

Kolejne podwyżki cen energii...

Trudne decyzje

Zmiany stawek
czy wstrzymanie prac

**Budżet i plany
Spółdzielni
na 2023 rok**



Tu mieszkam

Czasopismo Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI • NR (3) 92 październik 2022



Tylko w
Tu Mieszkam



- 2 Jesienne przemyslenia
- 3 Praca Rady Nadzorczej
- 4 **Budżet i plany Spółdzielni na 2023 rok**
- 5 Kolejne podwyżki cen energii...
- 7 **Trudne decyzje**
- 8 Zmiana stawek
czy wstrzymanie prac?
Przeglądy roczne i pięcioletnie
- 9 **Opłata za wody opadowe –
spór z Miastem**
- 10 Nie przestajemy segregować
odpadów
- 12 Czy TWÓJ budynek jest zadłużony?
Indywidualne konta
w Banku BPS do końca roku
Ceny transakcyjne lokali
mieszkalnych w naszych zasobach
- 13 Zaświadczenie, potrzebne czy nie...
*Czy mogę zmienić zaliczkę
za centralne ogrzewanie
wnoszone do Spółdzielni?*
Odpowiadamy na pytania
- 15 Dom Kultury „Modraczek”
- 16 Kącik literacki

Zmieniłeś dane kontaktowe?

Pamiętaj by poinformować
o tym Spółdzielnię

✉ sekretariat@smbudowlani.pl



Szanowni Państwo,

Nadeszła jesień. W tym roku przynosi ona wiele trudnych myśli o przyszłości. Jakie będą najbliższe miesiące? Wojna w Ukrainie wywołała kryzys energetyczny na skalę jakiej dotąd nie doświadczyliśmy. Z każdej strony docierają informacje o problemach z dostępnością na rynku węgla, o wzroście cen nośników energetycznych. Nic więc dziwnego, że najbliższe miesiące budzą obawy u większości z nas. Przed nami nie lada wyzwania. Będziemy musieli się z nimi wspólnie zmierzyć.

Konsekwencją obecnej sytuacji światowej będą podwyżki kosztów ogrzewania. Mimo że nie mamy na to bezpośredniego wpływu, zapewniamy, że zrobimy wszystko, by dotknęły Państwa w możliwie najmniejszym stopniu. Według naszych „przymiarek” sytuacja nie będzie aż taka zła. Szerzej na ten temat piszemy w artykule „Kolejne podwyżki cen energii...”

W lipcowym wydaniu „Tu Mieszkam” pisaliśmy o przeprowadzonych z powodzeniem głosowaniach nad uchwałami Walnego Zgromadzenia na piśmie. Taką formę podjęcia uchwał umożliwiły przepisy prawne, powstałe na początku pandemii, które mają obowiązywać również w przyszłości. Dla odmiany od 7 września 2022 r. przestały obowiązywać przepisy specustawy covidowej o konieczności zwołania Walnego Zgromadzenia w 6 tygodni po ustaniu stanu epidemii bądź stanu zagrożenia epidemicznego. Po ich uchyleniu Ministerstwo Rozwoju i Technologii wydało wytyczne dotyczące terminu organizacji Walnego w spółdzielniach, w myśl których spółdzielnie zostały zobowiązane do organizacji Walnego do 30 czerwca 2023 r., czyli w terminie ustawowym. Dzięki przeprowadzeniu głosowań na piśmie w czerwcu br. i zatwierdzeniu uchwał niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, możemy spokojnie przygotowywać się do organizacji Walnego w przyszłym roku.

Jacek Kołodziej



Gabriela Kowalska
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Praca Rady Nadzorczej w III kwartale 2022 r. i plany na IV kwartał

Zakończyliśmy już III kwartał 2022 roku, a tak całkiem niedawno się rozpoczął. Rada Nadzorcza na bieżąco realizuje zadania zawarte w planie pracy na 2022 r.

Komisja Techniczno-Innowacyjna kontynuowała prace w terenie. W III kwartale dokonała kontroli nieruchomości Bełzy 52, Glinki 32, Glinki 80-82 i Powstańców Wielkopolskich 36. W tej ostatniej lokalizacji odbyło się również spotkanie z kilkoma mieszkańcami. Sprawdzono roczne przeglądy stanu technicznego tych nieruchomości za ostatnie 2 lata, przeanalizowano stan funduszu remontowego, plany remontowe i wykonanie ostatnich prac remontowych.

W ostatnich 3 miesiącach Komisja Członkowsko-Regulaminowa sprawdziła i oceniła prace wykonane na osiedlu „Centrum” i „Na Skarpie”. W trakcie tych spotkań członkowie komisji zebrali również opinie i uwagi mieszkańców. W październiku odbyło się również spotkanie z członkami zalegającymi z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych. Zmobilizowano znaczną grupę dłużników do spłaty całego lub części zadłużenia.

Komisja Rewizyjna analizowała przychody i koszty usług zewnętrznych wykonywanych przez konserwatorów w roku 2021 i w I półroczu 2022, kontrolowała fundusze remontowe kilku nieruchomości za rok 2021 oraz koszty obsługi prawnej Spółdzielni w 2021 r. i w I półroczu 2022 r. Wspólnie z Komisją Członkowsko-Regulaminową podsumowała działania Spółdzielni w trakcie pandemii (lata 2020-2021) wobec najemców i dzierżawców Spółdzielni, w tym obniżki czynszu, rozłożenie należności na raty.

IV kwartał to nowe wyzwania. Najważniejszym będą prace nad projektem budżetu

Spółdzielni na 2023 r. Czeka nas szczególnie pracowity czas. Z obserwacji otoczenia widać, że warunki makroekonomiczne nie są sprzyjające. Wojna w Ukrainie silnie wpłynęła na rynki energii i żywności. Skutki znaczącego wzrostu cen towarów i usług w kraju odczuwamy praktycznie codziennie. Rada Nadzorcza z uwagą przygląda się sytuacji na rynku nośników energii. Z mediów dobiegają do nas informacje o podwyżkach cen ciepła. Z zainteresowaniem przyglądamy się aktualnej sytuacji.

Na bieżąco wpływają do nas pisma od Państwa, które wnikliwie czytamy i odpowiadamy w terminie określonym w regulaminie Rady Nadzorczej. Dziękujemy za okazane zaufanie i to, że szukacie u nas pomocy i wsparcia w ważnych dla Państwa sprawach.

Zapraszamy do kontaktu telefonicznego pod numerem 52 366 44 08 lub na adres mailowy radanadzorcza@smbudowlani.pl, w celu zgłoszenia sprawy, o której chcecie Państwo porozmawiać z przedstawicielem Rady Nadzorczej.



Ewa Kordek

Budżet i plany Spółdzielni na 2023 rok

Za oknami już jesień, piękna i słoneczna pogoda jeszcze sprzyja spacerom w szumie spadających liści i kasztanów. To czas kiedy możemy naładować akumulatory słońcem i zebrać energię na czas zimowy. Dla pracowników spółdzielni to okres intensywnej pracy nad nowym planem gospodarczym i budżetem na kolejny rok. Plan gospodarczo-finansowy określa cele i przedsięwzięcia oraz nakłady, potrzebne na ich realizację i źródła ich finansowania. W tym roku zaplanowanie budżetu nie będzie łatwe. Rekordowy poziom inflacji i kolejne podwyżki stóp procentowych stanowią hamulec przy uruchamianiu nowych projektów inwestycyjnych.

W obowiązujących obecnie w kraju warunkach prawnych i gospodarczych siłą rzeczy skupiamy się nie na zadaniach inwestycyjnych polegających na budowie nowych mieszkań i powiększeniu zasobów, lecz głównie na trosce o poprawę stanu technicznego i estetycznego będących w naszym zarządzaniu zasobów mieszkaniowych, użytkowych i związanej z nimi infrastruktury.

Spółdzielnia prowadząc działalność na rzecz swoich członków kalkuluje wszystkie stawki opłat w takiej wysokości, aby wpływy pokrywały ponoszone koszty.

Opłaty wnoszone przez mieszkańców można podzielić na 3 grupy:

- związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- opłaty na fundusz remontowy,
- opłaty na pokrycie kosztów zużycia mediów.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ponoszone przez spółdzielnię związane są bezpośrednio z nieruchomością oraz infrastrukturą techniczną osiedla, w którym się ona znajduje.

Niestety wszystkie koszty z przyczyn niezależnych od spółdzielni rosną. Główną przyczyną jest szalejąca inflacja, która sięgnęła już poziomu ponad 17%, a to jeszcze nie koniec.

Ostatni raz takie tempo wzrostu cen, jak teraz, widzieliśmy ponad dwie dekady temu.

Obecnie trudno nadążyć ze skalą wzrostu kosztów energii elektrycznej, ciepłej, gazu, jak również szokującym wzrostem cen remontów.

Z pewnością nie tylko w naszej spółdzielni boleśnie odczuwamy ograniczenia wykonawcze prac remontowo-moderнизacyjnych wynikające z progresji cen materiałów i robocizny, jak również ze zmniejszenia możliwości wykonawczych firm budowlanych.

Przed nami oficjalnie zapowiadane kolejne podwyżki cen energii, materiałów, waloryzacja wynagrodzeń minimalnych, które bezpośrednio wpłyną na ceny wszystkich usług (tj. usług porządkowych, przeglądów budowlanych, konserwacji, pielęgnacji zieleni, itd.)

Nasi podwykonawcy już zgłaszają konieczność renegocjacji warunków umów.

Poniesione koszty w 2022 roku przewyższają te zaplanowane, co powoduje, że stawki opłat są niewystarczające. Już pierwsze obliczenia na 2023 rok wskazują, że podwyżka opłat w przyszłym roku zarówno na zarządzanie i administrowanie jak i na pozostałe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej będzie nieunikniona.



Łukasz Osiński

Kolejne podwyżki cen energii...

Ostatnie lata, a w szczególności rok 2022 to czas ogromnych zmian na wielu płaszczyznach naszego życia. Niestety bardzo często dotyczą one naszych finansów. Drożeje wszystko na niespotykaną w ostatnich kilkudziesięciu latach skalę. Nie inaczej jest w przypadku cen nośników energii.

W ostatnich dniach otrzymaliśmy informację o trzeciej w tym roku podwyżce cen ciepła, tym razem o kolejne 13,4% (od 15 października). Niestety według zapowiedzi elektrociepłowni oraz KPEC¹ możliwe, że jeszcze w tym roku będzie kolejna podwyżka. Z niepokojem patrzymy na kolejne lata, ponieważ nic nie wskazuje na normalizację sytuacji geopolitycznej oraz obniżkę cen paliw.

Łącznie w bieżącym roku cena ciepła sieciowego w Bydgoszczy wzrosła o ok. 20%, co na tle innych miast regionu i Polski (podwyżki o kilkadziesiąt, kilkaset procent), jest wzrostem stosunkowo łagodnym, o ile w ogóle można użyć takiego sformułowania...?

Wzrosty cen, których doświadczamy, nie powodują jeszcze konieczności zmian wysokości zaliczek na ciepło w trakcie trwania okresów rozliczeniowych, a dopiero po ich zakończeniu. Jednak w przypadku kolejnych podwyżek nie można wykluczyć, że będziemy zmuszeni zmieniać stawki także w czasie ich trwania. Aktualnie jednak dzięki rozsądnemu kształtowaniu współczynników zmiany kosztów (tzw. mnożników) oraz nadwyżce środków, wynikającej z obniżenia stawki podatku VAT na ciepło (I.2022 – 8%, II-XII.2022 – 5%; zamiast 23%) pozostawiamy je bez zmian.

Na tę chwilę nie mamy także informacji, czy obniżona w ramach tzw. tarczy antyinflacyjnej stawka podatku VAT będzie obowiązywała także w 2023 r., dlatego w planowaniu zaliczek na kolejne okresy rozliczeniowe musimy uwzględnić stawkę VAT na poziomie 23%, co dodatkowo podwyższa wartości współczynników zmiany kosztów.

Z uwagi na wyżej wskazane okoliczności oraz rosnące wydatki na inne cele życiowe niż koszt zużycia mediów, zapewniamy, że cały czas monitorujemy sytuację na rynku energii oraz czynimy starania, by podejmowane decyzje, były wyważone oraz rozłożyły skutki obecnych i przyszłych podwyżek w czasie.

Jednocześnie wskazujemy, że jako Spółdzielnia nie pozostajemy bierni wobec powyższej sytuacji i staramy się obniżyć koszty energii dla naszych Mieszkańców, m.in. poprzez montaż paneli fotowoltaicznych, optymalizację mocy zamówionych ciepła, wymianę przewodów i pionów ciepłej wody (włącznie z pozyskiwaniem współfinansowania zewnętrznego powyższych przedsięwzięć).

Ponadto celem obniżenia kosztów energii korzystamy z dostępnych instrumentów legislacyjnych, w tym m.in. złożyliśmy do KPEC oświadczenia odbiorców ciepła na podstawie

¹ Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

stosownej ustawy² i rozporządzenia³. Najogólniej rzecz ujmując, złożone oświadczenie pozwoli zamrozić w okresie 01.10.2022 – 30.04.2023 r. ceny ciepła dla lokali mieszkalnych i użytkowych (tzw. wrażliwych – przedszkola, przychodnie, itd.) do wartości nie większej niż 103,82 zł netto/GJ (średnia cena wytwarzania z rekompensatą), czyli w taki sposób, by wzrost cen ciepła nie był wyższy niż 40%.

Na dzień przygotowania niniejszego artykułu do podpisu Prezydenta RP trafiła także ustawa o ochronie odbiorców energii elektrycznej⁴. Jeżeli z jej ostatecznej treści będą wynikały możliwości, czy też obowiązki względem Spółdzielni, także ze swoich zadań się wywiążemy.

Podsumowując, doczekaliśmy czasów, w których oszczędzanie energii stanowi nie tylko możliwość obniżenia kosztów funkcjonowania naszych gospodarstw domowych, ale także nasz obowiązek i zachowanie społecznie odpowiedzialne. Nie chodzi tu tylko o dbałość o środowisko naturalne, ale także o ograniczoną dostępność węgla, czy gazu. Nie mamy żadnych oficjalnych przekazów jakoby miałyby ich nie wystarczyć na najbliższą zimę, jednak warto dołożyć swoją „cegiełkę”, żeby mieć w tej kwestii większą pewność. W tym celu przekazujemy Państwu kilka, powszechnie znanych rad, jak w prosty sposób można zaoszczędzić energię:

CIEPŁO

1. Aktywnie korzystaj z zaworów termostatycznych (np. obniżenie nocne temperatury).
2. Nie zastanawiaj grzejników.
3. Wietrz mieszkanie krótko, ale intensywnie (przy skręconym zaworze termostatycznym), zamiast uchylać okna na dłuższy czas.
4. Nie przegrzewaj mieszkania.
5. Nie zostawiaj odkręconego kranu podczas mycia.
6. Bierz prysznic zamiast kąpieli w wannie

ENERGIA ELEKTRYCZNA

1. Wykorzystuj światło dzienne.
2. Wymień żarówki na energooszczędne.
3. Gotuj potrawy pod przykryciem.
4. Wyłączaj nieużywany sprzęt z kontaktu.
5. Uruchamiaj tylko pełną pralkę i zmywarkę.
6. Nie otwieraj piekarnika podczas pieczenia.
7. Wyłącz piekarnik wcześniej.

² Ustawa z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz.U. 2022 poz. 1967).

³ Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 20 września 2022 r. w sprawie wzorów oświadczeń składanych przez odbiorców ciepła niebędących gospodarstwami domowymi w celu skorzystania ze szczególnych rozwiązań w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz.U. 2022 poz. 1975).

⁴ Ustawa o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców energii elektrycznej w 2023 roku w związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej.

8. Nie wkładaj ciepłego jedzenia do lodówki i zamrażarki, a także pilnuj, aby drzwi od nich były zamknięte.
9. Zmień temperaturę w lodówce na wyższą.
10. Raz w roku rozmroź i umyj lodówkę, pozbywając się z niej nadmiaru lodu.
11. Do rozmrażania jedzenia ogranicz korzystanie z mikrofal.
12. Używaj trybu „eko” lub „oszczędzanie energii”.
13. Zagotuj w czajniku tylko tyle wody, ile potrzebujesz.
14. Kiedy urządzenie (np. telefon komórkowy) jest już w pełni naładowane, odłącz je od gniazdka.
15. Nie korzystaj ze zbędnych urządzeń.
16. Dobieraj wielkość garnka do wielkości palnika.
17. Włącz funkcję automatycznego wyłączenia telewizora lub laptopa.
18. Pierz i zmywaj w niższych stopniach.
19. W czasie wykonywania czynności, które nie wymagają silnego oświetlenia sufitowego, korzystaj z lampki.



Andrzej Asztemborski

Trudne decyzje

Nasza Spółdzielnia jak Państwo wiedzą nie zajmuje się tylko zarządzaniem nieruchomościami, choć jest to niewątpliwie najważniejszą gałąź naszej działalności. Do nie mniej ważnych, a z pewnością stymulujących jej rozwój, zaliczyć należy prowadzenie inwestycji, co jest realizowane w postaci sukcesywnie budowanych przez nas budynków mieszkalnych.

Przypomnę, że odbywa się to pod nadzorem naszych pracowników, których koszty wynagrodzeń są wliczane w koszty inwestycji, co pozwala nam ograniczać koszty zarządzania istniejącymi nieruchomościami. Działalność ta generuje nam także przychody z gruntów, na których budowane są te obiekty, których równowartość również obciąża realizowaną inwestycję. Dochody te stanowią znaczną część naszego budżetu, pozwalającą dofinansowywać opłaty mieszkaniowe członków Spółdzielni. Obecnie budujemy obiekt mieszkalno-użytkowy przy ulicy Chodkiewicza 64-66 i przygotowujemy następne, choć decyzje w zakresie ich rozpoczęcia jeszcze nie zapadły. Są to decyzje trudne, bo wiążą się z wydatko-

waniem znacznych środków na wykonanie niezbędnej dokumentacji i poniesieniem ryzyka związanego ze sprzedażą budowanych mieszkań. Jak wiemy to drugie jest ściśle związane z stopami procentowymi oraz zdolnością kredytową kredytobiorców starających się o kredyt hipoteczny. Obecnie niestety w związku z inflacją rynek potencjalnych nabywców znacząco się zmniejszył, a koszt budowy ze względu na wzrost cen materiałów się zwiększa, co generuje zwiększone ryzyko sprzedaży budowanych lokali. W takiej sytuacji rynkowej decyzje inwestycyjne powinny zapadać z wielką ostrożnością uwzględniając wszystkie zagrożenia i jednocześnie przewidując kierunki rozwoju.



Mirosław Brzeziński

Zmiana stawek czy wstrzymanie prac

Mamy kolejny rok, w którym koszty remontów nieruchomości są coraz wyższe. W branży budowlanej obserwujemy systematyczny wzrost cen. Dotyczy to zarówno materiałów budowlanych, jak również robocizny. W związku z tym planowany koszt prac ujętych w wieloletnich uchwałach remontowych z roku 2019 niejednokrotnie uniemożliwia rozstrzygnięcie ogłaszanych przetargów.

Powyższa sytuacja stawia Spółdzielnię, przed koniecznością podjęcia decyzji, czy podwyższamy stawki na fundusz remontowy do wysokości, które umożliwią realizację zaplanowanych prac, czy zawiesić ich realizację. Należy jednak zaznaczyć, że nie wszystkie planowane remonty można wstrzymać. Należy pamiętać, że Spółdzielnia zobowiązana jest utrzymać nieruchomości budynkowe zgodnie z wymogami prawa budowlanego, realizować systemową i planową gospodarkę remontową budynków i ich infrastruktury technicznej. Remonty zasobów mieszkaniowych w części wspólnej nieruchomości są finansowane przez wniesione środki na fundusz remontowy danej nieruchomości. Dlatego realizacja niektórych koniecznych prac, zarówno planowanych jak i awaryjnych, wiąże się z potrzebą podniesienia zaliczek na poczet funduszu remontowego. Należy zaznaczyć, że utrzymanie dotychczasowych zaliczek

na funduszach ogranicza wykonanie oczekiwanych przez Państwa prac i może spowodować wydłużenie czasu wykonania planowanych remontów, co nie pozostanie bez wpływu na stan techniczny budynków. Reasumując, obecne koszty planowanych prac oraz oczekiwania mieszkańców odnośnie remontów i modernizacji wymagają urealnienia zaliczkowych stawek na fundusz remontowy, celem utrzymania nieruchomości budynkowej w stanie technicznym umożliwiającym jej prawidłową eksploatację. Biorąc to pod uwagę, o wszelkich decyzjach dotyczących konieczności zmiany stawek na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach, a koniecznych w wyniku uzyskanych cen w rozstrzygniętych przetargach będziemy Państwa informować w uchwałach lub w przypadku wstrzymania prac stosownym komunikatem na klatkach schodowych i pocztą elektroniczną.



Emilia Kabacińska

Przeglądy roczne i pięcioletnie

Zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami) obiekty budowlane powinny w czasie ich użytkowania być poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

1) okresowej, co najmniej raz w roku (...) przeglądy instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz przeglądy techniczne,

2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat (...) pięcioletnie przeglądy stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Dlatego właśnie, raz do roku wyznaczany jest termin, w którym osoba z odpowiednimi uprawnieniami dokonuje rocznego przeglądu wentylacji i instalacji gazowej w Państwa mieszkaniach. Wykonanie takiego przeglądu w każdym mieszkaniu jest bardzo ważne, szczególnie w przypadku gdy do podgrzania wody wykorzystywane są gazowe podgrzewacze wody (zagrożenie tlenkiem węgla!!!). W Spółdzielni są 52 takie nieruchomości. Wykonanie przeglądu daje nam pewność, że kominy są drożne, a instalacja działa prawidłowo.

Dodatkowo co pięć lat wykonywane są przeglądy wraz z pomiarami instalacji elektrycznej. Od tego roku przeprowadzamy je w rozszerzonym zakresie by w jeszcze większym stopniu chronić Państwa życie i zdrowie, oraz ograniczyć możliwość wystąpienia awarii. Odbieramy od Państwa wiele telefonów z zapytaniami czy muszą Państwo wpuszczać wykonawcę do mieszkania, ponieważ czujecie się nieswojo, gdy ktoś obcy

pojawia się w mieszkaniu i narusza Waszą prywatność.

Rozumiemy to, ale przypominamy, że zgodnie z obowiązującym prawem, skuteczny przegląd zarówno wentylacji, instalacji gazowej jak i elektryczny musi obejmować 100% instalacji w budynku, dlatego konieczne jest udostępnienie mieszkania i umożliwienie wykonania przeglądu.

Dlatego też, by zapewnić udostępnienie wszystkich mieszkań (co jest naszym obowiązkiem), Spółdzielnia z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych, powierza przetwarzanie danych osobowych firmie je wykonującym. Po podpisaniu takiej umowy, przedstawiciele firmy mogą bezpośrednio kontaktować się z właścicielami lokali, które nie zostały udostępnione we wcześniej ustalanych terminach.

Pamiętajmy, że Spółdzielnia zleca wykonanie przeglądów nie tylko z powodu wymogów prawnych, ale przede wszystkim dla Państwa bezpieczeństwa.



Anna Romanowska

Opłata za wody opadowe – spór z Miastem

7 czerwca 2022 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszcy stwierdził nieważność uchwały Rady Miasta Bydgoszcy, podjętej w listopadzie 2019 r. w sprawie ustalenia ceny za odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej.

Informujemy, że w sierpniu 2021 roku przedmiotową Uchwałę zaskarżyło siedem bydgoskich spółdzielni mieszkaniowych. Kwestionowały one między innymi sposób ustalenia ceny za odprowadzenie wód opadowych, a także brak przepisów prawa wskazanych w podstawie prawnej dokumentu, upoważniającego Miasto do ustanowienia opłaty przewidzianej w uchwale. Sąd w uzasadnieniu wyroku zwrócił uwagę na brak w zaskarżonej uchwale regulacji, w jaki sposób podane w niej ceny zostały skalkulowane. Nie określono także sposobu ustalania opłaty za przedmiotową usługę dla pojedynczego odbiorcy.

Wyrok WSA z czerwca nie jest prawomocny. Na ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie spornej uchwały trzeba będzie jeszcze poczekać, albowiem obie strony sporu zaskarżyły w całości wyrok do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Pomimo że dla spółdzielni jako strony skarżącej wyrok okazał się korzystny, to nie zgadzają się one z częścią przedstawionego przez Sąd uzasadnienia. Ich zdaniem, rada gminy co do zasady nie może ustanawiać opłat za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z uwagi na brak elementu dobrowolności przy korzystaniu z systemów kanalizacji deszczowej.



Edyta Demus

Nie przestajemy segregować odpadów

Pragniemy szczególnie podziękować wszystkim, którzy skrupulatnie segregują odpady.

Najlepszym efektem segregacji odpadów jest ich przetworzenie. Danie im drugiego życia.

Przypomnijmy jeszcze raz jak prawidłowo segregować odpady. Podobne plakaty zostały umieszczone na każdej wiacie śmietnikowej aby ułatwić mieszkańcom poprawną segregację śmieci.



ZASADY SEGREGACJI ODPADÓW



WIĘCEJ O ODPADACH NA STRONIE WWW.CZYSTABYDGOSZCZ.PL

[CZYSTABYDGOSZCZ](https://www.facebook.com/czystabydgoszcz)

[CZYSTABYDGOSZCZ](https://www.instagram.com/czystabydgoszcz)

Musimy pamiętać również o odpadach nietypowych, których nie należy wyrzucać do kolorowych pojemników:

OPONY – WYWOZICIE PAŃSTWO DO PUNKTÓW SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW PSZOK. **NIE NALEŻY ICH ZOSTAWIAĆ PRZY WIATACH ŚMIETNIKOWYCH.**

Szczegółowy wykaz odpadów przyjmowanych w PSZOK znajdziemy na stronie internetowej pod adresem: <https://www.czystabydgoszcz.pl/wp-content/uploads/2020/03/Wykaz-odpadow-przyjmowanych-w-PSZOK-Bydgoszcz.pdf>

Adresy PSZOK:

ul. Ołowiana 43, tel. 52 506 59 23

ul. Jasiniecka 7a, tel. 52 506 59 24 – w środy zamknięty

ul. Inwalidów 15, tel. 52 506 59 25

ODPADY BUDOWLANE I REMONTOWE –

w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na samodzielny lokal mieszkalny przysługuje raz w roku odbiór odpadów budowlanych i rozbiórkowych w worku Big Bag. BIG BAG to worek o pojem-

ności 1 m³, który jest przeznaczony na odpady powstałe podczas drobnego remontu w mieszkaniu. Aby skorzystać z takiej usługi należy pobrać worek z biura obsługi przedsiębiorcy odbierającego odpady w naszym sektorze „Pro-Natura” lub „Remondis”. UWAGA należy zabrać ze sobą aktualną kartę opłat i dowód osobisty. Worek typu „Big-bag” otrzymujecie Państwo na miesiąc. Po wypełnieniu worka odpadami remontowymi lub po upływie miesiąca od pobrania, należy skontaktować się z biurem obsługi, z którego pobrano „Big bag” w celu zgłoszenia go do odbioru. Worek odbierany jest przez firmę zabierającą odpady z danego sektora.

„Pro-Natura”

ul. Wojska Polskiego 48, Bydgoszcz, (budynek Hotelu „Chemik”), tel: 52 522 22 88

„Remondis”

ul. Inwalidów 45, Bydgoszcz,
tel.: 52 342-19-93; 52 342 74 40

ODPADY WIELKOGABARYTOWE –

wielkogabarytowe odpady komunalne to odpady powstające w gospodarstwach domowych, które ze względu na duże rozmiary i/lub wagę nie mieszczą się do pojemników na odpady zmieszane. Odbierane są sprzed wiat śmietnikowych 2 razy w miesiącu. **ODPADY WIELKOGABARYTOWE NALEŻY WYSTAWIĆ NA DZIEŃ PRZED OKREŚLONYM TERMINEM WYWOZU PRZED WIATĘ ŚMIETNIKOWĄ. TERMINY WYWOZU UMIESZCZONE SĄ NA TABLICY OGŁOSZEŃ, NA KLATKACH SCHO- DOWYCH.**

LEKI PRZETERMINOWANE –

należy zbierać je oddzielnie i przekazywać nieodpłatnie do aptek zlokalizowanych na terenie miasta Bydgoszczy, wyposażonych w specjalne pojemniki na leki. Do pojemników wrzucamy wyłącznie leki (bez opakowań kartonowych i ulotek).

ZUŻYTE BATERIE –

zbieramy selektywnie i przekazujemy do miejsc zbiórki wyposażonych w pojemniki przewidziane do zbierania baterii. Pojemniki na zużyte baterii znajdują się w markietach budowlanych, placówkach szkolnych i przedszkolach, można również oddawać do PSZOK.

Czy warto segregować odpady skoro wszystkie i tak trafiają do jednej śmieciarki?

Często mieszkańcy zadają sobie pytanie; po co segregować odpady skoro pracownik wrzuca je do jednej śmieciarki? W tym miejscu chcielibyśmy rozwiać Państwa wątpliwości, ponieważ nowoczesne i wielofunkcyjne samochody do wywożenia odpadów są tak skonstruowane, że posiadają często dwie, a czasami trzy przegrody, do których wrzucane są odpady. Można więc równocześnie wrzucać do nich odpady pochodzące z pojemników różnych frakcji np. papier i szkło czy plastik lub odpady zmieszane gdyż trafiają do odrębnych, zamkniętych przestrzeni. Tak zbierane odpady nie są ze sobą zmieszane. Poniżej zdjęcie przykładowej dwukomorowej śmieciarki w Bydgoszczy.



Chcesz sprzedać lub zamienić mieszkanie?
Zapraszamy do zamieszczenia bezpłatnego ogłoszenia na stronie internetowej – www.smbudowlani.pl



Grzegorz Zasada

Czy TWÓJ budynek jest zadłużony?

W drugiej połowie listopada, na tablicach informacyjnych, we wszystkich klatkach schodowych naszych nieruchomości pojawi się informacja o zadłużeniach. Informacja zawierać będzie dane dotyczące zadłużenia osób zamieszkujących w budynku oraz zadłużenie wszystkich osób posiadających mieszkanie w danej klatce schodowej. Z uwagi na ochronę danych osobowych, informacja nie będzie zawierać imion i nazwisk osób zadłużonych, oraz ich numerów mieszkań. Pragniemy podziękować wszystkim osobom terminowo regulującym opłaty mieszkaniowe.



Ewa Jerzakowska

Indywidualne konta w Banku BPS do końca roku

Jak pisaliśmy w poprzednich publikacjach naszego kwartalnika, z końcem tego roku zamykamy wszystkie indywidualne rachunki bankowe w Banku BPS. Komunikat ten dotyczy mieszkańców Osiedla „Na Skarpie”. Mimo wcześniejszych informacji, nadal 10% mieszkańców nie uaktualniło swoich kont. Obecnie jedynym, właściwym obowiązującym bankiem dla wpłat za mieszkania i garaże jest Bank PKO BP SA.

W związku z tym prosimy o korzystanie z aktualnych książeczek mieszkaniowych, aktualizację rachunków w bankowości elektronicznej oraz w bankach przy zleceniach stałych. W razie dodatkowych pytań prosimy o kontakt z Administracją Osiedla „Na Skarpie” pod nr tel. 52 366 41 00 lub z Działem Finansowym pod nr tel. 52 366 44 26, 52 366 44 25, 52 366 44 27, 52 366 44 37.

Barbara Budziak

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w naszych zasobach

Poniższa tabela zawiera ceny transakcyjne za m² lokali mieszkalnych sprzedanych od lipca do września tego roku. Przedstawiamy je Państwu by łatwiej można było ustalić wartość mieszkania przeznaczonego do sprzedaży. Ceny te, wyliczone są na podstawie cen transakcyjnych spisanych z aktów notarialnych sprzedaży lokali mieszkalnych wpływających do Spółdzielni.

Średnia cena za m ²	do 29 m ²	do 35 m ²	do 45 m ²	do 60 m ²	Więcej
Centrum	8 377	brak danych	6 321	5 529	brak danych
Na Skarpie	8 860	8 319	6 494	6 730	brak danych
Na Wyżynach	brak danych	brak danych	6 205	5 793	5 976



Barbara Budziak

Zaświadczenie, potrzebne czy nie...

Chcąc sprzedać czy przekazać w darowiźnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego potrzebne jest zaświadczenie, które należy przedstawić w Kancelarii Notarialnej. Wystawiane jest ono na wniosek właściciela lokalu lub umocowanego przez niego pełnomocnika. Dokument ważny jest 30 dni. W zaświadczeniu zawarte są informacje o posiadaniu prawa do lokalu, stanie konta, położeniu mieszkania czy numerze księgi wieczystej.

Stan konta opłat mieszkaniowych podany jest na dany dzień, dlatego pamiętać należy, by po sprzedaży czy darowiźnie skontaktować się z działem księgowości w celu ustalenia dokładnej opłaty na dzień zbycia mieszkania. Przy sprzedaży lokalu możemy też wystąpić z wnioskiem o rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania oraz wody przypadających na nasz lokal do czasu zamieszkiwania lub na dzień aktu notarialnego.

Pamiętajmy, aby odpowiednio wcześniej przed terminem podpisania umowy notarialnej złożyć prośbę o wystawienie zaświadczenia, gdyż wiele danych należy sprawdzić w celu ich umieszczenia w zaświadczeniu.

Pierwsze zaświadczenie w danym roku jest bezpłatne, a za kolejne pobierana jest opłata, uzależniona od najniższego wynagrodzenia. Obecnie jest to 31 zł.



Odpowiadamy na pytania

Barbara Budziak

☎ Czy telefonicznie mogę uzyskać informacje o stanie konta opłat lokalu mieszkalnego?

Tak, telefonicznie udzielane są informacje po podaniu 7-cyfrowego numeru ewidencyjnego znajdującego się np. na karcie opłat. Każde mieszkanie ma swój indywidualnie przypisany numer. Pracownik spółdzielni może poprosić o dodatkowe informacje identyfikacyjne.

☎ Czy nadpłatą wynikającą z rozliczenia kosztów mogę pokryć opłatę za mieszkanie za następny miesiąc?

Tak, w przypadku nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów może Pani pokryć nią

opłatę za następny miesiąc. Nie trzeba informować o tym spółdzielni, wystarczy odjąć kwotę opłaty za mieszkanie od kwoty nadpłaty bądź dopłacić różnicę albo rozliczyć jeszcze w następnym miesiącu kwotę nadpłaty.

☎ Czy mogę suszyć pranie na klatce schodowej?

Zgodnie z Regulaminem ładu i porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy mieszkańcom i wszystkim użytkownikom lokali zabrania się przechowywania przedmiotów i rzeczy na korytarzach i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego

użytkowania. Suszyć pranie powinniśmy w suszarniach czy też w naszych mieszkaniach. Również nie powinniśmy wystawiać innych rzeczy na korytarz np. śmieci, butów czy rowerów.

📞 Kiedy rozliczane są koszty centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych?

Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku z pozostałymi kosztami np. za wodę czy windę. Każdy budynek rozliczany jest w innym terminie, ale w systemie rocznym 12-miesięcznym. Po dokonanych odczyciach następuje rozliczenie, które jest wysyłane do Państwa.

📞 Czy mogę zmienić zaliczkę za centralne ogrzewanie wnoszone do Spółdzielni?

Tak, zawsze można zmienić zaliczkę, jednak należy przy tej okazji uwzględnić ewentualną zmianę sposobu użytkowania mieszkania spowodowaną np. dłuższą nieobecnością. Pamiętajmy, że ogrzewanie rozliczane jest raz w roku i możemy mieć niedopłatę przy ustaleniu zbyt niskiej zaliczki.

📞 Czy w Spółdzielni mogę złożyć wniosek o ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną razem z opłatą za mieszkanie?

Tak, za pośrednictwem Spółdzielni można ubezpieczyć mieszkanie, w tym celu należy zgłosić się do właściwej dla miejsca zamieszkania administracji osiedlowej lub do Działu Obsługi Mieszkańców ul. T. Boya Żeleńskiego 1 i złożyć deklarację ubezpieczeniową zaznaczając właściwą składkę miesięczną opłacaną razem z opłatą za mieszkanie. Wniosek taki można również otrzymać wysyłając wiadomość na skrzynkę ubezpieczenie@smbudowlani.pl

📞 Nabyłam odrębną własność do lokalu mieszkalnego, czy powinienam poinformować o tym Spółdzielnię?

Tak, ponieważ nie są przesyłane do Spółdzielni akty notarialne dotyczące zbycia mieszkania będącego odrębną własnością, a na ich podstawie dokonuje się zmiany właściciela i ustala prawidłową opłatę za mieszkanie. Dlatego tak ważne jest by z aktem zgłosić się do Spółdzielni – Dział Obsługi Mieszkańców – parter lub przestać go na adres mailowy Spółdzielni – sekretariat@smbudowlani.pl

📞 Jaki jest termin wnoszenia opłat mieszkaniowych?

Opłatę za mieszkanie należy wносить do 20. dnia danego miesiąca za dany miesiąc, czyli za listopad wnosimy opłatę do 20. listopada 2022 roku.

📞 Nie ma prądu w całym budynku. Gdzie mogę uzyskać informacje na ten temat?

Jeżeli nie ma prądu w całym budynku, to prawdopodobnie Zakłady Energetyczne wyłączyły zasilanie z uwagi na planowe prace konserwacyjne. Informacje o wyłączeniu uzyskamy pod numerem pogotowia energetycznego 991. Jeżeli nie mamy pewności kontaktujemy się z Pogotowiem Technicznym Spółdzielni tel. 52 335 30 15.

📞 Sprzedaję mieszkanie, mam umowę najmu na pomieszczenie pomocnicze, czy muszę je zdać do administracji?

Tak, przy sprzedaży lokalu mieszkalnego lokal pomocniczy należy zdać do administracji osiedla. Zgodnie z umową najmu w przypadku zbycia mieszkania umowa wygasa, a Najemca jest zobowiązany do zdania lokalu. Pomieszczeń pomocniczych nie możemy zatem przekazać nowemu nabywcy jak np. piwnicy, która jest związana z mieszkaniem bowiem jest to lokal przynależny.



Agnieszka Buzalska

Dom Kultury „Modraczek”

Rozpoczęliśmy kolejny rok kulturalno-oświatowy w Modraczku. Staramy się realizować zamierzenia programowe mimo rozpoczętych prac remontowych. Za utrudnienia przepraszamy. Jednak jesteśmy pełni nadziei, że wspólnie poradzimy sobie z trudnościami spowodowanymi modernizacją pomieszczeń w domu kultury i liczymy na Państwa wyrozumiałość.

Bieżące informacje o terminach zajęć i spotkań mogą Państwo uzyskać pod nr telefonu 787 097 639 lub na stronie internetowej www.modraczek.smbudowlani.pl

Konkurs na ukwiecone balkony, skwery ogródki przy budynkach

Jak co roku Rady Osiedli podsumowały tegoroczną edycję konkursu.

Wyłoniono 93. laureatów, których w podziękowaniu za włożony wkład pracy w efektywne ukwiecanie budynków i terenów wokół nieruchomości, uhonorujemy upominkami.



Anna Krajewska

Kącik literacki – polecajki czytelnicze



Słuchałam jakiś czas temu spotu Anny Dymnej, która mówiła o tym jak ważne są dobre relacje, byśmy obdarowali kogoś uśmiechem, miłym słowem, zauważyli drugiego człowieka mieszkającego obok nas. W dobrych relacjach i o nich, z pomocą przychodzą nam książki. Tym razem chciałabym polecić Państwu książkę Carstena Henna pt. „Spacerujący z książkami”. To niesamowita powieść z gatunku literatury pięknej, która ukazuje nam życie pewnego księgarza.

Carl, któregoś dnia spotyka na swojej drodze dziesięcioletnią dziewczynkę w żółtej kurtce, która przedstawia się mu jako Schascha. Spokojny codzienny rytuał księgarza odchodzi w zapomnienie, gdy wygadana dziewczynka oświadcza mu, że od tej pory będzie towarzyszyła mu w jego spacerach. Każdego popołudnia Carl roznosi zamówione książki do domów swoich klientów. Dotąd bardzo anonimowi, którym spacerujący nadaje pseudonimy bohaterów różnych powieści, stają się dla siebie bardzo ważni za sprawą rodzącej się między nimi relacji.

„Spacerujący z książkami” to wzruszająca, mądra powieść. Znajdziecie w niej radość i smutek zupełnie jak w życiu. A ja podpisuję się pod jedną z mądrości, które w niej znajdziecie „Jestem przeżytkiem. I dobrze mi z tym. Żyję powoli w coraz bardziej przyspieszającym świecie. I chcę, żeby ludzie czytali”.

Ważne numery – zachowaj!

POGOTOWIE TECHNICZNE

Po godzinach pracy Spółdzielni dzwoniąc na nr tel. 52 366 44 00 (lub inny Państwu znany numer Spółdzielni) można również wybrać tonowo numer telefonu na pogotowie techniczne.

AWARIE

■ ELEKTRYCZNE

VOLTEC Krzysztof Kujawka tel. 52 335 30 15

■ WODNO-KANALIZACYJNE

■ GAZOWE

■ ODPOWIETRZANIE GRZEJNIKÓW

SOBEX Sonia Przybylska tel. 665 880 013

■ INSTALACJI DOMOFONÓW

Zbigniew Dziarnowski tel. 604 215 268

■ WIND

POBUD tel. 52 320 22 34

Elwind tel. 660 431 817

Schindler tel. 800 707 401



CERTYFIKOWANY
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI
SM „BUDOWLANI”

www.smbudowlani.pl

ul. T. Boya-Żeleńskiego 1, 85-858 Bydgoszcz
tel. 52 366 44 00, e-mail: sekretariat@smbudowlani.pl

RADA NADZORCZA – w godzinach pracy biur Spółdzielni po wcześniejszym umówieniu się, pod nr tel. 52 366 44 08 lub e-mail: radanadzorcza@smbudowlani.pl

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI – w godzinach pracy biur Spółdzielni po wcześniejszym umówieniu się, pod nr tel. 52 366 44 00, tel. kom. 500 524 230 lub e-mail: asystentka.zarzadu@smbudowlani.pl

ADMINISTRACJA OSIEDLA „CENTRUM”
Bydgoszcz 85-636, ul. Czerkaska 32, tel. 52 366 43 00
centrum@smbudowlani.pl

ADMINISTRACJA OSIEDLA „NA SKARPIE”
Bydgoszcz 85-868, ul. A. Grzymały-Siedleckiego 42
tel. 52 366 41 00, naskarpie@smbudowlani.pl

ADMINISTRACJA OSIEDLA „NA WYŻYNACH”
Bydgoszcz 85-858, ul. Przyjazna 13, tel. 52 366 42 00
nawyzynach@smbudowlani.pl

RADA OSIEDLA – sprawy zgłaszać można telefonicznie lub poprzez pocztę elektroniczną do administracji osiedla.

DOM KULTURY „MODRACZEK”
Bydgoszcz, ul. Ogrody 15, tel. 787 097 639
modraczek@smbudowlani.pl



TU MIESZKAM
ZASOPISMO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”

Adres redakcji do korespondencji:

DK „MODRACZEK”
ul. Ogrody 15, Bydgoszcz

Redaktor Naczelny: Jacek Kołodziej

Zespół Redakcyjny:

Zdzisława Knapieńska
Agnieszka Buzalska
Rafał Jaroch
Monika Orłowicz

Autorzy tekstów:

Andrzej Asztemborski, Mirosław Brzemiński,
Agnieszka Buzalska, Barbara Budziak,
Edyta Demus, Ewa Kordek, Anna Krajewska,
Gabriela Kowalska, Emilia Kabacińska,
Ewa Jerzakowska, Łukasz Osiński,
Anna Romanowska, Grzegorz Zasada

Zdjęcia: Materiały SMB, Marek Chetmianiak

Wydawca: Wydawnictwo Pejzaż
ISSN 2082-615X, nakład: 13.000, Bydgoszcz 2022
www.projektpejaz.pl



*Na zdjęciu Prezes Zarządu
SM „BUDOWLANI” Jacek Kołodziej
oraz dr inż. Mieczysław Grodzki,
Prezes Krajowej Rady Spółdzielczej.*

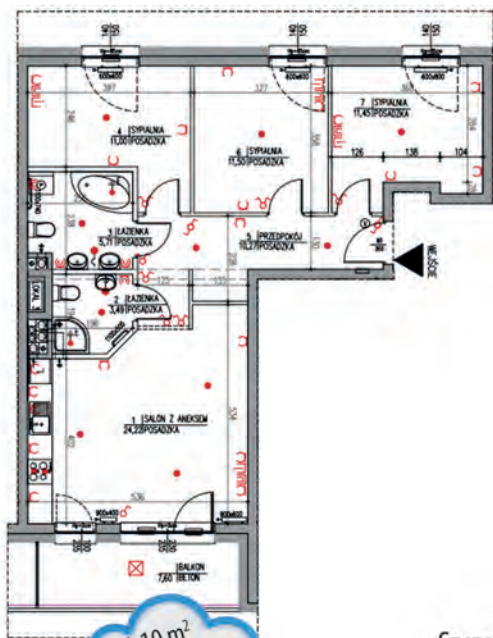
Pan Jacek Kołodziej Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” otrzymał, przyznawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, tytuł „Menager – Spółdzielca” za wzorowe kierowanie Spółdzielnią, szczególną troskę o bezpieczeństwo jej mieszkańców oraz działalność na polu kulturalno-oświatowym.

SPEŁNIJ MARZENIA Z SM BUDOWLANI

OSTATNIE MIESZKANIA W TEJ LOKALIZACJI

Nasza nowa inwestycja to nowoczesna nieruchomość przy ul. Chodkiewicza 64-66.

W sprzedaży posiadamy jeszcze mieszkania od 50 m² do 110 m²



81,10 m²
555 tys. zł



64,90 m²
448 tys. zł

Szczegóły na temat konkretnych mieszkań znajdziecie Państwo na stronie – www.smbudowlani.pl gdzie przygotowaliśmy dla Państwa rzuty kondygnacji oraz karty mieszkań wraz z cenami



**OSTATNIE
MIESZKANIA**

Zapraszamy do kontaktu z Działem Obsługi Mieszkańców
chodkiewicza66@smbudowlani.pl

Kawiarnia Literacka Modraczek



Zdzisław Pruss, poeta, satyryk, publicysta, zaprezentował w Kawiarni Literackiej jubileuszowy tom poezji „Wspólny mianownik”, z okazji swoich 80 urodzin. Nagrodę Prezydenta Miasta Bydgoszczy Jubilatowi wręcza Wiceprezydent Mirosław Kozłowicz. Poetę uhonorowano również odznaką – „Przyjaciel Kawiarni Literackiej” w Modraczku

