



Budżet na 2026 rok

Fundusz dostępności

Pompy ciepła zasilane  
z instalacji fotowoltaicznej

Projekt edukacyjny

*Razem o spółdzielczości*

*– od idei do działania*



# Tu mieszkam

Czasopismo Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI • NR (4) 105 Grudzień 2025



Szanowni Mieszkańcy,

*Z okazji zbliżających się Świąt  
Bożego Narodzenia, Rada Nadzorcza,  
Zarząd oraz Pracownicy składają Państwu  
najserdeczniejsze życzenia.*

*Niech ten wyjątkowy czas upłynie w atmosferze  
spokoju, ciepła i rodzinnej radości.*

*Życzymy Państwu wytchnienia od codziennych obowiązków,  
wielu chwil pełnych wzruszeń oraz wszelkiej pomyślności.*

*A nadchodzący Nowy Rok obdaruje Państwa  
zdrowiem, szczęściem oraz przyniesie realizację  
osobistych marzeń i zawodowych planów.*

Z wyrazami szacunku,

Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”



Tylko w  
**Tu Mieszkam**



- 2 Pożegnanie wieloletniego pracownika i przyjaciela naszej Spółdzielni**
- 3 Rok 2025 okiem Spółdzielni**
- 4 Rada Nadzorcza – Ważne zmiany w Zarządzie Spółdzielni**
- 6 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” ponownie z tytułem „Przedsiębiorstwo Fair Play”**
- 7 Budżet Spółdzielni na 2026 rok**
- 13 Likwidacja piecyków gazowych – trudny proces, realne postępy**
- 16 Dostępność + realizacja kolejnych projektów**
- 18 Świąteczne porządki**
- 19 Nowe przedsięwzięcie energetyczne w naszej Spółdzielni – pompy ciepła zasilane energią z instalacji fotowoltaicznej**
- 21 Fundusz remontowy, indywidualne konta dla budynków**
- 22 Wybór wykonawców remontów w budynkach Spółdzielni**
- 23 Udogodnienie dla naszych Seniorów!**  
Kącik dziecięcy – Nowość dla naszych najmłodszych Mieszkańców
- 24 Dlaczego warto zostawić numer telefonu i adres e-mail w Spółdzielni?**
- 26 Chcę sprzedać mieszkanie, gdzie muszę się udać?**  
Pytania i odpowiedzi
- 28 Razem o spółdzielczości – od idei do działania**
- 29 Osiedle w kwiatkach i zieleni**
- 30 „Modraczek” aktualności**
- 31 Świąteczna łamigłówka**

## Pożegnanie wieloletniego pracownika i przyjaciela naszej Spółdzielni

Z ogromnym smutkiem przyjęliśmy informację o śmierci naszego wieloletniego pracownika – Pana Mirosława Brzezińskiego, a dla wielu z nas również serdecznego kolegi i przyjaciela.

Odszedł człowiek wyjątkowy – ciepły, życzliwy, oddany rodzinie i swojej pracy, którą traktował nie jak obowiązek, lecz jak misję budowania wspólnego dobra.

Pan Mirosław Brzeziński był związany z naszą Spółdzielnią od ponad czterech dekad. Swoją drogę zawodową rozpoczął w październiku 1980 roku jako Referent ds. Technicznych. Dzięki ogromnej pracowitości, odpowiedzialności i zaangażowaniu szybko zdobywał nowe kompetencje i uznanie współpracowników. W kolejnych latach pełnił funkcję Mistrza, następnie Majstra, a od 1988 roku – Zastępcy Kierownika Administracji Osiedla „Na Wyżnach”.

W kwietniu 1992 roku powierzono mu stanowisko Kierownika Administracji Osiedla „Na Wyżnach”, które przez lata prowadził z niezwykłą rzetelnością. Od stycznia 2023 roku pełnił funkcję Zastępcy Dyrektora ds. Zarządzania Nieruchomościami. Był osobą, która każdego dnia dzieliła się swoim ogromnym doświadczeniem, spokojem w podejściu do najtrudniejszych spraw oraz wyjątkową troską o dobro mieszkańców i współpracowników.

Zastużony dla rozwoju Spółdzielni, współtwórca wielu ważnych projektów i rozwiązań, uhonorowany licznymi odznaczeniami: Srebrnym Krzyżem Zasługi, Medalem Złotym za Długoletnią Służbę, Złotą Odznaką „Spółdzielczość Polska” oraz tytułem Zasłużonego Działacza Ruchu Spółdzielczego. Każde z tych wyróżnień było dowodem uznania dla jego niezmiennego oddania sprawom Spółdzielni, profesjonalizmu i uczciwości.

Poza pracą był przede wszystkim człowiekiem rodzinnym – kochającym mężem Pani Reginy oraz dumnym ojcem dwóch córek: Anety i Adrianny. W rozmowach często wracał do rodzinnych wspomnień, a jego ciepły uśmiech i życzliwość potrafiły rozjaśnić nawet najtrudniejszy dzień w pracy.

Odszedł ktoś, kto swoją obecnością tworzył dobry, spokojny klimat wśród współpracowników. Kto zawsze potrafił wysłuchać, doradzić, podać pomocną dłoń. Jego odejście pozostawia ogromną pustkę, ale pozostają z nami wspomnienia – pełne wdzięczności i szacunku.

W imieniu całej Spółdzielni składamy Rodzinie najszczerze kondolencje oraz wyrazy współczucia. Łączymy się z Państwem w ból i żal, pamiętając o Człowieku, który pozostawił po sobie piękny, trwały ślad.

*Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Koleżanki i Koledzy ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”*



Szanowni Państwo,

koniec roku to zawsze czas szczególny. W naszych domach pojawiają się pierwsze oznaki świątecznej atmosfery, a codzienny rytm stopniowo zwalnia. To również dobry moment, by spojrzeć z dystansem na mijające miesiące – pełne pracy, wyzwań, ale też licznych powodów do satysfakcji. Dla Spółdzielni to czas podsumowań oraz planowania kolejnych działań, które w nadchodzącym roku będą służyć mieszkańcom.

Ten rok zapisał się jednak w naszej pamięci nie tylko dzięki realizowanym projektom i inicjatywom. W jego końcówce dotknęła nas wyjątkowo bolesna strata. **Z ogromnym smutkiem przyjęliśmy wiadomość o śmierci naszego Kolegi – Pana Mirka Brzezińskiego, Dyrektora ds. Zarządzania Nieruchomościami.** Był osobą niezwykle zaangażowaną, oddaną mieszkańcom i pracy na rzecz Spółdzielni. Jego wiedza, doświadczenie oraz życzliwość na co dzień budowały fundament naszego zespołu. **Rodzinie i Bliskim składamy najszczerze wyrazy współczucia i wsparcia w tym szczególnie trudnym, przedświątecznym czasie.**

Jeszcze wcześniej zebraliśmy także wiele innych, trudnych doświadczeń, z których wyciągnęliśmy jednak wnioski, by tworzyć dla Państwa jeszcze lepsze i bardziej przyjazne miejsce do życia. Mijający rok nauczył nas również, że poza realizacją zadań na rzecz mieszkańców powinniśmy stale rozwijać naszą komunikację. Z pewnością zauważyli Państwo, że coraz szerzej informujemy o prowadzonej działalności – o kontynuacji opłacalnych programów pożytkowych, dotacyjnych i oszczędnościowych, takich jak „Dostępność +” na wymianę wind, białe certyfikaty wspierające przedsięwzięcia energooszczędne (głównie wymianę instalacji wod.-kan., ciepłej wody i cyrkulacji), czy działania związane z optymalizacją kosztów dostaw ciepła, m.in. poprzez zmianę mocy zamówionych. Nieustannie poszukujemy również nowych rozwiązań, aby udoskonalać Państwa osiedla – po raz pierwszy pozyskałszy premię remontową, środki z Bydgoskiego Budżetu Obywatelskiego oraz grant OZE. Na przyszły rok przygotowaliśmy równie ambitne plany.

Pod koniec roku Rada Nadzorcza przyjęła budżet Spółdzielni na 2026 r. To kluczowy dokument wyznaczający cele, zamierzenia oraz nakłady finansowe przeznaczane na realizację zadań statutowych. Jego konstrukcja opiera się na racjonalnym gospodarowaniu, stabilności finansowej oraz konsekwentnym rozwoju naszych zasobów – tak, aby decyzje podejmowane dziś przynosiły korzyści również w przyszłości.

Szczególne miejsce w mijającym roku zajmuje projekt edukacyjny „Razem o spółdzielczości – od idei do działania”, który otworzył nowe przestrzenie dialogu z młodzieżą i pozwolił zaprezentować nowoczesne, dynamiczne oblicze spółdzielczości. Więcej informacji na ten temat przedstawiamy na kolejnych stronach „Tu Mieszkam”.

Nie zabrakło także inicjatyw, które od lat integrują mieszkańców. Tegoroczna edycja konkursu „Osiedle w kwiatkach i zieleni” ponownie pokazała, jak wiele serca, pracy i kreatywności wkładają Państwo w pielęgnowanie wspólnego otoczenia. Zgłoszone aranżacje zachwyciły pomysłowością i starannością, a przede wszystkim udowodniły, że troska o przestrzeń wokół nas jest naturalnym elementem budowania dobrych relacji sąsiedzkich.



*Jacek Kołodziej*

**Drodzy Mieszkańcy,**

z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia w imieniu Zarządu i Pracowników Spółdzielni **składam Państwu najserdeczniejsze życzenia.** Niech ten wyjątkowy czas przyniesie ciepło, spokój i radość, a chwile spędzone z najbliższymi wypełnią Państwa domy atmosferą bliskości i bezpieczeństwa.

Życzę również, aby nadchodzący rok 2026 był czasem zdrowia, pomyślności oraz życzliwości płynącej z codziennych, drobnych gestów.

*Jacek Kołodziej*



Justyna Sobczak-Piąstka  
Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej

## Ważne zmiany w Zarządzie Spółdzielni

**Koniec 2025 roku był bardzo intensywny. Jego ostatni kwartał przyniósł kilka bardzo ważnych wydarzeń. 23 października 2025 r. Rada Nadzorcza powołała na stanowisko Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” Pana Łukasza Osińskiego, dotychczasowego Kierownika Działu Gospodarki Energetycznej. W osobnym artykule przedstawię Państwu Jego sylwetkę.**

Pani Dorota Klugiewicz zakończyła czasowe pełnienie funkcji członka Zarządu i powróciła do Rady Nadzorczej jako Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Regulaminowej. Dziękujemy Jej za sumienną i odpowiedzialną pracę w Zarządzie w tym okresie.

Zakończyła się również lustracja inwestycyjna za rok 2024 oraz pełna lustracja działalności za okres 01.01.2022 r. –

31.12.2024 r. Lustratorzy skontrolowali kluczowe obszary działalności Spółdzielni. Wyniki pracy zostały zapisane w protokołach, a całość wieńczy list polustracyjny, będący syntetycznym podsumowaniem zakresu i rezultatów kontroli. Budujące jest to, że nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości, mogących stanowić podstawę do wniosków polustracyjnych.

**20 listopada przyjęliśmy budżet Spółdzielni na 2026 r.**

Niestety, koniec roku przyniósł nam również ogromną stratę.

**Z głębokim smutkiem Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” przyjęła wiadomość o śmierci Pana Mirosława Brzezińskiego, Dyrektora ds. Zarządzania Nieruchomościami.** Jego odejście jest dla Spółdzielni poważną stratą – pełnił swoją funkcję z wysokim profesjonalizmem, odpowiedzialnością i zaangażowaniem w rozwój oraz prawidłowe funkcjonowanie zasobów mieszkaniowych. Wieloletnia praca Pana Brzezińskiego stanowiła istotny wkład w realizację zadań Spółdzielni.

**Rodzinie i Bliskim Zmarłego Rada Nadzorcza składa wyrazy szczerego współczucia, szacunku i wsparcia w tym wyjątkowo trudnym czasie.**

Obok tych kluczowych zmian, Rada Nadzorcza Spółdzielni realizowała szereg działań zgodnie z przyjętym planem.

**Komisja Rewizyjna** skontrolowała realizację i koszty usług sprzątania oraz pielęgnacji zieleni z podziałem na poszczególne administracje w okresie od stycznia 2024 do czerwca 2025 r., a także porównała umowy z firmami sprzątającymi. Przeanalizowała oferty firm startujących w konkursie na wybór biegłego rewidenta do zbadania

sprawozdania finansowego za rok 2025. Oceniała również możliwości pozyskiwania dofinansowań na realizację prac termomodernizacyjnych i remontowych, w tym współfinansowania jako sposobu likwidacji piecyków gazowych.

**Komisja Członkowsko-Regulaminowa** omówiła wykonanie programu Domu Kultury „MODRACZEK” za I półrocze 2025 r. oraz jego plan na II półrocze. Przeprowadziła także rozmowy z członkami zalegającymi z opłatami za użytkowanie lokali.

**Komisja Techniczno-Innowacyjna** zajmowała się inwestycją „Adaptacja lokalu usługowego na 3 mieszkania w budynku przy ul. Powstańców Śląskich 9/I”. Przeprowadziła wizję lokalną, oceniła zaawansowanie prac oraz jakość współpracy z wykonawcą.

Każda z komisji Rady Nadzorczej przeanalizowała projekt budżetu na 2026 r. Na grudniowym posiedzeniu Rada Nadzorcza zatwierdziła plan pracy Rady oraz jej komisji tematycznych na I półrocze 2026 r.

Pragniemy podziękować wszystkim Państwu za zaangażowanie i cenne uwagi. To dzięki aktywnej współpracy z Państwa strony możemy skutecznie realizować nasze plany. Wchodzimy w rok 2026 pełni optymizmu, z gotowymi planami pracy i przyjętym budżetem, aby wspólnie budować nowoczesną i przyjazną Spółdzielnię.

**Szanowni Mieszkańcy,**

z przyjemnością informuję, że w dniu **23 października 2025 r.** Rada Nadzorcza powołała **Pana Łukasza Osińskiego** – dotychczasowego Kierownika Działu Gospodarki Energetycznej – na stanowisko **Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”**.

Pomimo stosunkowo krótkiego okresu kierowania działem (od marca 2022 r.), Pan Osiński wdrożył w Spółdzielni wiele rozwiązań oszczędnościowych i optymalizacyjnych, które przyniosły Mieszkańcom już **kilka milionów złotych oszczędności**. Korzyści te będą odczuwalne również w kolejnych latach. Do najważniejszych działań należy m.in. coroczna analiza mocy zamówionej na potrzeby dostaw ciepła (tzw. metodą zużyciową), a także włączenie Spółdzielni do systemu **białych certyfikatów** oraz **premii remontowych**.

Całość dokumentacji niezbędnej do realizacji tych przedsięwzięć – w tym kilkanaście audytów energetycznych – Pan Osiński przygotował samodzielnie i w miarę możliwości, będzie to kontynuował, kierując się dbałością o finanse naszej Spółdzielni.

Nowy Zastępca Prezesa posiada szerokie i zróżnicowane wykształcenie. Jest absolwentem **Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu** oraz **Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy**, gdzie kształcił się w zakresie **charakterystyki energetycznej budynków i odnawialnych źródeł energii**. Ukończył również studia podyplomowe z **wyceny nieruchomości** oraz **bezpieczeństwa i higieny pracy**.

Posiada **ministerialne uprawnienia do sporządzania charakterystyk energetycznych budynków** oraz **kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji**, a także **uprawnienia energetyczne**. Ukończył kilkadziesiąt specjalistycznych kursów – w tym w uznanej **Fundacji Poszanowania Energii w Warszawie** – jest członkiem **Zrzeszenia Audytorów Energetycznych**.

Poza wiedzą merytoryczną z zakresu gospodarki energetycznej, Pan Osiński od lat wykazuje się umiejętnościami w **zarządzaniu projektami** oraz **szerokim spojrzeniem na funkcjonowanie Spółdzielni**. Szczególny nacisk kładzie na dalszą **optymalizację kosztów, pozyskiwanie dotacji, informatyzację i cyfryzację procesów** oraz **poprawę komunikacji z Mieszkańcami**.

Prywatnie Pan Osiński jest **szczęśliwym mężem i ojcem dwójki dzieci** – siedmiolatki i czteroletka. Lubi bezpośredni kontakt z ludźmi, podróże i nowe wyzwania. Podkreśla, że pracę traktuje jako **misję**, a nie jedynie wykonywanie obowiązków służbowych.

W imieniu Rady Nadzorczej życzę Panu Osińskiemu powodzenia na nowym stanowisku, a Państwu dziękuję za zaufanie i otwartość na zmiany, które wspólnie wprowadzamy w naszej Spółdzielni.

Justyna Sobczak-Piąstka  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Monika Orłowicz

## Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” ponownie z tytułem „Przedsiębiorstwo Fair Play”

Szanowni Państwo,

Z radością informujemy, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” po raz kolejny została wyróżniona Certyfikatem Jakości Biznesu, a także Diamentową Statuetką „Przedsiębiorstwo Fair Play” przyznawaną firmom, które nieprzerwanie przez 15 lat biorą udział w programie i potwierdzają najwyższe standardy działania. Uroczyste wręczenie nagród odbyło się 28 listopada, a statuetkę w imieniu Spółdzielni odebrał Pan Jacek Kołodziej – Prezes SM „Budowlani”.

To dla nas naprawdę ważne wyróżnienie, ponieważ potwierdza wartości, którymi kierujemy się każdego dnia w pracy na rzecz mieszkańców. Program „Przedsiębiorstwo Fair Play” docenia firmy działające uczciwie, odpowiedzialnie i transparentnie –

a właśnie te zasady od lat stanowią fundament funkcjonowania naszej Spółdzielni.

Bycie fair play wobec mieszkańców to dla nas nie tylko deklaracja, ale codzienna troska o Państwa komfort i poczucie bezpieczeństwa. To decyzje podejmowane z myślą



o wspólnym dobru, rzetelne i zrozumiałe przekazywanie informacji, jasne procedury oraz przejrzyste gospodarowanie środkami.

Otrzymanie Statuetki to powód do dużej satysfakcji, ale też motywacja, by dalej działać uczciwie, profesjonalnie i w duchu odpowiedzialności za naszą spółdzielczą wspólnotę.

Dziękujemy za to wyróżnienie – i przede wszystkim za Państwa zaufanie. To ono napędza nas do dalszej pracy.



Ewa Kordek  
Główna Księgowa

## Budżet Spółdzielni na 2026 rok

Rok 2025 dobiega końca, co oznacza również zakończenie intensywnych prac związanych z przygotowaniem budżetu na kolejny – ponownie wymagający – rok. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” podczas posiedzenia plenarnego w dniu 20 listopada 2025 r. Uchwałą nr 14/2025 zatwierdziła budżet na 2026 rok.

Mijający rok po raz kolejny pokazał, jak trudne jest precyzyjne zaplanowanie przychodów i kosztów z rocznym wyprzedzeniem. Pomimo starannego przygotowania i analiz nie da się przewidzieć wszystkich czynników wpływających na sytuację ekonomiczną. W 2025 r. musieliśmy ponownie zmierzyć się z nieoczekiwanymi podwyżkami cen i wzrostem kosztów utrzymania. Rzeczywistość pokazuje, że nawet przy dobrym planowaniu koszty systematycznie rosną, przez co z roku na rok utrzymanie zasobów staje się droższe.

Budżet Spółdzielni na rok 2026 został opracowany w oparciu o szeroką analizę czynników zewnętrznych, takich jak: sytuacja gospodarcza, inflacja, tempo wzrostu gospodarczego, obowiązujące regulacje prawne, uwarunkowania społeczno-kulturowe, system podatkowy i finansowy oraz stabilność waluty. Dynamiczne zmiany tych elementów mają bezpośredni wpływ na kondycję ekonomiczną Spółdzielni.

Przy konstruowaniu budżetu uwzględniono również parametry makroekonomiczne przyjęte przez Ministerstwo Finansów na 2026 rok, w tym:

- **średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych – 3,0%,**
- **minimalne wynagrodzenie brutto od 1 stycznia – 4 806 zł** (wzrost o 3% względem 2025 r.),
- **minimalną stawkę godzinową brutto od 1 stycznia – 31,40 zł** (wzrost o 3%).

Duże znaczenie dla planowanych kosztów mają również ceny mediów, stawki podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste, a także ceny usług remontowych.

Niestety, na większość tych podwyżek Spółdzielnia nie ma wpływu – są one odzwierciedleniem sytuacji rynkowej.

Podstawą opracowania budżetu są także kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni, umożliwiające koncentrację na kluczowych zadaniach, których konsekwentna realizacja przyczyni się do jej rozwoju, w tym m.in.:

#### 1. Utrzymanie i modernizacja zasobów mieszkaniowych

- Realizacja remontów i modernizacji według hierarchii potrzeb:
  - a) bezpieczeństwo mieszkańców,
  - b) poprawa stanu technicznego i efektywności energetycznej,
  - c) estetyka budynków i terenów,
  - d) zagospodarowanie przestrzeni wspólnej (np. kontenery półpodziemne).
- Wykorzystanie finansowania zewnętrznego (dotacje, pożyczki, granty, KPO).
- Rewitalizacja terenów zielonych i tworzenie nowych miejsc parkingowych.
- Usuwanie barier architektonicznych dla osób starszych i niepełnosprawnych.

#### 2. Efektywność energetyczna i ekologia

- Optymalizacja zużycia mediów i wprowadzanie nowoczesnych rozwiązań ekologicznych (OZE, fotowoltaika, pompy ciepła).
- Promowanie postaw proekologicznych (opomiarowanie mediów, segregacja odpadów, stojaki na rowery, warsztaty, konkursy).

#### 3. Inwestycje i rozwój

- Realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych oraz zagospodarowanie posiadanych gruntów.
- Pozyskiwanie nowych wspólnot mieszkaniowych do współpracy.

#### 4. Stabilność finansowa i zarządzanie

- Racjonalizacja kosztów działalności i utrzymanie płynności finansowej.
- Poszukiwanie dodatkowych źródeł finansowania (fundusze unijne, środowiskowe, KFS).
- Wdrażanie skutecznych metod windykacji i wsparcie mieszkańców w uzyskaniu pomocy socjalnej.

#### 5. Cyfryzacja i komunikacja

- Rozwój cyfrowych kanałów kontaktu z mieszkańcami (nowa strona www, aplikacja „Zgłoś Problem”, eBOK, system SMS, Facebook).
- Automatyzacja procesów administracyjnych (e-faktury, dostęp do kart opłat, mobilne klucze).
- Aktualizacja danych kontaktowych i zapewnienie ochrony danych osobowych.
- Transparentna polityka informacyjna i łatwy dostęp do informacji.

#### 6. Społeczność i relacje

- Budowanie pozytywnych relacji z mieszkańcami i pracownikami.
- Wsparcie seniorów (ławeczki, krzesetka na półpiętrach).
- Działalność kulturalna, edukacyjna i sportowa dla wszystkich grup wiekowych.

#### 7. Kadry i organizacja

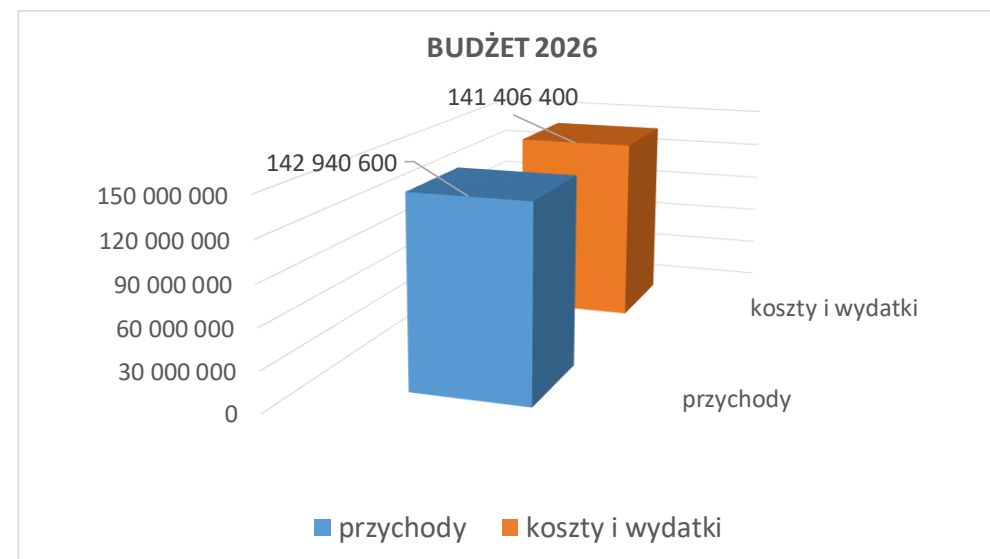
- Rozwój kompetencji pracowników poprzez szkolenia.
- Wzmocnienie wizerunku Spółdzielni jako pracodawcy: integracja pracowników, dobra atmosfera pracy).

Ważnym elementem planowania budżetu jest **działalność inwestycyjna** mająca na celu rozwój naszej Spółdzielni, zwiększanie przychodów bez dodatkowego obciążania członków – jest ona niezbędnym elementem naszego budżetu. Przynosi wymierne korzyści ekonomiczne – pozyskane środki z obsługi inwestycyjnej obniżają koszty stałe działania oraz zasilają finansowo gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

W projekcie budżetu na 2026 rok znalazły się takie pozycje jak:

- zakup gruntów** pod kolejne inwestycje,
- zakończenie budowy budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy **ul. Boya-Żeleńskiego 4**,
- rozpoczęcie budowy budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy **ul. Chodkiewicza 45**,
- kontynuacja prac przygotowawczych dla następnej inwestycji, która będzie zlokalizowana przy ulicy **Boya-Żeleńskiego – Magnuszewska**,
- rozbudowa przychodni przy **ul. Łomżyńskiej 51A**,
- opracowanie dokumentacji i realizacja parkingów** w lokalizacjach Grzymały-Siedleckiego 1 (41 miejsc postojowych) oraz Ogrody 11-13 – inwestycja alternatywna w przypadku braku innego zagospodarowania wynikającego z analizy chłonności terenu (88 miejsc postojowych).

Dla zobrazowania skali ponoszonych kosztów i ustalanych na ich pokrycie przychodów przedstawiamy graficznie zaplanowany budżet.



Plan budżetu przygotowywany jest w oparciu o analizę kosztów poniesionych w okresie I–IX 2025 i prognozę kosztów kolejnych miesięcy, tj. X–XII 2025 r. Budżet składa się z czterech części:

1. **Przychody, koszty i wydatki zależne od Spółdzielni** (między innymi zarządzanie, administrowanie, sprzątanie, konserwacje, ubezpieczenia, różnice pomiarowe na wodzie, fundusz remontowy),
2. **Przychody i koszty niezależne od Spółdzielni** (do których zaliczają się koszty centralnego ogrzewania, podgrzania wody, wody i ścieków, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, gazu, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, eksploatacji dźwigów),
3. **Przychody i koszty zadań inwestycyjnych**, oraz
4. **Przewidywany podatek dochodowy**.

## STAWKI

Uwzględniając obecne oraz prognozowane uwarunkowania makroekonomiczne, w tym wzrost cen mediów, materiałów, usług, a także rosnące stawki podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste, realizacja zadań Spółdzielni staje się coraz większym wyzwaniem.

Pomimo działań ograniczających koszty, takich jak racjonalizacja zatrudnienia, kontrola wydatków na utrzymanie biur i warsztatów oraz zakup materiałów, energii i wody – **wzrost kosztów stałych funkcjonowania Spółdzielni jest nieunikniony**. Wynika to przede wszystkim z czynników zewnętrznych, takich jak inflacja, wzrost cen energii i usług oraz wzrost płacy minimalnej.

Po analizie aktualnej sytuacji finansowej Spółdzielni, w tym poziomu osiąganych przychodów, poniesionych kosztów oraz zadłużenia użytkowników lokali, określono wysokość opłat eksploatacyjnych, tak aby zapewnić zrównoważenie przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

W związku z kumulacją niekorzystnych zjawisk ekonomiczno–finansowych konieczne jest podniesienie w 2026 r. stawek za zarządzanie i administrowanie. Dołożyliśmy wszelkich starań, aby wzrost ten był jak najmniejszy.

**W 2026 roku dla osób nie będących członkami oraz osób, które uzyskały członkostwo z mocy ustawy, stawka wzrasta do wysokości 1,40 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej (p. u.) miesięcznie (wzrost o 0,10 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast dla członków Spółdzielni, którzy dokonali wpłat wpisowego i udziałów stawka za zarządzanie i administrowanie wzrasta do wysokości 1,15 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie.** Oznacza to pokrycie przez spółdzielnię części kosztów utrzymania nieruchomości przypadających dla członków w wysokości około 0,25 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie.

Jak co roku, z uwagi na różnicowanie kosztów jednostkowych oraz przychodów z pożytków części wspólnych, konieczna jest aktualizacja stawek na pozostałe koszty utrzymania nieruchomości.

Średnia stawka w 2026 r. wzrośnie z **1,38 zł** do **1,40 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie**, czyli o **0,02 zł/m<sup>2</sup>**. W zależności od budynku stawki będą mieściły się w przedziale **0,70–3,01 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie**.

Na koszty utrzymania nieruchomości wpływa wiele czynników: charakterystyka poszczególnych budynków, potrzeby mieszkańców, obowiązujące przepisy, opłaty publiczno-prawne oraz ceny usług na rynku, na które Spółdzielnia nie ma wpływu.

Opłaty dla lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie rzeczywiście ponoszonych kosztów i dlatego różnią się między nieruchomościami. W kalkulacji uwzględniono m.in. wzrost płacy minimalnej, który bezpośrednio przekłada się na koszty usług – np. sprzątania, gdzie firmy zatrudniają pracowników najczęściej właśnie na poziomie wynagrodzenia minimalnego.

Planowanie prac remontowych pozostaje w zgodzie z wieloletnimi planami przyjętymi w 2019 roku. Jednak rosnące koszty materiałów i usług budowlanych powodują, że środki zgromadzone na funduszach remontowych stają się niewystarczające.

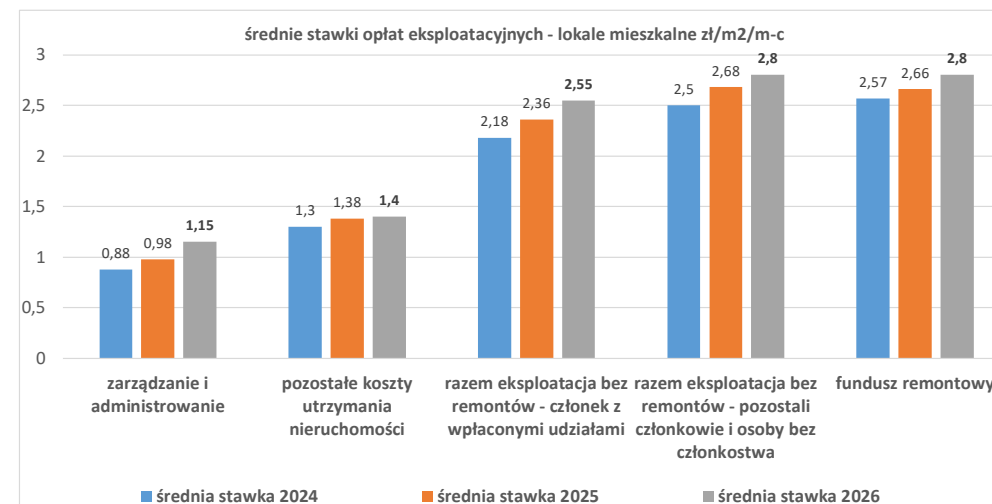
W efekcie część zaplanowanych prac, takich jak remonty klatek schodowych, remonty balkonów, wykonanie instalacji ciepłej wody, wymiana chodników, budowa miejsc postojowych, została przesunięta na kolejne lata. Aby umożliwić kontynuację programu remontowego, w 2026 roku wprowadzone zostaną **indywidualne zmiany stawek funduszu remontowego**. Tak jak w poprzednich latach, wzrost stawek **nie przekroczy 1,00 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie**.

Stawki funduszu remontowego w 2026 roku wyniosą od **1,00 zł/m<sup>2</sup>** do **5,00 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie**, w zależności od nieruchomości oraz stanu zgromadzonych środków.

Realizacja programu remontowego będzie uzależniona od:

- dostępnych środków finansowych i możliwości pozyskania dofinansowań,
- sytuacji na rynku budowlanym oraz dostępności wykonawców i materiałów.

Dla lepszego zobrazowania zmian poniżej przedstawiono porównanie stawek na przestrzeni trzech ostatnich lat.



## ZMIANA PODEJŚCIA SPÓŁDZIELNI DO PODZIAŁU ZYSKÓW

W związku z aktualną interpretacją przepisów wynikającą z nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.), w tym zwłaszcza zniesienia obowiązku wnoszenia wpisowego i udziałów przez nowych członków, zmianie ulega znaczenie funduszu udziałowego oraz zasady uczestnictwa członków w zyskach osiągniętych przez Spółdzielnię.

Mając powyższe na uwadze, uznano za zasadne przyjęcie rozwiązania zapewniającego **jednolite traktowanie wszystkich członków Spółdzielni**. Upływ czasu od wprowadzenia nowelizacji pozwolił na zrehabilitowanie dotychczasowym członkom wartości wniesionych udziałów i wpisowego, co umożliwia obecne zrównanie praw członkowskich.

Celem przyjętego podejścia jest:

- przejrzystość zasad gospodarowania środkami,
- zachowanie równowagi między interesem dotychczasowych i nowych członków,
- dostosowanie zasad do przepisów obowiązujących po 2017 roku, które zmieniły model członkostwa.

W związku z powyższym od 2026 roku Spółdzielnia będzie **stopniowo zmniejszać kwotę dopłaty** do stawki za zarządzanie i administrowanie dla członków, którzy wnieśli wpisowe i udziały. Dopłata ta pokrywana była dotychczas z zysku wypracowanego przez Spółdzielnię. Dotychczas pozostała część zysku kierowana była na fundusz zasobowy Spółdzielni.

Od 2026 r. zysk wypracowany przez Spółdzielnię będzie dzielony w następujący sposób:

- część na stopniowo zmniejszaną dopłatę dla członków, którzy wnieśli wpisowe i udziały,
- przeważająca część – **dla wszystkich członków** Spółdzielni, proporcjonalnie do udziału, z przeznaczeniem na dopłaty do pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
- pozostała część – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

Ze względu na corocznie różną wartość wypracowanego zysku wysokość dopłat również będzie zmienna. Sposób podziału zysku każdorazowo zatwierdza Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.



Łukasz Osiński

## Likwidacja piecyków gazowych – trudny proces, realne postępy

**Temat likwidacji piecyków gazowych, budowy instalacji ciepłej wody i cyrkulacji oraz towarzyszącej im wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, jak również budowy lub rozbudowy węzłów ciepłych (najczęściej należących do KPEC), jest zagadnieniem trudnym. Nie oznacza to jednak, że nie chcemy o nim rozmawiać, a tym bardziej – że nie chcemy go realizować na rzecz naszych mieszkańców.**

Z rozmów indywidualnych, spotkań z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości oraz konsultacji z całym osiedlem Centrum wiemy, że sprawa jest dla Państwa bardzo ważna. Dotyczy to nie tylko podnoszonej przez nas kwestii bezpieczeństwa użytkowania piecyków gazowych, ale również możliwości planowania remontów łazienek i kuchni. Mając pełną świadomość znaczenia tego tematu, w kilku zdaniach wyjaśnimy, dlaczego realizacja tych zadań trwa dłużej niż wszyscy byśmy chcieli, co udało się już wykonać oraz jakie mamy dalsze plany.

Na wstępie przedstawimy największe trudności, które pojawiły się od momentu, gdy – zgodnie z Państwa wolą, wyrażoną w uchwałach dotyczących planów wieloletnich z 2019 roku – Spółdzielnia zobowiązała się podjąć realizację tych przedsięwzięć:

### 1. Skokowy wzrost kosztów robót budowlanych

Wzrost cen spowodował, że siła nabywczą zgromadzonych na funduszach remontowych środków znacząco spadła. Dla porównania: w 2018 r. budowa instalacji ciepłej wody i cyrkulacji oraz wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku przy ul. Jagiellońskiej 74 kosztowała niespełna 172 tys. zł, czyli ok. 5 400 zł na mieszkanie. Tymczasem

średnia cena w pięciu umowach podpisanych w tym roku wynosi już blisko 15 000 zł na mieszkanie. Niestety podobny wzrost dotyczy także innych prac remontowych.

### 2. Konieczność uzgodnienia warunków współpracy z KPEC

Aż 48 z 49 budynków objętych planem modernizacji korzysta z węzłów ciepłych należących do dostawcy ciepła. Oznacza to konieczność uzgodnienia terminów prac, planów finansowych obu stron oraz sposobu finansowania całego przedsięwzięcia.

### 3. Zróżnicowane uwarunkowania techniczne poszczególnych budynków

Około połowa budynków objętych planem posiada tzw. samodzielne węzły ciepłownicze, zasilane z sieci wysokoparametrowej – w takich sytuacjach udaje się nam w ostatnim czasie uzgadniać z dostawcą ciepła rozbudowę ich węzłów o moduł (sekcję) ciepłej wody. Zdarza się jednak, że pomieszczenia istniejących węzłów są zbyt małe, by po rozbudowie spełnić wymogi techniczne i przepisy, co wymusza poszukiwanie alternatywnych rozwiązań. Znacznie trudniejsza jest sytuacja budynków korzystających z tzw. węzłów grupowych, do których obecnie doprowadzane

jest ciepło o niższym parametrze. Modernizacja w tym wypadku wymaga doprowadzenia ciepła z głównej magistrali, a więc budowy nowych przyłączy, na które KPEC przewiduje dłuższe terminy realizacji. Dodatkowo w każdym z tych budynków należy wybudować zupełnie nowy węzeł cieplny w całości na koszt mieszkańców.

Po realizacji prac w trzech budynkach w roku ubiegłym, obecnie prowadzimy modernizacje w kolejnych pięciu nieruchomościach. Na rok 2026 mamy podpisane z KPEC umowy dotyczące sześciu budynków i prawdopodobnie jeszcze w tym roku sfinalizujemy umowy dotyczące trzech kolejnych, również z terminem realizacji na 2026 r. W latach 2027–2028 dostawca ciepła zadeklarował rozbudowę węzłów w kolejnych ośmiu budynkach, a jeden budynek (z węzłem SMB) zrealizujemy we własnym zakresie. W pozostałych 26 budynkach –

gdzie sytuacja techniczna jest najbardziej skomplikowana – trwają uzgodnienia. Szczegółowy harmonogram modernizacji przedstawiamy w poniższej tabeli.

Na koniec warto dodać, że kolejność realizacji prac – poza czynnikami technicznymi i uzgodnieniami z KPEC – zależy przede wszystkim od bezpieczeństwa użytkownika piecyków gazowych (wynikającego m.in. z przeglądów kominarskich) oraz od stanu funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Zapewniamy jednak, że Spółdzielnia będzie konsekwentnie czynić wszelkie możliwe starania, aby ostatecznie rozwiązać kwestię piecyków gazowych we wszystkich budynkach. Jesteśmy od tego, by działać na rzecz naszych mieszkańców i podejmować również te trudniejsze, bardziej złożone wyzwania – tak, aby zapewnić Państwu bezpieczeństwo, komfort i możliwość spokojnego planowania modernizacji swoich mieszkań.

| L.p. | Adres           | Źródło ciepła              | Status sprawy z KPEC  | Termin realizacji |
|------|-----------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1    | PARK LUDOWY 5   | węzeł grupowy              | podpisana umowa       | 2025.11           |
| 2    | MARKWARTA 10    | zasilany z węzła grupowego |                       |                   |
| 3    | JAGIELLOŃSKA 25 |                            |                       |                   |
| 4    | KALISKA 11      | samodzielny węzeł          |                       | 2025.12           |
| 5    | KASZTANOWA 27A  |                            |                       |                   |
| 6    | LELEWELA 47     |                            |                       | 2026.08           |
| 7    | POWST. WLKP 22  |                            |                       |                   |
| 8    | CZERKASKA 27    |                            |                       |                   |
| 9    | ZAMOJSKIEGO 14  |                            |                       |                   |
| 10   | E. PLATER 4     |                            |                       |                   |
| 11   | NIEMCEWICZA 1-3 |                            |                       |                   |
| 12   | LELEWELA 49     |                            | umowa w przygotowaniu | 2026              |
| 13   | CHODKIEWICZA 72 |                            |                       |                   |
| 14   | E. PLATER 15    |                            |                       |                   |

|    |                         |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | POWST. WLKP 13A         | samodzielny węzeł          | możliwe do realizacji,<br>negocjacje warunków umowy                                                                                   | 2027–2028                                                                                                                                       |
| 16 | POWST. WLKP 36          |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 17 | POWST. WLKP 11          |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 18 | LELEWELA 35             |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 19 | POWST. WLKP 24          |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 20 | KASZTANOWA 43           |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 21 | KASZTANOWA 45           |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 22 | LELEWELA 45             |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 23 | PADEREWSKIEGO 6–8       | zasilany z węzła grupowego | podniesienie temperatury czynnika wchodzącego do węzła grupowego, budowa węzła c.w.u. z układem podmieszania lub węzłem wymiennikowym | termin w trakcie uzgodnień                                                                                                                      |
| 24 | KOZIETULSKIEGO bl.1 22  |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 25 | KOZIETULSKIEGO bl.2 22  |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 26 | CHODKIEWICZA bl.1 37    |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 27 | CHODKIEWICZA bl.2 37    |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 28 | CHODKIEWICZA bl.3 37    |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 29 | PONIATOWSKIEGO bl.II 28 |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 30 | PONIATOWSKIEGO bl.I 28  |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 31 | CZERKASKA 13            | zasilany z węzła grupowego | nowa umowa przyłączeniowa i budowa nowych węzłów                                                                                      | realizacja przyłącza przez KPEC po 2029 (wcześniejsza realizacja możliwa przy wykonaniu przyłącza przez SMB) lub rozwiązanie alternatywne (OZE) |
| 32 | CZERKASKA 15            |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 33 | CZERKASKA 17            |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 34 | CZERKASKA 19            |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 35 | POWST. WLKP 23          |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 36 | DR JURASZA 5            |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 37 | DR JURASZA 7            |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 38 | POWST. WLKP 38          |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 39 | POWST. WLKP 40          | zasilany z węzła grupowego | nowa umowa przyłączeniowa i budowa nowych węzłów                                                                                      | realizacja przyłącza przez KPEC po 2029 (wcześniejsza realizacja możliwa przy wykonaniu przyłącza przez SMB) lub rozwiązanie alternatywne (OZE) |
| 40 | POWST. WLKP 42          |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 41 | POWST. ŚLĄSKICH bl.1 9  |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 42 | POWST. ŚLĄSKICH bl.2 9  |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 43 | POWST. ŚLĄSKICH bl.3 9  |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 44 | POWST. ŚLĄSKICH bl.4 9  |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 45 | POWST. ŚLĄSKICH bl.2 11 |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 46 | POWST. ŚLĄSKICH bl.3 11 |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 47 | POWST. ŚLĄSKICH bl.4 11 | zasilany z węzła grupowego | nowa umowa przyłączeniowa i budowa nowych węzłów                                                                                      | realizacja przyłącza przez KPEC po 2029 (wcześniejsza realizacja możliwa przy wykonaniu przyłącza przez SMB) lub rozwiązanie alternatywne (OZE) |
| 48 | POWST. ŚLĄSKICH bl.2 13 |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 49 | POWST. ŚLĄSKICH bl.1 13 |                            |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |

# Dostępność + realizacja kolejnych projektów

Miło nam poinformować, że zgodnie z zapowiedziami zamieszczonymi w numerze „Tu mieszkam” z września 2024 r. – natychmiast po udostępnieniu przez Bank Gospodarstwa Krajowego kolejnej puli środków, Spółdzielnia przystąpiła do starań o ich pozyskanie oraz do realizacji zaplanowanych projektów związanych z wymianą dźwigów.

W tym miejscu chcieliśmy przekazać, że w związku z ograniczoną ilością dostępnych środków z Funduszu Dostępności (5 000 000 zł na dwa lata) aby zwiększyć ilość wymienianych dźwigów postanowiliśmy z pozyskanych niskooprocentowanych pożyczek pokrywać koszty urządzenia oraz niezbędnych prac budowlanych w szybie windowym. Pozostała część kosztów, tj. związaną z przebudową portali, będzie finansowana z funduszu remontowego danego budynku, a w przypadku niewystarczających środków na nim z pożyczki wewnętrznej z wolnych środków pieniężnych podlegających spłacie zgodnie z § 11 ust. 19 Statutu Spółdzielni.

W kwietniu br. aplikowaliśmy do Funduszu Regionu Wałbrzyskiego o niskooprocentowaną pożyczkę (0,15% z 20-letnim okresem spłaty) w wysokości blisko 3 000 000 zł. Konkurencja była bardzo duża – łączna kwota wniosków złożonych do BGK na 2025 r. ponad dwukrotnie przekroczyła dostępny limit środków.

Mimo to udało się uzyskać część z wnioskowanej kwoty i w październiku br. podpisaliśmy umowę na pożyczkę w wysokości 994 348,77 zł. Środki te zostaną w całości przeznaczone na wymianę dźwigów w budynkach przy ul.:

Niemcewicza 1-3, kl. B,  
Niemcewicza 1-3, kl. C,

Ogrody 13, kl. VII,  
Ogrody 23, kl. III.

Otrzymaliśmy zapewnienie, że na pozostałą część wnioskowanej przez nas kwoty podpiszemy umowę pożyczki jak tylko Fundusz Regionu Wałbrzyskiego otrzyma kolejną pulę środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Ponadto 18 listopada br. Spółdzielnia złożyła kolejny wniosek – tym razem do Dolnośląskiego Parku Innowacji i Nauki S.A. we Wrocławiu – na kwotę 2 046 891,05 zł. Wniosek dotyczy pozyskania niskooprocentowanej pożyczki (0,15%) z Funduszu Dostępności na wymianę kolejnych 9 dźwigów.

W następnym numerze poinformujemy Państwa, czy udało się uzyskać te środki.

Jak Państwo widzicie, szukamy dofinansowań dla naszych mieszkańców wszędzie tam, gdzie tylko się da – wśród operatorów z całej Polski.

Na koniec dodamy tylko, że podstawowym kryterium wyboru kolejności wymienianych wind jest ich stan techniczny – wyrażamy jednak nadzieję, że sukcesywnie uda nam się, między innymi dzięki wsparciu zewnętrznemu, zrealizować kompleksową wymianę dźwigów we wszystkich budynkach, które tego wymagają.

Edyta Demus



## FUNDUSZ DOSTĘPNOŚCI korzyści dla Mieszkańców od 2022 r.

- ✓ 21 nowych wind
- ✓ kolejne 4 dźwigi w realizacji
- ✓ windy do poziomu chodnika
- ✓ 8,7 mln zł preferencyjnych pożyczek
- ✓ 2,6 mln zł umorzenia ww. pożyczek
- ✓ kolejne wnioski w przygotowaniu

**Zmieniamy się dla Was - inwestujemy  
w komfort i bezpieczeństwo!**

 **Znajdź nas na  
Facebook**



# Świąteczne porządki

Przed nami długo wyczekiwane, szczególnie przez najmłodszych mieszkańców, Święta Bożego Narodzenia. To czas prezentów, przygotowań, zakupów oraz świątecznych porządków.

Zachęcamy Państwa do sprawdzenia terminów wywozu odpadów i wcześniejszego opróżnienia pojemników, aby uniknąć przepełnienia odpadów w wiatach w czasie świąt.

Prosimy także o szczególne przestrzeganie terminów wystawiania odpadów wielkogabarytowych i zużytego sprzętu, aby uniknąć zalegania przy wiatach śmietnikowych, wystawianie ich na dzień przed planowanym odbiorem tej frakcji odpadów.

## Aktualne harmonogramy odbiorów znajdują się: na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych,

Po świątach duże, żywe choinki pozostawiamy przy wiatach – zostaną odebrane wraz z frakcją bio-odpadów.

Sztuczne choinki należy wystawić pod wiaty śmietnikowe dzień przed terminem wywozu odpadów wielkogabarytowych lub dostarczyć do PSZOK.

PSZOK – czynne są codziennie od 8:00 do 20:00, z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych. Przy czym ostatni klienci przyjmowani są do godz. 19:30!

### Adresy PSZOK:

ul. Ołowiana 43 – tel. 502 770 428

ul. Jasiniecka 7a – tel. 502 770 452 – w środy zamknięty

ul. Inwalidów 15 – tel. 502 770 531

**Wspólnie zadbajmy, aby święta  
przebiegały w czystej i przyjaznej przestrzeni.**

Edyta Demus



# Nowe przedsięwzięcie energetyczne w naszej Spółdzielni – pompy ciepła zasilane energią z instalacji fotowoltaicznej

**Z przyjemnością informujemy, że Spółdzielnia przymierza się do realizacji nowego proekologicznego przedsięwzięcia. Po tym jak na 39 budynkach mieszkalnych wybudowaliśmy instalacje fotowoltaiczne pozwalające na znaczne obniżenie kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych, planujemy zmierzyć się z problemem dotyczącym nas wszystkich, jakim są wysokie koszty podgrzania wody użytkowej. Projekt obejmuje montaż na wybranych budynkach mieszkalnych systemu podgrzewania wody, w skład którego wchodzi pompy ciepła zasilane energią pochodzącą z instalacji fotowoltaicznych.**

Takie zamierzenie w pierwszej kolejności zostanie zrealizowane w naszej najnowszej inwestycji, która powstaje przy ul. Boya-Żeleńskiego 4, ale chcielibyśmy zrealizować je także w naszych starszych zasobach. W tym celu wytypowaliśmy 4 budynki mieszkalne przy ulicy Zajęczej 12, Zajęczej 16, Rysiej 22 oraz Grzymały-Siedleckiego 21 – Nałkowskiej 2. Zanim podjęliśmy ostateczną decyzję o wdrożeniu projektu, przeprowadziliśmy spotkanie informacyjne dla mieszkańców wyżej wymienionych nieruchomości, a także przestaliśmy ankiety, celem poznania ich opinii w tym zakresie. Państwa przychylność co do zasadności realizacji tego projektu pozwala nam na podjęcie konkretnych działań mających na celu jego wdrożenie.

Poczyniliśmy już pierwsze kroki w celu pozyskania z Banku Gospodarstwa Krajowego grantu OZE, który pokryje aż 50% netto kosztów kwalifikowanych planowanego zamierzenia. Od uzyskania tego dofinansowania uzależniamy realizację prac, albowiem tylko z tak wysokim grantem

możemy mówić o niezwykle krótkim – bo zaledwie kilkuletnim – okresie zwrotu przedsięwzięcia.

Po spełnieniu wszystkich wymogów formalnych, na wybranych nieruchomościach zainstalujemy pompy ciepła (typu powietrze-woda), które zasilane będą energią wyprodukowaną w instalacjach fotowoltaicznych zamontowanych na dachach budynków. Pompy nie będą zatem generować dodatkowych kosztów związanych ze zużyciem energii elektrycznej w częściach wspólnych. System dodatkowo wspierany będzie przez magazyn energii, dzięki któremu wyprodukowana w ciągu dnia energia elektryczna pochodząca ze słońca, będzie mogła zostać wykorzystana do zasilania pomp w godzinach popołudniowych i wieczornych, kiedy zużycie ciepłej wody przez mieszkańców jest większe. Ponadto, dzięki zainstalowaniu zasobnika ciepłej wody użytkowej, podgrzana wstępnie i nie wykorzystana na bieżąco woda, będzie przechowywana do czasu jej poboru przez mieszkańców.

Chcielibyśmy przy tym zaznaczyć, że ciepła woda użytkowa a także ciepło do podgrzania naszych mieszkań w okresie grzewczym w dalszym ciągu pozyskiwane będą z KPEC. Wprowadzenie jednak dodatkowego systemu znacząco zmniejszy koszty podgrzania wody użytkowej. Niezwykle ważne i zasługujące na podkreślenie jest to, że system będzie pracował w oparciu o nadrzedną automatykę sterującą, która będzie preferowała korzystanie z tego źródła ciepła, które w danym momencie jest tańsze.

Prace związane z montażem pierwszych systemów pomp ciepła na naszych nieruchomościach chcemy zrealizować w pierwszej połowie przyszłego roku, a o konkretnych oszczędnościach będziemy mogli mówić po roku od ich wdrożenia. Niemniej jednak symulacje oraz pozyskane przez nas realne dane z innych mieszkalnych budynków wielorodzinnych, w których takie systemy już działają wskazują, że na dzień dzisiejszy moglibyśmy mówić o około 50% oszczędnościach na kosztach zmiennych podgrzania wody.

**FOTOWOLTAIKA  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"BUDOWLANI"**

- ✓ **443 kWp** mocy
- ✓ **0,84 mln zł** dotacji
- ✓ **1,38 mln zł** oszczędności
- ✓ **1 678 ton CO2** mniejszej emisji
- ✓ **ekwiwalent ponad 50 tys. drzew**
- ✓ **2,07 GWh** wyprodukowanej energii

**Sprawdź wyniki pracy instalacji  
w Panelu Mieszkańca**

\* dane dotyczą okresu I.2021 - IX.2025 r.



Monika Zaręba

## Fundusz remontowy, indywidualne konta dla budynków

**Fundusz remontowy to środki finansowe zgromadzone przez mieszkańców budynku, które są przeznaczone na remonty oraz modernizacje części wspólnych nieruchomości, takie jak dachy, klatki schodowe czy instalacje. Jego głównym celem jest zapewnienie stabilności finansowej, aby uniknąć nagłych i dużych kosztów dla właścicieli lokali, związanych z większymi inwestycjami.**

Wszyscy właściciele mieszkań w danym budynku są zobowiązani do regularnych wpłat na fundusz remontowy. Wysokość składki zależy od indywidualnych potrzeb danej nieruchomości i od przyszłego roku będzie wynosić od 1,00 zł/m<sup>2</sup> do 5,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej. Wysokość składki na fundusz remontowy zależy od wielu czynników, takich jak:

- stan techniczny budynku,
- potrzeba przeprowadzenia większych remontów,
- planowane inwestycje.

Każdy budynek posiada swoje oddzielne konto funduszu remontowego, na które trafiają środki z comiesięcznych wpłat mieszkańców. Fundusz jest przeznaczony na finansowanie kosztów remontów i modernizacji części wspólnych budynku, takich jak:

- dachy,
- klatki schodowe,
- instalacje wodno-kanalizacyjne,
- instalacje elektryczne,
- i inne wspólne obszary budynku.

Spółdzielnia dąży do jak najbardziej elastycznego zarządzania środkami funduszu remontowego, by zaspokoić potrzeby remontowe mieszkańców. Dla realizacji bardziej kosztownych remontów poza zwiększeniem stawki na fundusz remontowy danej nieruchomości istnieje możliwość skorzystania z tzw. pożyczki wewnętrznej.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni, wysokość pożyczki powinna być ustalana w taki sposób, aby zadłużenie mogło zostać spłacone w ciągu maksymalnie 4 lat.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia szczegółowej księgowości funduszu remontowego. Każde przychody i koszty związane z jego funkcjonowaniem są dokładnie dokumentowane i dostępne dla mieszkańców. Co kwartał aktualizujemy stan funduszu remontowego dla każdego budynku i publikujemy go na naszej stronie internetowej w zakładce „Panel Mieszkańca” – [www.smbudowlani.pl](http://www.smbudowlani.pl)

Przed podjęciem decyzji o przeprowadzeniu remontu, Spółdzielnia zawsze analizuje aktualny stan funduszu remontowego. Dopiero po ocenie zgromadzonych środków podejmowane są decyzje o realizacji prac, poprzedzone konsultacjami i pozyskaniem opinii mieszkańców w formie ankiet.

Naszym celem jest odpowiedzialne i przejrzyste zarządzanie funduszem, tak aby mieszkańcy mieli pewność, że ich środki są wykorzystywane z należytą starannością o bezpieczeństwo, komfort i długoterminową wartość budynku. Spółdzielnia dokłada wszelkich starań, by wszystkie prace były realizowane na wysokim poziomie i służyły mieszkańcom przez lata.



Piotr A. Krzyżaniak

## Wybór wykonawców remontów w budynkach Spółdzielni

**W oparciu o wnioski wynikające z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub w związku z inicjatywą samych mieszkańców Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwały w sprawie remontów w poszczególnych nieruchomościach, co poprzedzone jest co do zasady przeprowadzeniem konsultacji i badania w formie ankiet. Po uprawnieniu się uchwał Spółdzielnia przystępuje do wyłonienia wykonawcy.**

Pytacie nas Państwo coraz częściej, jak wygląda taka procedura, więc postaramy się pokrótce wyjaśnić.

Spółdzielnie nie podlegają przepisom ustawy Prawo zamówień publicznych (PZP), chyba że co najmniej 50% wartości zamówienia jest współfinansowane ze środków publicznych lub dochodzi do przekroczenia tzw. progów unijnych dla robót budowlanych. W takich wyjątkowych sytuacjach spółdzielnia jest zobowiązana do stosowania PZP, we wszystkich pozostałych przypadkach sama decyduje o zasadach przeprowadzania przetargów w odpowiednim regulaminie.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” obowiązuje Regulamin z 22 maja 2023 r. w sprawie postępowania o udzielenie zamówienia na roboty remontowo-budowlane, usługi i wyboru dostawców materiałów. Opisuje on szczegółowo procedury wyboru wykonawców remontów.

Najczęściej stosowaną procedurą jest przetarg nieograniczony, w którym oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy. Podstawą jest publiczne ogłoszenie o przetargu oraz dokumentacja przetargowa, zawierająca Specyfikację Warunków Zamówienia oraz szczegółowy zakres prac

do wykonania. Specyfikacja określa m.in. kryterium wyboru wykonawcy (najczęściej jest to cena), wysokość wadium, rodzaj zabezpieczenia należytego wykonania umowy i długość gwarancji.

Warto zaznaczyć, że przejrzystość w zakresie planowania i finansowania remontów i inwestycji w Spółdzielni zapewniają m.in.:

- Powoływanie kilkusobowej komisji przetargowej.
- Udział w przetargach w roli obserwatorów przedstawicieli Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla.
- Możliwość udziału zainteresowanych Mieszkańców danej nieruchomości podczas otwarcia ofert.
- Ścisłe sformalizowana procedura przetargowa wraz ze składaniem ofert w zabezpieczonych kopertach, otwieranych publicznie w obecności ww. osób.

Z postępowania przetargowego komisja sporządza protokół, w którym wskazuje najkorzystniejszą ofertę. Zarząd Spółdzielni, uwzględniając zaplanowane koszty remontu, może dokonać wyboru wykonawcy lub unieważnić przetarg. W celu uzyskania korzystniejszych cenowo ofert przeprowadzane są niekiedy dodatkowe negocjacje.



Marcin Chmielecki

## Udogodnienie dla naszych Seniorów!

**Kolejne montaż krzesełek na półpiętrach za nami! W budynkach tzw. niskich naszej Spółdzielni montujemy je na indywidualny wniosek mieszkańców. Zapewniają one chwilę odpoczynku podczas wchodzenia po schodach.**

Tym razem (jak widać na zdjęciach) zyskały je budynki przy ul. Węgierskiej 5 klatka V, ul. Ogrody 12 klatka II i ul. Grzymały-Siedleckiego, klatka III.

To mały gest, ale spora pomoc dla osób starszych – szczególnie w codziennych sytuacjach, gdy każdy stopień może być wyzwaniem.

**Krzesółka montujemy tylko tam, gdzie pozwalają na to warunki techniczne i zachowane są odpowiednie odległości zgodne z przepisami przeciwpożarowymi.**

Dziękujemy mieszkańcom za cenne sugestie – razem tworzymy przestrzeń bardziej przyjazną dla wszystkich!



## Kącik dziecięcy – Nowość dla naszych najmłodszych Mieszkańców

Wiemy, że nie zawsze łatwo jest załatwić sprawy w Spółdzielni, kiedy towarzyszy Państwu mały odkrywca świata. Dlatego

przygotowaliśmy specjalne kąciaki dla dzieci – przyjazne miejsca, w których maluchy mogą spędzić czas kolorując i bawiąc się, podczas gdy Państwo spokojnie załatwicie swoje sprawy.

Kąciaki dziecięce znajdują się w Biurze Obsługi Mieszkańców oraz w każdej administracji osiedla. Czekają tam kolorowanki, kredki i mnóstwo uśmiechu!

Każdy mały artysta otrzyma także naklejkę „Małego Spółdzielcy SM Budowlani” – na pamiątkę wizyty!

**Zapraszamy serdecznie wszystkich naszych mieszkańców – także tych najmłodszych.**





Barbara Budziak  
Pełnomocnik Zarządu  
ds. Systemu Zarządzania  
Jakością

## Dlaczego warto zostawić numer telefonu i adres e-mail w Spółdzielni?

Współczesna komunikacja coraz częściej opiera się na szybkim i wygodnym dostępie do informacji. W wielu obszarach naszego życia przyzwyczailiśmy się do powiadomień i elektronicznego kontaktu, który pozwala natychmiast reagować. Podobnie jest w relacjach Mieszkańców ze Spółdzielnią – im sprawniejsza wymiana informacji, tym więcej korzyści dla wszystkich. Dlatego coraz większego znaczenia nabiera pozostawienie w Spółdzielni aktualnego numeru telefonu i adresu e-mail.

Przekazanie numeru telefonu lub adresu e-mail umożliwia pracownikom Spółdzielni w prosty sposób przekazywanie mieszkańcom kluczowych informacji dotyczących ich budynku oraz najbliższego otoczenia.

- awarie instalacji i planowane przerwy w dostawach mediów,
- remonty i prace konserwacyjne,
- zmiany terminów odczytów liczników lub przeglądów,
- informacje o zebraniach, głosowaniach i decyzjach dotyczących wspólnych spraw.

Dzięki temu nie trzeba codziennie sprawdzać tablic ogłoszeń lub odwiedzać biur Spółdzielni – kluczowe informacje trafiają bezpośrednio do nas.

Elektroniczny kontakt to komfort zarówno dla mieszkańców, jak i dla administracji. Szybkie powiadomienia pozwalają uniknąć nieporozumień, opóźnień oraz zbędnych wizyt na miejscu. Wiele spraw można dziś wyjaśnić lub uzgodnić w wiadomości e-mail, a ważne przypomnienia – takie jak przeglądy instalacji – mogą pojawić się w formie krótkiego komunikatu SMS.

W codziennym życiu, pełnym obowiązków i pośpiechu, taka forma kontaktu jest po prostu wygodniejsza.

Naturalną obawą wielu osób jest kwestia prywatności. Warto podkreślić, że dane zbierane przez Spółdzielnię służą wyłącznie do kontaktu w sprawach związanych z użytkowaniem lokalu, funkcjonowaniem nieruchomości czy prowadzoną działalnością Spółdzielni. Są one przetwarzane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z RODO.

**Każdy, kto wcześniej wyraził zgodę, może również w dowolnym momencie ją wycofać, jeśli zmieni zdanie – decyzja zawsze pozostaje po Państwa stronie.**

Największą zaletą przekazania numeru telefonu i adresu e-mail jest łatwość całego procesu. Wystarczy wypełnić krótki formularz w biurze lub zrobić to elektronicznie. Zgoda jest dobrowolna, a jej udzielenie zajmuje tylko chwilę.

W dobie szybkiej komunikacji elektronicznej pozostawienie danych kontaktowych w Spółdzielni stanowi realne narzędzie, które poprawia komfort życia, umożliwia natychmiastowe otrzymywanie ważnych wiadomości, ułatwia załatwianie spraw administracyjnych i zapewnia większe poczucie bezpieczeństwa.

Poniżej znajduje się link oraz kod QR do odpowiedniego formularza:

[https://www.smbudowlani.pl/repozytoriumwww/download/015\\_aktualizacja\\_danych.pdf](https://www.smbudowlani.pl/repozytoriumwww/download/015_aktualizacja_danych.pdf)

- (zakładka Do pobrania, druk nr 15 – Aktualizacja danych kontaktowych)

**Wypełnij i prześlij formularz:**

- ✉ osobiście
- 📬 wrzucając do skrzynki podawczej
- ✉ listownie
- ✉ wysyłając na e-mail:  
[sekretariat@smbudowlani.pl](mailto:sekretariat@smbudowlani.pl)



**Masz pytania?**

☎ Zadzwoń: **52 366 44 00 wew. 1**

Bądźmy w kontakcie! 🤝🏠🌟

## Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w naszych zasobach

Poniższa tabela zawiera **średnie** ceny transakcyjne za m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych od października do listopada 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 <sup>2</sup> | do 29 m <sup>2</sup> | do 35 m <sup>2</sup> | do 45 m <sup>2</sup> | do 60 m <sup>2</sup> | Więcej      |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| Centrum                        | 10 110               | 11 825               | 6 956                | 8 741                | 11 113      |
| Na Skarpie                     | brak danych          | 7 339                | 6 557                | 7 443                | brak danych |
| Na Wyżynach                    | brak danych          | brak danych          | 7 968                | 7 627                | 7 407       |

Barbara Budziak

**Zmienić dane kontaktowe?**

**Pamiętaj by poinformować o tym Spółdzielnię  
[sekretariat@smbudowlani.pl](mailto:sekretariat@smbudowlani.pl)**



# Odpowiadamy na pytania

Barbara Budziak

## **☎ Jak to jest z tym członkostwem, nie składam deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, a jestem członkiem?**

Od września 2017 roku weszły w życie przepisy, które zmieniły zupełnie zasady członkowskie. Posiadając lub nabywając spółdzielcze prawo do lokalu członkiem stajemy się z mocy prawa. Kiedy jesteśmy właścicielami nieruchomości lokalowej (mieszkania) mamy prawo wyboru, sami decydujemy czy chcemy być członkiem spółdzielni. Nie ponosimy już żadnych opłat za przyjęcie, jednak w takim przypadku musimy wypełnić deklarację przystąpienia do Spółdzielni.

## **☎ Czy chcąc założyć Księgę Wieczystą na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu muszę mieć zaświadczenie ze Spółdzielni?**

Tak, w tym celu, na pisemny wniosek właściciela lokalu (złożony za pośrednictwem poczty tradycyjnej lub sekretariat@smbudowlani.pl), wydawane jest zaświadczenie potrzebne do założenia Księgi Wieczystej. W zaświadczeniu zawarte są informacje dotyczące m.in. położenia lokalu, jego metraż.

## **☎ Czy posiadając w ułamkowych częściach mieszkanie musimy wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika?**

Tak, w przypadku posiadania w ułamkowych częściach prawa do lokalu powinniście Państwo wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika do reprezentowania praw w Spółdzielni. Pełnomocnik może też zawrzeć umowę o przeniesienie własności lokalu.

## **☎ Chcę sprzedać mieszkanie, gdzie muszę się udać?**

Przed sprzedażą lokalu mieszkalnego warto zgłosić się wraz ze stroną kupującą do Działu Obsługi Mieszkańców (ul. T. Boya-Żeleńskiego 1 – parter) w celu sprawdzenia stanu opłat mieszkaniowych, wyboru formy rozliczeń mediów oraz otrzymania zaświadczenia potrzebnego w Kancelarii Notarialnej.

## **☎ Czy sprawy spadkowe po zgonie męża mogę również przeprowadzić w kancelarii notarialnej?**

Tak, sprawę spadkową po zmarłym można przeprowadzić w kancelarii notarialnej. Należy wówczas dostarczyć odpowiednie dokumenty i umówić się na spisanie aktu poświadczenia dziedziczenia. Nadal sprawy spadkowe można również przeprowadzać w Sądzie Rejonowym.

## **☎ Kiedy będą roznoszone nowe książeczki opłat mieszkaniowych?**

Nowe książeczki opłat mieszkaniowych będą roznoszone do Państwa skrzynek pocztowych pod koniec lutego 2026 roku.

## **☎ Sprzedaję mieszkanie, mam dodatkowe pomieszczenie, czy muszę zdać je do Spółdzielni?**

Tak, dodatkowe pomieszczenie nie jest pomieszczeniem przynależnym do mieszkania, więc nie możemy go sprzedać. Należy pomieszczenie opróżnione z rzeczy przekazać do administracji.

## **☎ Posiadam spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, czy mogę ustanowić odrębną własność?**

Tak, każdy kto posiada spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) może złożyć wniosek o przeniesienie własności. Druk można pobrać z naszej strony internetowej [www.smbudowlani.pl](http://www.smbudowlani.pl) – bądź samemu napisać wniosek. Jednym z warunków spisania takiej umowy jest brak zaległości względem Spółdzielni.

## **☎ Czy na lokal mieszkalny musi być założona księga wieczysta?**

Przy ustanawianiu odrębnej własności zakładana jest księga wieczysta na nieruchomości, przy ograniczonym prawie rzeczowym, czyli spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie ma obowiązku jej zakładania. Księga wieczysta wymagana jest w przypadku zaciągania kredytu, gdyż wówczas mieszkanie nasze stanowi jego zabezpieczenie, czyli w dziale IV.

## **☎ Ostatnio oferowano mi zakup nowych drzwi wejściowych, a sprzedający mówił, że jest przedstawicielem Spółdzielni – w jaki sposób mogę to sprawdzić?**

O pracach, odczytach itp. sprawach informujemy Państwa poprzez wywieszenie

informacji na tablicach ogłoszeń w budynku lub na drzwiach wejściowych do niego. Osoby, które wykonują prace mają identyfikatory. Zawsze możecie Państwo zadzwonić do Spółdzielni i uzyskać wyczerpujące informacje na ten temat.

## **☎ Chciałabym zmienić ilość osób zamieszkujących w moim lokalu mieszkalnym oraz zaliczki na wodę – czy mogę to zrobić i gdzie muszę się zgłosić?**

Należy wypełnić stosowne oświadczenie (dostępne również na stronie internetowej spółdzielni [www.smbudowlani.pl](http://www.smbudowlani.pl)) i wysłać je mailem do administracji osiedla lub na adres ogólny Spółdzielni. Oświadczenie takie możemy też złożyć w siedzibach osiedla.

## **☎ Nabyłam odrębną własność do lokalu mieszkalnego, czy powinienam poinformować o tym Spółdzielnię?**

Tak, ponieważ nie są przesyłane do Spółdzielni akty notarialne dotyczące nabycia odrębnej własności, a na ich podstawie dokonujemy zmiany właściciela i ustalane są prawidłowe opłaty za mieszkanie, dlatego tak ważne jest by akt przestać na adres Spółdzielni lub na e-maila sekretariat@smbudowlani.pl





Agnieszka Buzalska

## Razem o spółdzielczości – od idei do działania

**W tym roku obchodzimy Międzynarodowy Rok Spółdzielczości, którego hasło przewodnie brzmi: *Spółdzielnie budują lepszy świat.***



**Międzynarodowy Rok  
Spółdzielczości**

*Spółdzielnie budują lepszy świat*

W ramach obchodów Dom Kultury „Modraczek” Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” zorganizował cykl spotkań, które mają na celu propagowanie idei spółdzielczości. Działania te wpisują się w projekt zgłoszony do konkursu zorganizowanego przez Krajową Radę Spółdzielczą. Na jego realizację przyznano dotację w wysokości 10 tys. zł.

„Razem o spółdzielczości – od idei do działania” to kompleksowy program edukacyjno-aktywizujący, którego celem jest zwiększanie świadomości na temat spółdzielczości oraz rozwijanie praktycznych umiejętności potrzebnych do tworzenia i prowadzenia nowoczesnych podmiotów spółdzielczych. Program łączy teorię z praktyką, inspirowanie do współdziałania i pokazuje, że współczesna spółdzielczość jest realną, demokratyczną i odpowiedzialną społecznie formą organizowania wspólnych potrzeb.

Program adresujemy do wszystkich grup wiekowych: od uczniów szkół podstawowych i średnich po seniorów.

Na szczególną uwagę zasługuje cykl spotkań prezesów spółdzielni mieszkaniowych z młodzieżą. Rzadko zdarza się, żeby uczniowie szkół średnich spotykali się z prezesem spółdzielni mieszkaniowej. Podczas spotkań z młodzieżą szczególnie zależy nam na obalaniu stereotypów dotyczących spółdzielczości. Pokazać, że nie jest to relik

PRL-u, a nowoczesna forma działalności mieszkaniowej, społecznej i gospodarczej.

W ramach programu dotychczas odbyły się spotkania:

- Młodzież IX LO spotkała się z Panem Jackiem Kołodziejem, Prezesem naszej Spółdzielni
- Uczniowie XV LO spotkali się z Panem Zbigniewem Sokołem, Prezesem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i Prezesem Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- Uczestnicy Klubu Seniora „Modraczek” spotkali się z Panią Justyną Sobczak-Piąstką, Przewodniczącą Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni.

Mamy nadzieję, że obalanie mitów o spółdzielczości poprzez upowszechnianie wiedzy o idei i historii ruchu spółdzielczego przyczyni się do wzmocnienia postaw społecznych i aktywizacji lokalnej społeczności, by w sposób demokratyczny wspólnie działać, aby żyło się nam lepiej.

## Osiedle w kwiatkach i zieleni

25 października w Domu Kultury „Modraczek” odbyło się uroczyste podsumowanie tegorocznej edycji konkursu „**Osiedle w kwiatkach i zieleni**”, który od lat odbywa się pod patronatem Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”. Celem konkursu jest promowanie dbałości o estetykę otoczenia oraz zachęcanie mieszkańców do aktywnego współtworzenia przyjaznej, zielonej przestrzeni wspólnej.

Jak co roku nagrodziliśmy osoby, które poprzez swoją pracę i zaangażowanie przyczyniają się do upiększania naszych budynków oraz terenów wokół nich. Dzięki staraniom mieszkańców nasze osiedla stają się coraz bardziej kolorowe, zadbane i pełne kwiatów.

Uroczystości towarzyszyła część artystyczna. Dla laureatów wystąpił bydgoski tenor **Wiesław Raczkowski**, któremu na akordeonie akompaniował **Jurek Paterski**, tworząc wyjątkową i nastrojową oprawę muzyczną wydarzenia.

W tegorocznej odsłonie konkursu wręczyliśmy **50 wyróżnień** dla mieszkańców osiedli. Swoje nagrody – w liczbie **9** – przyznała również **Rada Osiedla Wyżyny**, doceniając szczególnie wkład mieszkańców w zazielenianie przestrzeni lokalnej.

Wszystkim laureatom składamy serdeczne gratulacje i dziękujemy za to, że wspólnie tworzymy piękne i przyjazne miejsce do życia.

Agnieszka Buzalska



## „Modraczek” aktualności

### Półki literatury – Kawiarnia Literacka:

**15 stycznia godz. 18.00 – Roman Sidorkiewicz – „Zabójca z Zamojskiego” i... inne Bydgoszczanie.** Bydgoszczanin od urodzenia w roku 1946. Absolwent I liceum na placu Wolności. Potem studia na Wyższej Szkole Inżynierskiej też w Bydgoszczy. Inżynier-mechanik. Aktywnie działa w samorządzie dzielnicy Szwederowo, w latach 1994–1998 byłem radnym miejskim. Od wielu lat współpracuje ze Stefanem Pastuszewskim; jest recenzentem, pisze reportaże w „Akancie” oraz od dwóch lat w biuletynie miejskim „Bydgoszcz Informuje” (nakład 100 tysięcy egz.). Napisał trzy książki „Bydgoszcz mój fyrtel cz. I” i „Bydgoszcz – mój fyrtel cz. II”. Obie pozycje odniosły wielki sukces w Bydgoszczy. Trzecią pozycją jest wspomniane – „Pożegnanie z przeszłością”. Obecnie wydał i promuje następną książkę o swoim mieście dotyczącą zbrodni na „swojej” ulicy Zamojskiego w roku 1974. W niej ukazują nie tylko zbrodnię, ale nade wszystko życie bydgoskie w PRL.

### 12 lutego godz. 18.00 – gośćmi będą Katarzyna i Waldemar Baszak

Od samego początku współtworzą i koordynują koncepcję artystyczną wszystkich murali w „twórczej wsi” jaką są Brzózki. To właśnie oni czuwają nad spójnością i symboliką całego cyklu malowideł, które mają nie tylko zdobić wieś, ale również opowiadać jej historię, pobudzać wrażliwość i podkreślać tożsamość Brzózek.

### 12 marzec godz. 18.00

– spotkanie, którego bohaterką będzie Grażyna Rochna-Woźniak, od prawie 30 lat animatorka i uczestniczka wielu działań kulturalnych na terenie Solca Kujawskiego, Bydgoszczy i Kruszwicy. Od 2009 r. członek Związku Literatów Polskich – oddział w Warszawie oraz Robotniczego Stowarzyszenia Twórców Kultury w Bydgoszczy. Autorka pięciu tomików poetyckich. Jest laureatką przeszło 20. konkursów o zasięgu ogólnopolskim. W 2018 roku otrzymała Medal im. Jakuba Wojciechowskiego za krzewienie kultury robotniczej oraz w grudniu 2022 r. honorową odznakę Ministra Kultury i Sztuki „Za zasługi dla kultury polskiej”.

### FERIE Z MODRACZKIEM

#### Od 2 lutego do 15 lutego

zapraszamy na Ferie z Modraczkiem, zajęcia fakultatywne, od 10.00 do 13.00.

#### Od 2 lutego do 6 lutego

– warsztaty taneczne Akademia Ruchu Tercja

#### 19 lutego o godz. 17.30 – zapraszamy na projekcję filmu:

#### „W karbidowym pyle. Smukała 1941–1943”

Jest to poruszający dokument Agnieszki Kluzińskiej o tragicznym niemieckim obozie przesiedleńczym dla Polaków w Bydgoszczy, upamiętniający ok. 400 zmarłych, w tym dzieci, które więziono w nieludzkich warunkach i zmuszano do ciężkiej pracy, żywiąc się chlebem z trocinami; premiera odbyła się w listopadzie 2025 roku, a produkcja powstała przy wsparciu m.in. Miasta Bydgoszcz i Stowarzyszenia Waleczne Serca.

## Świąteczna łamigłówka

Znajdź odpowiedzi na wszystkie zagadki, by odkryć co znajduje się na obrazku.

Prostokąty z odpowiedziami pokoloruj zgodnie ze wzorem znajdującym się przy zagadce. Powodzenia.

Zrobisz go z kolorowego papieru.



Co wypatrujemy przez okno w wieczór wigilijny?



Dodajesz do nich przyprawę korzenną.



Znajdziesz je pod choinką.



Co roku wyrusza w długą drogę. Czerwoną ma czapkę i siwą brodę.



Trzy kule, marchewka i kilka węgielków.



Dodają choince blasku.



Ozdabia szczyt choinki.



Z kapustą i grzybami.



Kolorowe kule wiszą na choince.



Ile potraw powinno być na wigilijnym stole?



Zimą maluje pięknie okna.



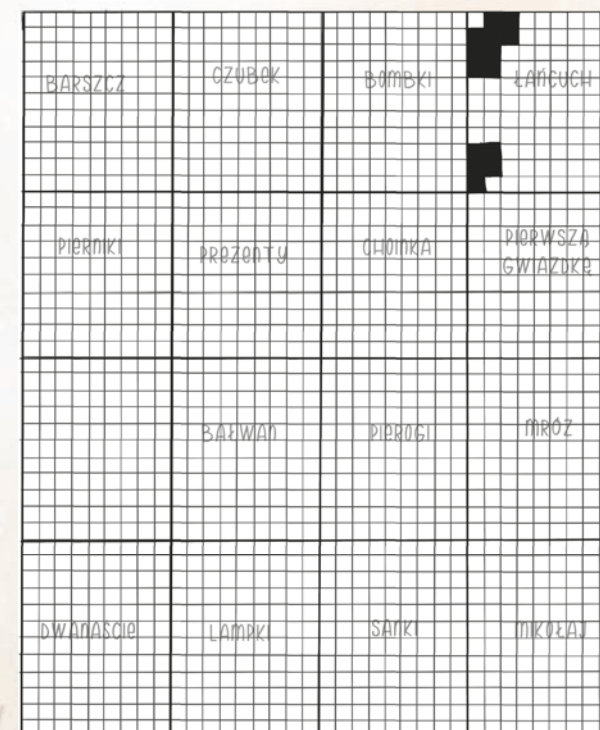
Na czym można zjechać z górki?



Jakie danie podajemy z uszkami?



Zielone drzewko ozdabiane w grudniu.



# POGOTOWIE TECHNICZNE SPÓŁDZIELNI

**AWARIE DOTYCZĄCE CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU**  
prosimy bezpośrednio zgłaszać do osób dyżurujących  
na podane poniżej numery telefonów:

## AWARIE ELEKTRYCZNE

w dni robocze od 15.00 do 22.00 (wtorki od 16.00, piątki od 14.00):  
tel. **52 335 30 15**

## AWARIE WODNO-KANALIZACYJNE, GAZOWE, ODPOWIERZENIA ORAZ AWARYJNE OTWARCIE DRZWI WEJŚCIOWYCH DO BUDYNKU

w dni robocze od 14.00 do 7.00 (wtorki od 15.00, piątki od 13.00)  
całodobowo w dni wolne od pracy: tel. **665 880 013**

## AWARIE WIND

całodobowo do firmy konserwującej windy w Państwa nieruchomości:

**ELWIND:** tel. **660 431 817**

**POBUD:** tel. **512 384 658, 52 320 22 34**

**SCHINDLER:** tel. **800 707 401**



CERTYFIKOWANY  
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI  
SM „BUDOWLANI”

[www.smbudowlani.pl](http://www.smbudowlani.pl)

ul. T. Boya-Żeleńskiego 1, 85-858 Bydgoszcz  
tel. 52 366 44 00, e-mail: [sekretariat@smbudowlani.pl](mailto: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](mailto:radanadzorcza@smbudowlani.pl)

**ZARZĄD SPÓŁDZIELNI** – w godzinach pracy biur  
Spółdzielni po wcześniejszym umówieniu się,  
pod nr tel. 52 366 44 00,  
e-mail: [asystentka.zarzadu@smbudowlani.pl](mailto:asystentka.zarzadu@smbudowlani.pl)

**ADMINISTRACJA OSIEDLA „CENTRUM”**  
Bydgoszcz 85-636, ul. Czerwaka 32, tel. 52 366 43 00  
[centrum@smbudowlani.pl](mailto:centrum@smbudowlani.pl)

**ADMINISTRACJA OSIEDLA „NA SKARPIE”**  
Bydgoszcz 85-868, ul. A. Grzymały-Siedleckiego 42  
tel. 52 366 41 00, [naskarpie@smbudowlani.pl](mailto:naskarpie@smbudowlani.pl)

**ADMINISTRACJA OSIEDLA „NA WYŻYNACH”**  
Bydgoszcz 85-858, ul. Przyjazna 13, tel. 52 366 42 00  
[nawyzynach@smbudowlani.pl](mailto: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](mailto:modraczek@smbudowlani.pl)



## Tu Mieszkam

CZASOPISMO  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„BUDOWLANI”

**Adres redakcji do korespondencji:**

DK „MODRACZEK”  
ul. Ogrody 15, Bydgoszcz

**Redaktor Naczelny** – Jacek Kołodziej

### Zespół Redakcyjny:

Agnieszka Buzalska  
Łukasz Osiński  
Monika Orłowicz

### Autorzy tekstów:

Barbara Budziak, Agnieszka Buzalska,  
Marcin Chmielecki, Edyta Demus,  
Ewa Kordek, Piotr A. Krzyżaniak, Monika Orłowicz,  
Łukasz Osiński, Anna Romanowska,  
Justyna Sobczak-Piąstka, Monika Zaręba

### Zdjęcia:

Marcin Chmielecki, Monika Orłowicz,  
Marek Chetminiak

### Grafika:

Anna Krajewska

Wydawca: Wydawnictwo Pejzaż, [projektpejaz.pl](http://projektpejaz.pl)  
ISSN 2082-615X, nakład: 12.880, Bydgoszcz 2025



**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”**

posiada w sprzedaży mieszkania  
w kameralnym budynku na Osiedlu Wyżyny

**Zakończenie inwestycji**

**I kwartał 2026**

**POMPY CIEPŁA • FOTOWOLTAIKA • MAGAZYNY ENERGII**

Sprzedaż prowadzi Dział Obsługi Mieszkańców

**tel. 52 366 44 91**

**[www.smbudowlani.pl/boya4](http://www.smbudowlani.pl/boya4)**

**BOYA4**



DOROTA RYST

# *Długa wigilia*

*czekam na ciebie  
jak na pierwszą gwiazdkę  
już stołu biały opłatek  
puste nakrycie nadziei*

*mój świat bez ciebie  
nie potrafi istnieć*

*czekam na ciebie –  
najpiękniejsze  
największe  
nieuchronne święto*

*nieważne kiedy –  
kiedyś jednak przyjdiesz*

*kalendarz przecież  
nie może się mylić*

*Wiersz z antologii  
poezji wigilijnej*

