, zaświadczenia)
- d) **wew. 4 - lokale użytkowe**
- e) **wew. 5 - kasa**
- f) **wew. 6 - kadry**
- g) **wew. 7 - przetargi, grunty, inwestycje, przenoszenie własności**
- h) **wew. 8 - sekretariat**

3. Pogotowie techniczne BSM

W godzinach pracy Spółdzielni wszystkie awarie należy zgłaszać do właściwej dla danego miejsca Administracji Osiedla Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Poza godzinami pracy Spółdzielni w tym soboty, niedziele i święta awarie należy zgłaszać pod nw. numery telefonów:

- a) **696-002-925 lub 52 / 373-53-82** – w przypadku awarii wody, gazu, kanalizacji i centralnego ogrzewania oraz inne zdarzenia losowe
- b) **696-002-915** – w przypadku awarii elektrycznych
- c) **52 / 304-79-93** –w przypadku awarii dźwigu na Osiedlu Śródmieście - firma „Elwind” – całodobowy
- d) **52 / 320-22-34 lub 512-384-658** – w przypadku awarii dźwigu na pozostałych osiedlach – firma „Pobud” – całodobowo.

4. Domy Kultury Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

	Adres	Telefon	e-mail
ORION	ul. 16 Pułku Uł. Wlkp. 1 85-319 Bydgoszcz	52 348 72 01	orion@bsm.bydgoszcz.pl
ARKA	ul. Konopnickiej 24a 85-124 Bydgoszcz	52 348 72 02	arka@bsm.bydgoszcz.pl

Godziny pracy Spółdzielni:

		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

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Marek Łudziński
Z-ca Dyrektora ds. Ekon.-Finans.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech Michalak
Z-ca Dyrektora ds. Tech.-Ekspluat.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tadeusz Stańczak
Dyrektor Spółdzielni