



Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa



Od 100 lat Bydgoska SM działa ze starannością sumiennego kupca! (pryncypium przyjętym w Spółdzielni w okresie przedwojennym).

Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa może poszczycić się niezwykle historią, która rozpoczęła się pod koniec XIX w., kiedy nasze miasto, zwane wtedy Bromberg, było w granicach Cesarstwa Niemieckiego. To tu w 1890 r. bydgoscy urzędnicy kolejowi założyli Beamten-Wohnungsverein, nie przypuszczając, że stanie się najstarszą spółdzielnią mieszkaniową w naszym kraju: w czerwcu br. „strzeliło” jej 133 lata! Przejęta (33 kamienice) w majestacie prawa z rąk niemieckich w 1920 r. i reaktywowana w roku 1945 przetrwała wojnę i poradziła sobie z kłopotami po jej zakończeniu, aby niezmiennie pełnić swoją rolę po dzień dzisiejszy, tj. służyć mieszkańcom i starannie dbać o całość zbudowanych przez te wszystkie lata zasobów.

Już w okresie międzywojennym postawiła na staranność; w Regulaminie Zarządu z przełomu lat 20. i 30., zapisano, iż Zarząd jest w pełni odpowiedzialny za prowadzenie interesów wedle przepisów ustawy, statutu oraz niniejszego regulaminu ze **starannością sumiennego kupca** (§ 1 Regulaminu). Założono więc nadzwyczajną staranność Spółdzielni wobec przepisów prawa, ale i równanie do najwyższych pryncypiów bizneso-

wych z tego okresu – mając na uwadze dobro swoich członków. Ten dokument wytyczył najwyższe standardy jakościowe w procesie zarządzania i administrowania kolejnym składom osobowym organów statutowych w przeszłości, teraźniejszości i na przyszłość, tak więc do dnia dzisiejszego pozostaje nam uwzględniać **staranność sk** czy też stosować **standardy sk (sumiennego kupca)**.

Prowadząc inwestycje mieszkaniowe od końca lat 50. Spółdzielnia dynamicznie zwiększała wielkość swoich zasobów, by osiągnąć obecną liczbę 247 budynków-mieszkalnych, ok. 300 lokali użytkowych i prawie 600 garaży. Szczególnie w okresie po roku 1990 zachowała **należyte standardy i staranność** zarówno co do walorów techniczno-architektonicznych, jak i konkurencyjnych rynkowo kosztów budowy (szczególnie wobec deweloperów), przy okazji uzyskując wiele nagród i wyróżnień. Z perspektywy dnia dzisiejszego można przypisać tym inwestycjom **staranność sk**.

Budowa mieszkań to ważny cel działalności Spółdzielni, ale naszym podstawowym zadaniem jest zarządzanie zasobami. Wzmacniającym elementem w tej podstawowej działalności było wdrożenie

w 2007 r. systemu zarządzania jakością ISO. System ISO to stały dowód uzasadniający od lat obecność w Spółdzielni **staranności sk**, bo jak inaczej spoglądać na systematyczne starania organów Spółdzielni i jej pracowników w procesie zarządzania? Szczególną staranność wobec członków Spółdzielnia wykazała w roku 2003, kiedy to powołane zostały dodatkowe statutowe organy spółdzielcze na szczeblu podstawowym noszące nazwę Rad Nieruchomości. Stanowią one do dzisiaj organ opiniodawczy oraz wnioskodawczy, stając się jednocześnie partnerem w otwartym, konsultacyjnym systemie zarządzania. Niezwykle doniosłą rolę odegrały one w latach 2007-2012, czyli w okresie intensywnie prowadzonych prac ociepleniowych budynków. Korzystaliśmy wówczas z preferencyjnych kredytów (ok 22 mln zł), a z powodu niezwyklej w tym okresie dynamiki prac i wydatków bardzo potrzebny był konsensus społeczny w zakresie ustalania kolejności realizacji tych ociepleń. I konsensus ten został osiągnięty dzięki aktywnemu działaniu Rad Nieruchomości. Efekty finansowe to kwota ok. 9 mln zł, do której należy dodać środki finansowe uzyskane z tzw. białych certyfikatów, ok. 6 mln zł, po ociepleniach zaś



ul. Cieszkowskiego 13, 15



ul. Czackiego 6A

Od ponad 130 lat



Służymy mieszkańcom



ul. Krasieńskiego 13, 15, 17



ul. Gminna 17A



ul. Bałkańska 6

Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa zdobyła I miejsce w XI Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych w kategorii Spółdzielnie Największe.



ul. Beskidzka 4

przeprowadzono regulacją hydrauliczną instalacji c.o. we wszystkich budynkach, przy okazji montując nowoczesną automatykę regulacyjną.

Staranność sk od lat przekłada się zatem na systematyczne działania modernizacyjne zasobów poprawiające warunki mieszkaniowe członków Spółdzielni. Szczególnie dotyczy to troski o bezpieczeństwo i komfort mieszkańców wieżowców, gdyż od roku 2011 wymieniamy dźwigi osobowe, których mamy w zasobach aż 197. Za sukces uważamy wymianę już 108 dźwigów, przy okazji wydłużając ich jazdę do poziomu terenu. Windy w Bydgoskiej umożliwiają wjazd nawet na 11 piętra, na których usytuowane są również lokale mieszkalne – takich modernizacji zrealizowaliśmy dotąd już 6 i kolej-

ne są w planach, co spotyka się z dużym zadowoleniem mieszkańców. Czyż nie jest tu widoczna gołym okiem **staranność sk**? **Staranność sk** można przypisać też podjętym przez Zarząd Spółdzielni zabiegom o udział w programie „Dostępność plus”, umożliwiającym zmniejszenie wydatków, nawet o 35%, dzięki umorzeniu zaciąganych na ten cel kredytów. Członkowie Spółdzielni podjęli w ubiegłym roku stosowną uchwałę pozwalającą na zaciąganie kredytów, a w konsekwencji, poprzez ich znaczące umorzenie, istotne wsparcie finansowe dla programu wymiany wind. Dziś jesteśmy już beneficjentami przyznanej nam pokażnej pomocy finansowej w kwocie ok. 1,5 mln zł. Chcielibyśmy zaznaczyć, że w ramach umowy z Urzędem Marszałkowskim Województwa Kujawsko-Pomorskiego otrzymaliśmy dofinansowanie w kwocie ponad 662 tys. zł, jako że Bydgoska SM zrealizowała projekt budowy instalacji fotowoltaicznych w 78 wysokich budynkach, a przy rosnących cenach wykorzystanie własnej energii elektrycznej staje się niezwykle ważne. Te działania trudno nie kojarzyć z obecnością w Spółdzielni **staranności sk**.

Przedstawiając spektakularne przykłady starań w **standardach sumiennego kupca** nie sposób nie wspomnieć o bieżących wysiłkach nakierowanych na osiągnięcie zadowolenia mieszkańców z innych powodów, takich jak: racjonalizowanie wydatków i kosztów, optymalizowanie struktury organizacyjnej załogi Spółdzielni, dążenie

do wzrostu kompetencji i skuteczności działań personelu, a także do zwiększenia integracji całej społeczności Spółdzielni. Efektywna gospodarka majątkiem wspólnym członków Spółdzielni przyniosła przez ostatnie 10 lat ponad 50 mln zł nadwyżki bilansowej, która w latach 2007-2013 zmniejszała opłaty na rzecz funduszu remontowego, a od 2014 r. stanowi dodatkowe źródło finansowania kosztów zarządzania i administrowania Spółdzielnią. Integracji naszej spółdzielczej społeczności z pewnością pomaga działalność Domów Kultury ARKA i ORION, które po okresie pandemii tętnią życiem od rana do wieczora. Różnorodne propozycje zajęć i spotkań stwarzają idealne warunki rozwoju zainteresowań i indywidualnych pasji wielu mieszkańców. Ważne są też zajęcia integracyjne dla dzieci i młodzieży z Ukrainy, jak również bezpłatne kursy języka polskiego dla dorosłych uchodźców. Zaadaptowaliśmy też kilka pomieszczeń na potrzeby ukraińskich kobiet z dziećmi.

Jaka rysuje się przyszłość mieszkańców Bydgoskiej SM?

Starania w standardzie sumiennego kupca będą kontynuowane, a zatem przyjęte przed prawie 100 laty standardy będą w Bydgoskiej SM nadal obecne. Bydgoska SM to z pewnością bogata i piękna karta historii, przyjazna członkom teraźniejszość oraz atrakcyjna i bezpieczna przyszłość! ■

Tadeusz Stańczak,
prezes Zarządu BSM