

W INFORMATORZE

Wprowadzenie	2
Rozdział I – Sytuacja bieżąca w Spółdzielni	4
1. Międzynarodowy Rok Spółdzielczości	4
2. Aktualna sytuacja w Spółdzielni	5
2.1 Wyniki za trzy kwartały 2025 rok	5
2.2 Sytuacja na rynku energetycznym i rozliczenia mediów.....	6
3. Plan gospodarczy na rok 2026 i jego skutki w opłatach	9
3.1 Opłaty na poczet kosztów konserwacji oraz funduszy remontowych	9
3.2. Zmiany w opłatach na poczet kosztów sprzątnania.	11
4. Priorytetowe działania Spółdzielni	12
4.1. Procedury standaryzujące obsługę zasobów i mieszkańców.....	12
4.2. Windy przyjazne mieszkańcom	13
4.3. Oferta budowy nowych mieszkań	15
Rozdział II	
Działalność kulturalna w Bydgoskiej	
Spółdzielni Mieszkaniowej	16
1. Zajęcia wakacyjne	16
2. Arka Poezji i Turniej Jednego Wiersza	16
3. Salon Literacki Oriona	17
4. Wystawy, spotkania, prelekcje, koncerty	17
5. Sekcje sportowe i edukacyjne	18
Rozdział III	
Tematy dla Spółdzielców – zawsze ważne i aktualne	20
1. Oferta pośrednictwa obrotu nieruchomości	20
2. Warunki otrzymania dodatku mieszkaniowego	21
Rozdział IV	
Adresy i telefony	22



WPROWADZENIE

Szanowni Państwo,

Za nami szczególny rok dla spółdzielczości, bo to był Międzynarodowy Rok Spółdzielczości, a także dla Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – rok Jubileuszu 135-lecia. O obchodach Jubileuszu BSM informowaliśmy Państwa wraz z serwisem zdjęć w poprzednim numerze Informatora. Tym razem w Informatorze – o ewencie w Urzędzie Wojewódzkim, a także o Popołudniu ze Spółdzielczością w Toruniu.

Z obchodów Jubileuszu warto zapamiętać, iż na uroczystości oficjalnej 16 czerwca wielu działaczy i pracowników Spółdzielni zostało odznaczonych, zarówno medalami państwowymi, jak i spółdzielczymi, mieliśmy też zaszczyt przyjąć gratulacje i symboliczne pamiątki od instytucji regionalnych (Urząd Wojewody Kujawsko-Pomorskiego i Urząd Marszałkowski), władz lokalnych (Prezydent Miasta Bydgoszczy), tudzież ze środowiska spółdzielczego (KRS, RZRSM Bydgoszcz).

Informujemy Państwa, iż w związku z przesunięciem terminu uchwalenia Planu Gospodarczego na koniec października ub. roku, wszelkie zmiany w opłatach, zgodnie z dostarczonymi zawiadomienia-

mi, będą wprowadzane od 1 lutego 2026, a w zakresie sprzątnia – od 1 kwietnia br.

Wskutek przesunięcia tych terminów, zdecydowaliśmy się także przygotować i dostarczyć niniejszy numer Informatora – w tym miesiącu tj. w styczniu br.

Chcielibyśmy również podkreślić, iż w minionym roku jubileuszowym nie tylko organizowaliśmy uroczystości jubileuszowe, gdyż podjęte zostały bardzo ważne działania dla zapewnienia poprawnego funkcjonowania Spółdzielni – w bliższej i dalszej perspektywie czasowej.

Podjęte zostały bowiem konkretne opracowania szczegółowych procedur dla administracji osiedlowych w pierwszej kolejności, a następnie dla innych komórek organizacyjnych, które systematyzują, standaryzują i utrwalają sposób obsługi zasobów spółdzielczych jak i wszystkich mieszkańców Spółdzielni.

Do końca ub. roku wdrożyliśmy cztery procedury, a kolejne cztery są już także opracowane i wejdą w życie w pierwszych miesiącach br. – szczegóły w tym wydaniu Informatora.

Jest to zdaniem Rady Nadzorczej, Zarządu i wielu mieszkańców ważny i należyty upominek dla zacnej Jubilatki, by za-

pewnić szczególnie w dłuższej perspektywie czasowej stabilizację i ujednoczenie zasad działania w całej Spółdzielni, tworząc i doskonaląc właściwy system obsługi.

Tradycyjnie przedstawiamy sytuację bieżącą Bydgoskiej SM zarówno w aspekcie ekonomiczno-finansowym, tudzież w zakresie realizacji konkretnych zadań gospodarczych, w tym zadania związane z wymiana dźwigów, czy propozycją budowy nowych mieszkań.

W Informatorze przedstawiamy zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokali na rok 2026 jako konsekwencje przyjęcia Planu Gospodarczego.

Na rok bieżący przewidujemy ponownie bonifikatę w opłatach dla członków Spółdzielni, dotyczy to podstawowej pozycji, jaką jest opłata za zarządzanie i administrowanie (jednostkowo o 0,66 zł/m²/m-c), a także pozostałych składników opłat w ramach eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Tradycyjnie przedstawiamy również informacje z działalności kulturalnej w Spółdzielni.

Życząc wszystkim Państwu przede wszystkim zdrowia i dobrego samopoczucia.

ROZDZIAŁ I

Sytuacja bieżąca Spółdzielni

1. Międzynarodowy Rok Spółdzielczości

Z okazji ogłoszonego przez ONZ Międzynarodowego Roku Spółdzielczości w dniu 1 lipca 2025 roku w Urzędzie Wojewódzkim w Bydgoszczy spotkali się przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych, rolniczych i spółdzielczych banków w regionie. Podczas uroczystości wspomniano, że ruch spółdzielczy ma ponad 150 lat. Wiele spółdzielni we Francji, Wielkiej Brytanii czy we Włoszech powstało jeszcze wcześniej i były one wzorami dla zakładania spółdzielni w XIX wieku w Polsce.

W regionie jest zarejestrowanych 456 spółdzielni różnych branż, w tym największy udział ma spółdzielczość mieszkaniowa, jako że działa ich prawie 200 w woj. kujawsko-pomorskim, a w kraju prawie 3,5 tys. Natomiast na świecie jest ich około 3 mln, które zrzeszają około 1 mld ich członków. Liczby te obrazują jak wielkie znaczenie ma spółdzielczość w Polsce i na całym świecie.

Osiągnięcia te zostały docenione również przez Prezydenta RP, który nadał kilka odznaczeń państwowych – Krzyże Zasługi. W ich wręczaniu udział wzięli Wojewoda Pan Michał Szytybel. Na uroczystości pojawili się również m.in. Wicemarszałek województwa kujawsko-pomorskiego Pan Zbigniew Ostrowski, poseł Pan Piotr Król, Prezydent Miasta Bydgoszczy Pan Rafał Bruski oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej



i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

W uroczystości brali udział członkowie i pracownicy Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a Prezes Zarządu Pan Tadeusz Stańczak zabrał głos, jako reprezentant spółdzielczości mieszkaniowej z Regionu. Podkreślił, że BSM niedawno obchodziła jubileusz 135-lecia istnienia (1890 rok założenia), ale też kilkanaście lat później powstawały załazki spółdzielczości mieszkaniowej w Toruniu (1902 r.), Grudziądzu (1903 r.), Świeciu (1905 r.), Inowrocławiu (1910 r.). Wspominał, iż czujemy się spadkobiercami i kontynuatorami tych tradycji. Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa uznaje zasadę „staranności sumiennego kupca” (z lat 30-tych XX w.), która ma zastosowanie przede wszystkim w procesie zarządzania, w którym zasoby są nie tylko utrzymywane w dobrym stanie technicznym, ale systematycznie modernizowane – począwszy od „Danfossów” poprzez termorenowację, wymianę i dodatkowe przystanki nowych dźwigów (poziom terenu i wjazd na 11-te piętra), aż po montaż instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków spółdzielczych.

Spółdzielczość mieszkaniowa potrafi skutecznie zmagać się z warunkami wolnego rynku, zapewniając dla członków:

- bezpieczeństwo techniczne obiektów,
- bezpieczeństwo ekonomiczno-finansowe,
- stabilizację rynkową usług budowlanych i pokrewnych,
- stabilizację rynku pracy,
- dysponuje znaczącym potencjałem, który mógłby być wykorzystany m. in. w społecznym programie mieszkaniowym.

2. Aktualna sytuacja w Spółdzielni

2.1 Wyniki za trzy kwartały 2025 r.

Systematycznie co kwartał Rada Nadzorcza ocenia Analizy ekonomiczno-finansowe. Na posiedzeniu w dniu 27 listopada 2025 roku RN przyjęła przedstawioną przez Zarząd Analizę ekonomiczną z działalności Spółdzielni za trzy kwartały 2025 roku.

Najważniejsze zadania statutowe, czyli eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, są na bieżąco i starannie monitorowane.

Osiągnięty wskaźnik realizacji na poziomie 70,7% potwierdza, że przez pierwsze trzy kwartały 2025 roku prowadzona była systematyczna kontrola wydatków oraz ich racjonalizacja.

Koszty zarządzania i administrowania przypadające na lokale mieszkalne zostały wykonane w 71,5% w skali trzech kwartałów 2025 roku.

Osiągnięte wyniki zostały ocenione jako zadowalające, ponieważ Spółdzielnia realizuje pełen zakres zadań statutowych, zachowując dyscyplinę finansową i nie zwiększając kosztów działalności.

Na bieżąco monitorowane są wpłaty z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i najmu lokali użytkowych. Jednym

z ważnych i stałych zadań Spółdzielni jest przeciwdziałanie narastaniu zadłużeń mieszkańców. W ramach działań windykacyjnych systematycznie rośnie liczba powiadomień i monitów wysyłanych drogą SMS-ów, tj. metodą wdrożoną już w 2022 roku.

Istotnym obszarem działalności Spółdzielni są prowadzone remonty oraz zarządzanie funduszem remontowym. Do końca trzeciego kwartału 2025 roku wykonano m.in. prace remontowe na nieruchomościach za kwotę 7 954 469 zł, przeprowadzono remonty, w tym wymianę dźwigów na kwotę 2 057 085 zł oraz zrefundowano zgodnie z regulaminem częściowy koszt wymiany stolarki okiennej na kwotę 26 093 zł.



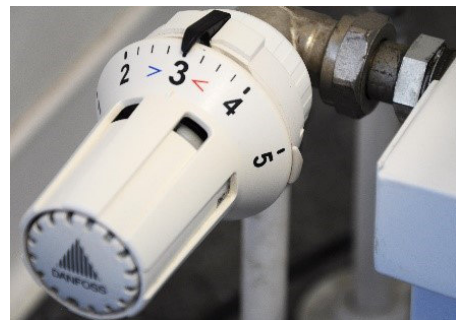
Stopień zaawansowania realizacji zaplanowanych remontów łącznie z pracami będącymi w toku wyniósł 78,9%. Informujemy, iż sytuacja na rynku firm wykonawczych powoduje określone problemy realizacyjne, występuje więc konieczność znaczącego wysiłku logistycznego, by zapewnić wykonanie pełnego zakresu rzeczowego planu remontów w nieruchomościach, tym bardziej iż wielu prac oczekują mieszkańcy, czemu dają wyraz w ankietach.

Podkreślamy, iż w Spółdzielni realizowany jest pełen zakres zadań statutowych z zachowaniem wymaganych standardów jakości, zgodnych z systemem zarządzania jakością ISO. Ostatni zewnętrzny audyt przeprowadzony w listopadzie 2025 roku potwierdził prawidłowe funkcjonowanie tego systemu w Spółdzielni, bez zwiększania kosztów tej działalności, w stosunku

2.2 Sytuacja na rynku energetycznym i rozliczenia mediów

Ciepło

Informujemy, że zgodnie z Ustawą z dnia 23 maja 2024 roku (Dz.U. 2024 poz. 859), urzędowe ograniczenie cen ciepła wygasło z dniem 01.07.2025 r., wobec czego obowiązywać zaczęła Taryfa dla ciepła



do przyjętych w Planie Gospodarczym na rok 2025.

Zarząd podkreśla, że mimo utrzymującej się niezbyt korzystnej sytuacji gospodarczej w kraju, widocznej między innymi w kontekście znacząco wysokich cen wielu produktów, a szczególnie szerokiego zakresu usług, w tym budowlanych oraz przy podwyżkach kosztów niezależnych od Spółdzielni (w tym podwyżki opłat za wodę i ciepło), wyniki osiągnięte przez Spółdzielnię po trzech kwartałach 2025 roku, Rada Nadzorcza oceniła – pozytywnie.

Wyniki te w momencie ich oceny przez Radę Nadzorczą rokowały, iż rok gospodarczy 2025 zakończy się pomyślnie. Systematycznie monitorowane wskaźniki ujawniane w Analizach, wskazują, iż jest to założenie całkowicie uzasadnione.

KPEC Sp. z o. o. zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki podwyższając cenę ciepła o ok. 15%. Natomiast od dnia 10.10.2025 r. weszła w życie Taryfa dla ciepła podwyższająca cenę o kolejne 7%.

Ostatnia podwyżka z października 2025 roku związana jest z modernizacją infrastruktury i zwiększeniem wykorzystania paliwa gazowego zamiast węglowego w PGE EC II Bydgoszczy.

Aktualnie na początku br. trudno przewidzieć jakich podwyżek konkretnie należy oczekiwać ze strony Dostawcy tj. KPEC, gdyż dostarczane ciepło w większości pochodzi od jego producentów – głównie Od-

działu EC w Bydgoszczy należącego do PGE Energia Ciepła S.A. oraz Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych (Spalarni) należącego do MKUO ProNatura Spółka z o.o. Niestety należy przyjąć, że w związku ze zwiększającymi

Bon ciepłowniczy

Bon ciepłowniczy przysługuje odbiorcom korzystającym z ciepła dostarczanego przez system ciepłowniczy, u których jednostkowa cena ciepła przekracza netto 170 zł/GJ, o przeciętnym miesięcznym dochodzie netto na osobę: 3.272,69 zł (gospodarstwo domowe jednoosobowe), 2.454,52 zł na osobę (gospodarstwo domowe wieloosobowe). Zgodnie z informacją opublikowaną przez KPEC Sp. z o. o. jednostkowe ceny ciepła netto obowiązujące na dzień 30 września 2025 roku, tj. na



pierwszy dzień obowiązywania ustawy we wszystkich grupach taryfowych obejmujących budynki BSM są niższe od ceny kwalifikowalnej (maks. cena w grupie G-1.1. – A w Bydgoszczy wynosi 140,60 zł/GJ).

Gaz

Zgodnie z deklaracjami Urzędu Regulacji Energetyki w lipcu 2025 roku cena gazu ziemnego dla gospodarstw domowych spadła o niespełna 15%, co jednak nie miało bezpośredniego przełożenia na rachunki, których połowę składowej stanowią opłaty za

dystrybucję i abonament. Podwyższenie cen z początkiem 2025 roku właśnie za te opłaty stałe oznacza, że realna korzyść na całym rachunku okazała się nie większa niż 8%.

Taryfa PGNiG OD obowiązuje w obecnym układzie prawnym do czerwca 2026 r.

Energia elektryczna

Podobnie jak z gazem, rzecz ma się z cenami prądu, które są zamrożone na poziomie 500 zł netto za megawatogodzinę (0,50 zł/kWh).

Spółdzielnia pragnie zwrócić uwagę, że podobnie jak w przypadku cen gazu, ostateczny rachunek do zapłacenia składa się zarówno z opłat za zużyty energię, ale też



z pozostających trochę w cieniu opłat stałych, które systematycznie podnoszone stanowią obecnie połowę, a przy małych zużyciach – nawet większą część rachunków.

Dodatkowo przypominamy o racjonalnych zasadach użytkowania mieszkań

w okresie zimy. W związku z warunkami atmosferycznymi panującymi obecnie i w najbliższym okresie na zewnątrz – zachęcamy Państwa do przemyśleń pod kątem uzyskania pewnych oszczędności, albo niepowiększania kosztów:

- **Obniżenie temperatury w mieszkaniu o 1° C** – zmniejsza zużycie ciepła o około 6% – Rekomendowana temperatura w mieszkaniu to 18-21 stopni Celsjusza, w zależności od pomieszczenia.
- **Zmniejszenie temperatury grzejnika w sypialni o 1° C** – choćby na noc przed snem – wg. fachowców nie pogarsza warunków zdrowotnych.
- **Utrzymywanie stałej temperatury i nieprzegrzewania mieszkania** – należy ustalić stałą temperaturę, która nam odpowiada, unikamy wtedy gwałtownego wychłodzenia pomieszczenia i zużycia powiększonej ilości ciepła do ponownego jego ogrzania.
- **Wietrzenie należy dokonywać krótko i ekonomicznie** – należy ustawić pokrętkę grzejnika na najniższą wartość, odczekać i otworzyć szeroko okno na chwilę.
- **Troska o odpowiedni obieg ciepła** – grzejniki przesłonięte od strony pomieszczenia przedmiotami lub meblami blokują właściwe rozprzestrzenianie się ciepła w kierunku przestrzeni mieszkaniowej.
- **Zatrzymanie uciekającego ciepła** – okna i drzwi w twoim mieszkaniu powinny być szczelne, a nawietrzaki sprawne – nie należy jednak zapomnieć o mechanicznym wietrzeniu i usunięciu nadmiaru wilgoci użytkowej.
- **Utrzymanie wilgotności powietrza na poziomie 40-60%** – optymalna wilgotność powietrza w mieszkaniu zapewnia mniejsze zużycie ciepła.
- **Korzystanie ze słońca** – to naturalne źródło ciepła. Należy odsłaniać okna w dzień, ale pamiętajmy, że ciepło lubi też uchodzić, dlatego zasłaniaj okna po zmroku.
- **Nie rozwieszajmy na kaloryferach prania** – blokuje się rozprzestrzenianie ciepła – korzystajmy z rozstawnych suszarek.
- **Dbajmy o wspólną przestrzeń** – zamykajmy okna i drzwi na klatce schodowej oraz w piwnicach, pamiętaj też o drzwiach wejściowych do klatki.

3. Plan gospodarczy na rok 2026 i jego skutki w opłatach



3.1 Opłaty na poczet kosztów konserwacji oraz funduszy remontowych.

Rada Nadzorcza BSM, zgodnie ze swoimi kompetencjami, na posiedzeniu w dniu 27 października 2025 roku uchwaliła Plan Gospodarczy na 2026 rok, w którym określone zostały planowane koszty, wydatki, ale także źródła ich pokrycia w całym roku obrachunkowym 2026.

Uchwalony Plan uwzględnia potrzeby finansowe niezbędne do funkcjonowania Spółdzielni w całym zakresie realizacji zadań Statutowych, a także poszczególnych nieruchomości. Potrzeby te zostały określone kwotowo wychodząc od cen towarów i usług rynkowych z II-go kwartału 2025 roku, skorygowanych o przewidywane ten-

dencje ich rynkowego wzrostu do końca ub. roku jak i w całym roku 2026.

Przyjęto, iż część zaplanowanych kosztów zostanie pokryta z nadwyżki bilansowej, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia z 2024 i 2025 roku. Na ten cel przeznaczono kwotę 6 070 533 zł. Dofinansowanie dotyczy eksploatacji zasobów mieszkaniowych i jest przewidziane tylko dla lokali, użytkowanych przez Członków Spółdzielni.

Dla planowanych kosztów duże znaczenie mają czynniki zewnętrzne, takie jak ceny materiałów i usług, szczególnie usług remontowych.

Plan gospodarczy na rok 2026 składa się z następujących elementów:

- **przychody, koszty i wydatki zależne od Spółdzielni** – do których należy zarządzanie i administrowanie, konserwacja i utrzymanie nieruchomości, konserwacja dźwigów, fundusz remontowy nieruchomości, fundusz remontowy dźwigów, sprzątanie budynków i otoczenia,
- **przychody i koszty niezależne od Spółdzielni** – do których należy zaliczyć koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, ceny zimnej wody i odprowadzania ścieków, ceny energii elektrycznej, gazu, wysokość podatku od nieruchomości czy stawki jednostkowej opłat za wywóz nieczystości.

W celu pokrycia zaplanowanych kosztów eksploatacji przyjęto stosunkowo nieduży wzrost stawki opłat na zarządzanie i administrowanie dla Członków Spółdzielni – o 0,05 zł/m²/m-c. Zatem od lutego 2026 roku dla lokali użytkowanych przez Członków Spółdzielni stawka wyniesie 0,99 zł/m²/m-c, a dla pozostałych lokali mieszkalnych w Spółdzielni – 1,65 zł/m²/m-c. Zarząd Bydgoskiej spółdzielni Mieszkaniowej uwzględnił znaczący udział w tym zakresie nadwyżki bilansowej.

Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2026 roku będzie realizowała zadania Statutowe przy zatrudnieniu wynoszącym 182,5 etatów.

Dokonano także niezbędnej korekty stawek opłat na drugi ważny składnik kosztów eksploatacji – na konserwację i utrzymanie nieruchomości. Tu również uwzględniono udział w tej pozycji kosztów nadwyżki bilansowej, toteż wprowadzono, skutkiem tego zredukowany kwotowo wzrost opłat w przedziale: od 0,05-0,20 zł/m²/m-c. Okazał się on wymagany dla 101 nieruchomości. Wzrost stawki opłat pozwoli na utrzymanie budynków i otoczenia w wymaganym stanie technicznym, tudzież funkcjonalnym.

Odrębnym zagadnieniem jest gospodarka remontowa. Planując wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości, dokonano analizy wniosków wynikających z przeglądów technicznych budynków mieszkalnych, rocznych i pięcioletnich. Uwzględniono również potrzeby i zasadność wykonania prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach wynikających z wyników przeprowadzonych ankiet. Konieczne było dostosowanie stawek opłat na fundusz remontowy w 52 nieruchomościach. Wprowadzone zmiany pozwolą na skuteczną realizację przyjętych w nieruchomościach zakresów planowanych remontów, w aspekcie możliwości finansowych.

Spółdzielnia nadal kontynuuje program wymiany dźwigów osobowych. W 2026 roku, w ramach dostępnych środków finansowych, planowana jest wymiana wind w czterech budynkach. Niezależnie od planowanych wymian wind konieczne jest również systematyczne wykonywanie drobnych i średnich remontów tych dźwigów, w których opracowane oceny techniczne (resursy) – tego wymagają. Dotyczy to napraw lub wymiany ograniczników prędkości, amortyzatorów, rygli, drzwi szybowych

oraz ważniejszych elementów w układach sterowania.

Ważną częścią działalności Spółdzielni jest efektywne wykorzystanie majątku wspólnego Członków. Dotyczy to efektywnej gospodarki wszystkimi zasobami, w tym lokalami użytkowymi tudzież rezerwami finansowymi. Uwzględniając dodatkowe przychody z działalności gospodarczej w aktualnej sytuacji na lokalnym rynku najmu lokali użytkowych oraz malejące odsetki z lokat bankowych, Zarząd zakłada ambitnie wypracowanie nadwyżki bilansowej za 2026 rok w wysokości 5 075 000 zł.

Jak co roku systematycznym zadaniem dla Spółdzielni jest konsekwentna realizacja

zadań statutowych przy kosztach założonych w Planie Gospodarczym. Zakładamy, iż jak w poprzednich latach będzie to udany wysiłek i przedsięwzięcie.



3.2 Zmiany w opłatach na poczet kosztów sprzątania

Informujemy Państwa, iż dokonana została bardzo istotna zmiana co do zasady wnoszenia opłat na poczet kosztów sprzątania. Do końca marca br. pozostaje w tym zakresie zasada wnoszenia opłat od ilości osób, zgłoszonych do ewidencji.

Jednakże przeprowadzony został proces zmian. Najpierw Walne Zgromadzenie Członków Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęło uchwałę nr 14/2025 dotyczącą uchylecia zobowiązania właścicieli psów do ponoszenia kosztów sprzątania klatek schodowych. Następnie Rada Nadzorcza realizując uchwałę tego najwyższe-

go organu samorządowego Spółdzielni, dokonała zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat.

Wprowadzona została nowa zasada, że koszty sprzątania budynku i terenu nieruchomości będą naliczane od lokalu (mieszkania), zatem także opłaty.

Po tych zmianach prawnych – kolejny krok to decyzja Zarządu w formie uchwały o zmianie wysokości opłaty niezbędnej do pokrycia zaplanowanych na rok 2026 kosztów sprzątania budynków i otoczenia.

Skutkiem podjętych n.w. decyzji:

• Plan Gospodarczy na rok 2026

(Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/2025 z dnia 27.10.2025 r.),

• Regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat w BSM

(Uchwała Rady Nadzorczej BSM nr 27/2025 z dnia 27.11.2025 r.),



Zarząd określił na podstawie opracowanej kalkulacji kosztów, iż od dnia 1 kwietnia 2026 roku stawka za sprzątanie budynku i otoczenia wyniesie **35,40 zł/LOKAL/m-c**

Zakładamy, iż nowa zasada wnoszenia opłat i rozliczania kosztów sprzątnięcia budynków i otoczenia będzie mniej kłopotliwa w praktyce – uniknąć będzie można systematycznie zgłaszanych zmian co do ilości jednostek ewidencyjnych.



4. Priorytetowe działania Spółdzielni

4.1. Procedury standaryzujące obsługę zasobów i mieszkańców

Spółdzielnia bliżej Mieszkańców – procedury usprawniające codzienną pracę

Zadowolenie Mieszkańców jest dla nas najważniejsze! Dzięki nowym narzędziom, które wprowadzamy standard obsługi w całej Spółdzielni będzie jednolity.

Zakończony został pierwszy etap prac związanych z doskonaleniem wewnętrznych zasad funkcjonowania Spółdzielni. Zaktualizowano obowiązujący dotychczas Regulamin Organizacyjny, dostosowując go do aktualnych potrzeb oraz obecnego modelu działania BSM. Następnym krokiem było opracowanie i wdrożenie pierwszego pakietu procedur wewnętrznych, rozwiązań, które mają na celu wesprzeć efektywną organizację pracy i usprawnić realizację zadań w codziennym funkcjonowaniu Spółdzielni.

Nowe procedury opisują jednolite standardy postępowania, precyzyjnie określają zakres odpowiedzialności poszczególnych stanowisk oraz wspierają sprawną realizację bieżących obowiązków wszystkich komórek organizacyjnych. Dokumenty zostały przygotowane w taki sposób, aby pracownicy mogli skutecznie realizować powierzone im zadania, a Mieszkańcy otrzymywali obsługę na wysokim i stabilnym poziomie.

Pierwsze cztery procedury obejmują podstawowe i strategiczne obszary funkcjonowania Spółdzielni, w tym:

- bezpośrednią obsługę zasobów i Mieszkańców realizowaną w Administracjach Osiedli,
- gospodarkę remontową i konserwacyjną w zasobach BSM realizowaną przez Administracje Osiedli,
- rozliczenia finansowe prowadzone przez Administracje Osiedli,
- utrzymanie porządku, działania sanitarne i ochronę przeciwpożarową w zasobach Spółdzielni.

Wdrożone procedury stanowią jedynie początek realizowanego projektu, a aktualnie trwają prace nad kolejnymi dokumentami obejmującymi swoim zakresem pozostałe obszary działalności BSM. Celem całego przedsięwzięcia jest stworzenie kompleksowego zestawu procedur, które będą wspierały efektywne funkcjonowanie Spółdzielni, zapewniając przejrzyste działanie oraz ujednoliconą jakość obsługi wszystkich Mieszkańców.

Wprowadzane zmiany są przygotowywane z myślą o wszystkich użytkownikach naszych zasobów. Wierzmy, że ich efekty

będą zauważalne w codziennym kontakcie ze Spółdzielnią.

4.2. Windy przyjazne mieszkańcom

W ubiegłorocznym lipcowym wydaniu naszego Informatora szczegółowo opisaliśmy zmiany jakie zostały się wprowadzone w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie finansowania remontów dźwigów osobowych. Możemy tylko dodać, iż zmiany te wprowadzono na wniosek sporej liczby mieszkańców wieżowców, którzy zdecydowanie na nie oczekiwali.

Opisaliśmy, także krótko kilka aspektów technologicznych wymiany wind, których w zasobach Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posiadamy 197 szt.

Od 2010 roku sukcesywnie prowadzimy ich wymianę. Rocznie, w zależności od stanu finansów na celowym funduszu remontowym dźwigów, wymienialiśmy do 10 wind rocznie.

Ważnym i przełomowym terminem w tym procesie stał się rok 2016, kiedy Spółdzielnia podjęła się zadania, by dźwigi rozpoczęły swoją jazdę od poziomu terenu, a nie jak wcześniej dopiero od poziomu parterowej kondygnacji mieszkaniowej budynku.

Pokonane zostały problemy techniczno-technologiczne i w roku 2016, spełniając wszystkie wymogi prawne, w budynku przy ul. 16 Pułku Ułanów Wielkopolskich 1 wymieniliśmy pierwszy dźwig z dodatkowym przystankiem na poziomie terenu. Wprowadzona została zasada, iż wszystkie kolejne



wymieniane windy, gdzie tylko konstrukcja budynku pozwala, obsługują też tak zwany poziom „zero”.

Kolejnym krokiem, który wykonaliśmy w roku 2021, była wymiana urządzenia dźwigowego w budynku przy ul. Leszczyńskiego 103 który dojeżdża dziś także na XI piętro. Do tej pory mieszkańcy tej kondygnacji nie mieli w tym zakresie takiego udogodnienia. Trzeba tu powiedzieć, że wykonanie tego dodatkowego przystanku na dwunastej kondygnacji jest zadaniem bardziej skomplikowanym pod każdym względem, niż przystanek dźwigowy na poziomie zero i w niektórych budynkach wymaga znacznej przebudowy i co za tym idzie istotnie zwiększonych kosztów.

Wychodząc naprzeciw sugestiom i wnioskowi mieszkańców w ub. roku przeprowadziliśmy modernizację windy, gdzie przebudowany został portal wejściowy w ten sposób, że umożliwiał on zdalne otwieranie drzwi zewnętrznych przez osoby poruszające się na

wózku inwalidzkim. Do tej pory otwarcie drzwi było dla nich działaniem dość trudnym lub wręcz niemożliwym, wymagającym pomocy drugiej osoby. Jest to dodatkowe wyjście z klatki schodowej dostępne tylko dla osób potrzebujących, poza standardowym normalnie funkcjonującym wejściem.

Chcemy nadmienić, iż mamy w zasobach budynek, gdzie jego konstrukcja nie pozwalała na poczynienie udogodnień stosowanych w innych obiektach. Po długich pracach przygotowawczo-koncepcyjnych i zdobyciu dodatkowego finansowania w programie „Dostępność Plus” wykonano w budynku przy ul. Halickiej 22 zewnętrzną platformę, dzięki której osoby niepełnosprawne, bądź matki z dziećmi w wózkach mogą pokonać barierę pierwszych licząc od poziomu przyziemia – „8 schodów”. Mamy jeszcze kilka wieżowców, których konstrukcja nie pozwala na realizację przystanku na poziomie przyziemia, stąd konieczność realizacji podobnych platform. W chwili obecnej trwają w tym zakresie prace koncepcyjno-projektowe

Informujemy, że starania Zarządu o pozyskanie środków finansowych z programu „Dostępność Plus” trwają już od kilku lat. W roku 2023 w ramach tego programu uzyskaliśmy pożyczkę z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości ok. 1,5 mln zł na preferencyjnych warunkach. Warunki te to przede wszystkim umorzenie części kredytu według trzech kryteriów:

- kryterium terytorialne zależne od wskaźnika GUS dla danej gminy,

- kryterium przeznaczenia zależnego od sposobu wykorzystania budynku
- kryterium społeczne zależne od ilości osób z ograniczeniami ruchu w budynku.

Dla tej pożyczki sumaryczny wskaźnik umorzenia wyniósł 38%, a zatem Spółdzielnia pozyskała kwotę – **ok. 556 tys. zł** zewnętrznym, bezzwrotnym środkom finansowym.

Inne korzystne warunki tej pożyczki to: brak kosztów obsługi bankowej i odsetki w stosunku rocznym, tylko 0,15% (!).

W chwili obecnej realizujemy drugą pożyczkę na wymianę i modernizację kolejnych dźwigów w ramach „Funduszu Dostępności” na kwotę ok. 1,3 mln zł na podobnych warunkach, z jedną zmianą wynikającą z korekty wskaźnika przeznaczenia budynku. Po tej zmianie uzyskamy umorzenie w wysokości 33%. To także znaczący zastrzyk finansowy dla BSM. Pomimo sygnałów o ograniczaniu dostępności takich pomocowych środków w dalszym ciągu będziemy się starać o kolejne tego typu dofinansowania, gdyż powiększają one możliwości realizacyjne i pozwalają na przyspieszenie wymiany kolejnych wind w Spółdzielni.



Dostępność Plus

4.3 Oferta budowy nowych mieszkań

W ramach nowego zadania inwestycyjnego Bydgoska Spółdzielnia Mieszkanio-wa w Bydgoszczy, planuje zbudować pięciokondygnacyjny nowoczesny, ogrodzony budynek mieszkalny wielorodzinny na bydgoskim osiedlu Błonie, przy ulicy 11 Dywizjonu Artylerii Konnej w spokojnej okolicy wśród niskiej zabudowy.

Budynek znajduje się w cichym, otoczonym zielenią miejscu, z bardzo dobrą komunikacją z całą Bydgoszczą. W pobliżu znajdują się przystanki autobusowe. Dojazd do centrum miasta kilkoma alternatywnymi trasami nie zajmuje więcej niż 5-8 minut. Ponadto w sąsiedztwie znajduje się przedszkole, szkoła podstawowa tudzież basen i ścieżki rowerowe.

W ofercie dostępne są komfortowe mieszkania o powierzchniach od 40 do 77 m² w układach 2 i 3 pokojowych. Dodatkowo do mieszkań przynależą komórki lokatorskie oraz dostępne są miejsca postojowe

w kondygnacji podziemnej. Przewidziano także miejsca postojowe w kondygnacji naziemnej do wyłącznego korzystania przez mieszkańców, dzięki ogrodzeniu tej inwestycji.

Budynek dostosowany jest do potrzeb osób z niepełnosprawnością, a funkcjonalne windy poruszają się do poziomu minus 1.

Dla najmłodszych mieszkańców został przewidziany plac zabaw.

Zachęcamy zatem potencjalnych kontrahentów do rozpoznania szczegółów na stronie internetowej Spółdzielni, naprawdę warto się z nimi zapoznać.

Błonie – to wyjątkowe Osiedle: rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa, a także bezkonkurencyjna wielkością – zielona przestrzeń dla mieszkańców

Zapraszamy do współpracy
– dane kontaktowe w tym Informatorze
(przedostatnia strona).



ROZDZIAŁ II

Działalność kulturalna w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Zajęcia wakacyjne

W okresie wakacji letnich w domach kultury Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zorganizowano zajęcia dla dzieci w wieku 6-13 lat, odbywające się w godzinach 9:00–15:00. Największym zainteresowaniem cieszyły się m.in. sala zabaw „Finglowisko”, warsztaty teatralne, wystawa SOWA w Młynach Rothera, wycieczka

do ZOO oraz wyjścia do kina. Program obejmował także turnieje, warsztaty edukacyjne i plastyczne, gry terenowe i ruchowe, spacerzy tematyczne po Bydgoszczy, gry planszowe i konsolowe oraz prezentacje talentów dzieci. Sezon letni przebiegł sprawnie i bezpiecznie, a rodzice docenili atrakcyjny program i fachową opiekę.



2. Arka Poezji i Turniej Jednego Wiersza

W drugim półroczu w ramach cyklu Arka Poezji odbyły się cztery spotkania autorskie z udziałem poetów z Polski i Ukrainy, promujące różne nurty poezji. Stałym współorganizatorem wydarzeń było Towarzystwo Inicjatyw Kulturalnych. Wystąpili m.in: Piotr Szymański, Wiesław Marcysiak oraz Juliusz Rafeld.

Osobnym wydarzeniem był XV Turniej Jednego Wiersza, otwarty dla wszystkich autorów niepublikowanych utworów. Przyznano nagrody dla Piotra Grygiel oraz Jarosława Jackiewicza za najlepsze wiersze, oraz Koronę Arki przyznano Jolancie Szejka.



3. Salon Literacki Oriona

W drugiej połowie 2025 roku odbyły się cztery spotkania Salonu Literackiego Oriona, prowadzone przez Prezesa Związku Literatów Polskich Oddziału Toruńsko-Bydgoskiego Dariusza Lebiodę. Gośćmi byli m.in. wybitny reżyser Krzysztof Zanussi, gruziński kwartet wokalny Kartuli Ansabli z Holandii oraz bengalsko-amerykański poeta Hassanala Abdullaha. Rok zakończył Kalendarny Salon Literacki z czytaniem wierszy oraz wręczeniem wyróżnień Prezesowi Zarządu Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkanio-

wej Tadeuszowi Stańczakowi oraz Przewodniczącej Komisji ds. Kultury BSM Jadwidze Klosce.



4. Wystawy, spotkania, prelekcje, koncerty

W placówkach BSM odbyły się liczne wydarzenia kulturalne i edukacyjne: prelekcje prozdrowotne, koncerty muzyczne i patriotyczne, wystawy malarstwa, foto-

grafii i grafiki, spotkania teatralne, warsztaty rodzinne oraz zabawy taneczne, w tym imprezy okolicznościowe i sylwestrowe.



W dniu 6 grudnia 2025 r. w Domu Kultury Orion zorganizowano mikołajkowe przedstawienie teatralne dla dzieci, połączone z warsztatami plastycznymi, fotografacją i spotkaniem z Mikołajem.



5. Sekcje sportowe i edukacyjne

W Arce i Orionie działały sekcje szachowe, tenisa stołowego, scrabble, brydża, gier karcianych, szydełkowania oraz nowe grupy: wzornictwa, haftu pętelkowego i fotografii. Organizowano turnieje sportowe oraz popularne turnieje bingo. Prowadzono także kurs języka polskiego dla migrantów z Ukrainy.

Adam Kwiatkowski Instruktor muzyki z Klubu Arka otrzymał Nagrodę Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego za działalność artystyczną.



Odbywały się regularne zajęcia plastyczne i lalkarskie, a uczestnicy odnosili sukcesy w konkursach międzynarodowych. Dwie młode uczestniczki Alicja Sawicka i Zosia Kufel zostały nagrodzone na Międzynarodowym Biennale Grafiki w Toruniu. Jedną z podopiecznych instruktorki z powodzeniem zdała egzaminy do Państwowego Liceum Plastycznego w Bydgoszczy.

Regularnie organizowano warsztaty „Aktywnego seniora”, obejmujące różnorodne techniki rękodzielnicze, a pod koniec roku także warsztaty integracyjne dla rodzin. Działający w Klubie Arka Klub Miłośników Kaktusów odniósł kolejne sukcesy, m.in. poprzez publikację w branżowym czasopiśmie poświęconym jego działalności.



ROZDZIAŁ III

Tematy dla Spółdzielców – zawsze ważne i aktualne

1. Oferta pośrednictwa obrotu nieruchomości

Miło nam Państwu zakomunikować, iż pośrednictwo w obrocie nieruchomościami Spółdzielnia prowadzi od kwietnia 2019 roku.

Naszym celem jest ułatwienie dla Państwa dokonania transakcji kupna, sprzedaży, najmu, zamiany nieruchomości, zarówno mieszkań, domów, garaży jak i lokali użytkowych.

Co nas wyróżnia:

Naszą dewizą jest jakość i wiarygodność obsługi.
Posiadamy dostęp do pełnej dokumentacji nieruchomości, stąd pełna wiedza i kontrola działań.

Konkurencyjna PROWIZJA – aktualnie 1,5% netto
od wartości transakcji zakupu i sprzedaży lokali

W ramach świadczonych usług:

- przygotowujemy ofertę zbycia / wynajmu nieruchomości (opis, zdjęcia),
- doradzimy w zakresie kupna / najmu / zamiany,
- rozpowszechnimy informacje o nieruchomościach,
- asystujemy przy oględzinach lokali,
- pomagamy w kompletowaniu dokumentów,
- zapewniamy sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości,
- asystujemy przy podpisywaniu aktu notarialnego.

Zapraszamy zatem do skorzystania z naszej usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Stanowisko pośrednictwa w obrocie nieruchomościami znajduje się w siedzibie Zarządu Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ulicy Grunwaldzkiej 12, w Dziale Obsługi Mieszkańców – pokój numer 2 (parter)
– termin i godzinę spotkania prosimy ustalić telefonicznie.

Godziny otwarcia: w godzinach urzędowania Spółdzielni

Informacje można uzyskać również telefonicznie pod numerem **884 610 737** lub **52 376 97 66** bądź mailowo mstrzyewska@bsm.bydgoszcz.pl

**ZACHĘCAMY DO KONTAKTU
I SKORZYSTANIA Z USŁUG NASZEGO BIURA**

2. Warunki otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Od 1 stycznia 2002 roku obowiązuje ustawa z 21 czerwca 2001 roku 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 własnościami 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 zamieszkiwalny 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.

Najniższe emerytura od 1 marca 2026 roku wynosi **1970,98 zł brutto**.

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 5m². 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 mieszkań. Zadłużenie to nie może jednak wstąpić w przypadku otrzymania dodatku. Obowiązkowo należy wówczas wносить opłaty bieżące w pełnej wysokości.

ROZDZIAŁ IV

Adresy i telefony i inne informacje

1. Administracje

	Adres	Telefon	e-mail
Błonie	ul. 16 Pułku Ułanów Wlkp. 1 85-319 Bydgoszcz	52 379 12 71	blonie@bsm.bydgoszcz.pl
Śródmieście	ul. Grunwaldzka 14A 85-236 Bydgoszcz	52 322 05 07	srodmiescie@bsm.bydgoszcz.pl
Szwederowo	ul. Konopnickiej 27 85-124 Bydgoszcz	52 340 53 63	szwederowo@bsm.bydgoszcz.pl
Wzg. Wolności	ul. Wojska Polskiego 10 85-171 Bydgoszcz	52 371 13 14	wzgorzewolnosc@bsm.bydgoszcz.pl
Górzyskowo	ul. Inowrocławska 1 85-153 Bydgoszcz	52 373 71 47	gorzyskowo@bsm.bydgoszcz.pl

2. Zarząd ul. Grunwaldzka 12; 85-236 Bydgoszcz, e-mail: zarzad@bsm.bydgoszcz.pl

Nasza witryna internetowa: www.bsm.bydgoszcz.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:

wew. 1 – Administracje Osiedli

po ponownym wybraniu numeru wewnętrznego można uzyskać połączenie z poszczególnymi Administracjami:

- Błonie – wew. 1
- Śródmieście – wew. 2
- Szwederowo – wew. 3

3. Pogotowie techniczne Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

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 niżej wymienione numery telefonów:

- Wzgórze Wolności – wew. 4
 - Górzyskowo – wew. 5
- wew. 2 – Dział Opłat i Windykacji**
(wysokość i rozliczenia opłat miesięcznych oraz za dostarczone media, zadłużenia za użytkowanie lokali)
- wew. 3 – Dział Obsługi Mieszkańców**
(sprawy członkowskie, sprzedaż i zamiana lokali, zaświadczenia)
- wew. 4 – Lokale użytkowe**
- wew. 5 – Kasa**
- wew. 6 – Kadry**
- wew. 7 – Przetargi, grunty, inwestycje, przenoszenie własności**
- wew. 8 – Sekretariat**

tel. 696 002 925 lub 52 373 53 82
w przypadku awarii wody, gazu, kanalizacji i centralnego ogrzewania oraz inne zdarzenia losowe,

tel. 696 002 915
w przypadku awarii elektrycznych,

tel. 800 707 401 (24h)
w przypadku awarii dźwigu obsługiwane przez firmę „Schindler” na osiedlu Wzgórze Wolności, Szwederowo, Śródmieście, Błonie.

tel. 606 995 002 (24h)
w przypadku awarii dźwigu obsługiwane przez firmę „Elwind” na Osiedlu Śródmieście, Błonie, Szwederowo i Wzgórze Wolności,

tel. 52 320 22 34 lub 512 384 658 (24h)
w przypadku awarii dźwigu obsługiwane przez firmę „Pobud” na osiedlu Wzgórze Wolności, Szwederowo, Śródmieście, Błonie i Górzyskowo,

4. Domy Kultury Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

	Adres	Telefon	e-mail
ORION	ul. 16 Pułku Ułanów 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	Punkty kasowe
poniedziałek, środa, czwartek – 7:00 do 15:00	7:20 do 14:00	9:00 do 12:30
wtorek – 7:00 do 16:00	7:20 do 15:30	9:00 do 12:30
piątek – 7:00 do 14:00	7:20 do 13:00	9:00 do 12:30


Kasa mieści się na parterze siedziby głównej BSM.

Punkty kasowe znajdują się także w budynkach Administracji Osiedli Wzgórze Wolności, Błonie oraz Szwederowo.

Zarząd Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

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

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tadeusz Stańczak
Dyrektor Spółdzielni