

**Spotkania z mieszkańcami
i Walne Zgromadzenie SMB**

**Kierunki rozwoju SMB
– działania dziś i wyzwania jutra**

Pozyskane granty

**Ciekawostki
o spółdzielniach**



Tu mieszkam

Czasopismo Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI • NR (1) 106 Kwiecień 2026



*Z okazji Świąt Wielkanocnych
składamy wszystkim Mieszkańcom
najserdeczniejsze życzenia zdrowia,
spokoju oraz wszelkiej pomyślności.*

*Niech ten wyjątkowy czas napełni serca
nadzieją, przyniesie radość płynącą ze spotkań
w gronie najbliższych oraz pozwoli z ufnością
i optymizmem patrzeć w przyszłość.*

*Życzymy, aby nadchodzące dni upłynęły
w atmosferze wzajemnej życzliwości,
pogody ducha oraz świątecznego spokoju.*

*Z wyrazami szacunku,
Rada Nadzorcza,
Zarząd i Pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani”*





Tylko w
Tu Mieszkam



- 2 Wiosenne wydanie pełne ważnych informacji
- 3 **Praca Rady Nadzorczej w I kwartale 2026 r. oraz podsumowanie kadencji 2023-2026**
- 4 **Realizacja budżetu za 2025 rok**
- 9 „Chwalicie się oszczędnościami, a czynsze rosną”.
Co z tego mają Mieszkańcy?
- 11 **Spotkania z mieszkańcami i Walne Zgromadzenie SMB**
- 12 Likwidacja piecyków gazowych z dotacją PGE Energia Ciepła!
- 13 Kolejne 2 mln zł na windy – spółdzielnia korzysta z pożyczki na 0,15%
Fotowoltaika – inwestycja, która się opłaca!
- 14 Pozyskaliśmy ponad 400 tysięcy złotych grantu OZE!
- Inwestycje parkingowe w 2025 roku**
- 16 Spółdzielnie bez stereotypów – 10 mniej znanych faktów
- 17 **Kierunki rozwoju SMB – działania dziś i wyzwania jutra**
- 19 Badanie zadowolenia Mieszkańców z jakości obsługi w 2025 r.
Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w naszych zasobach
- 20 **Liczyby, które mówią – ciekawostki z życia naszej Spółdzielni**
- 21 Odpowiadamy na pytania
- 22 Konkurs KRS „Razem o spółdzielczości - Od idei do działania”
- 23 **Zapraszamy na festyn „XXVI Wiosna na Wyżynach”**
Integracja lokalnej społeczności
Aktualności Modraczek

Drodzy Mieszkańcy,

Przyszła wiosna, a wraz z nią budząca się do życia przyroda, więcej światła, energii i nowych planów. To także czas nadziei, odnowy oraz dobrych spotkań – zarówno tych rodzinnych, jak i spółdzielczych. Właśnie w takim wiosennym nastroju oddajemy w Państwa ręce kolejny numer naszego informatora.

W bieżącym wydaniu przekazujemy najważniejsze informacje dotyczące funkcjonowania Spółdzielni. Informujemy między innymi o terminach tegorocznego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz o planowanych spotkaniach z mieszkańcami, które stanowią ważną przestrzeń do rozmów i wymiany opinii. Przedstawiamy także wyniki finansowe Spółdzielni, podsumowujące miniony rok, pokazujące stabilność i kierunki dalszego rozwoju. Opisujemy także nowy sposób dofinansowania kosztów utrzymania Państwa nieruchomości oparty o coroczny podział zysku. Informujemy o realizowanych inwestycjach – między innymi o modernizacji dźwigów, które sukcesywnie podnoszą komfort i bezpieczeństwo użytkownika naszych budynków.

Istotnym elementem działań Spółdzielni są również inwestycje proekologiczne. Podsumowujemy rozwój instalacji fotowoltaicznych oraz pokazujemy, gdzie już dziś nakłady inwestycyjne się zwróciły, a gdzie nastąpi to wkrótce. Dzięki pozyskanym środkom, inwestycje te będą przynosić wymierne korzyści w kolejnych latach. Nieustannie podejmujemy także działania zmierzające do pozyskiwania dotacji, które pozwalają realizować kolejne przedsięwzięcia z korzyścią dla naszych mieszkańców.

W tym numerze prezentujemy również wyniki badania satysfakcji mieszkańców, które dostarczają nam cennych wskazówek dotyczących dalszego doskonalenia jakości obsługi i funkcjonowania Spółdzielni. Zależy nam, aby głos mieszkańców był ważnym elementem w planowaniu przyszłych działań.

Drodzy Państwo, przed nami wydarzenie, które od lat zajmuje ważne miejsce w kalendarzu Spółdzielni – festyn „Wiosna na Wyżynach”. Tegoroczna edycja będzie dwudziestą szóstą okazją do wspólnego świętowania i radosnych spotkań. „Wiosna na Wyżynach” na stałe wpisała się w tradycję naszych spotkań, będąc czasem dobrej energii, muzyki i wspólnej zabawy. Już dziś serdecznie zapraszam Państwa do udziału w tym wyjątkowym wydarzeniu.

Na zakończenie, w imieniu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”, pragnę złożyć Państwu najserdeczniejsze życzenia z okazji nadchodzących Świąt Wielkanocnych. Niech ten wyjątkowy czas przyniesie spokój, radość oraz nadzieję, a wiosenna energia będzie źródłem nowych planów i pomyślności w życiu osobistym i zawodowym.

Z wyrazami szacunku
Jacek Kołodziej



Justyna Sobczak-Piąstka
Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Praca Rady Nadzorczej w I kwartale 2026 r. oraz podsumowanie kadencji 2023-2026

Szanowni Państwo,

Na początku przedstawię informacje, jakimi tematami zajmowała się Rada Nadzorcza i jej poszczególne komisje w I kwartale bieżącego roku.

Komisja Techniczno-Innowacyjna Rady Nadzorczej analizowała plany remontowe Spółdzielni na 2026 r. z podziałem na poszczególne osiedla. Tematykę tę szczegółowo omówiono na przykładzie trzech wybranych nieruchomości – po jednej z każdego osiedla: „Centrum”, „Na Skarpie” oraz „Na Wyżynach”. Komisja oceniała również stan techniczny instalacji elektrycznych w naszych zasobach oraz zajęła się ważnymi tematami likwidacji piecyków gazowych (tzw. junkersów), rozbudowy węzłów ciepłych oraz modernizacji instalacji ciepłej wody użytkowej.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na początku roku analizowała plany modernizacji zasobów Spółdzielni oraz zamierzenia inwestycyjne na rok 2026 i lata następne. W lutym, na wspólnym posiedzeniu z Komisją Członkowsko-Regulaminową, szczegółowo przeanalizowano stan zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe (porównując stan na koniec 2025 r. z końcem 2024 r.) oraz procedury windykacji należności. W marcu z kolei Komisja Rewizyjna sprawdziła wykonanie budżetu Spółdzielni za 2025 rok i zapoznała się z opinią biegłego rewidenta po badaniu sprawozdania finansowego.

Komisja Członkowsko-Regulaminowa skontrolowała terminowość udzielania odpowiedzi na pisma w Administracji Osiedla „Centrum” i analizowała bieżące sprawy dotyczące jego mieszkańców. Członkowie Komisji sprawdzili również, w jaki sposób Zarząd realizuje wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w 2025 r. Dodatkowo przeanalizowano dane statystyczne dotyczące deklaracji na otrzymywanie powiadomień SMS oraz sprawdzono terminowość i częstotliwość umieszczania protokołów z posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli na oficjalnej stronie internetowej Spółdzielni.

Zwieńczeniem prac w pierwszym kwartale było marcowe posiedzenie plenarne, podczas którego Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta i podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok.

Zbliży się kolejne Walne Zgromadzenie, na którym wybierze Państwo nowe składy Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli. Z tej okazji chcielibyśmy krótko podsumować naszą kadencję z lat 2023–2026 i podziękować za Państwa zaangażowanie w sprawy Spółdzielni.

W nowym, 15-osobowym składzie pracowaliśmy bardzo intensywnie. W latach 2023–2026 Rada Nadzorcza odbyła 36 posiedzeń i podjęła 42 uchwały. Cieszy stabilność finansowa Spółdzielni – badania niezależnego

biegłego rewidenta co roku kończyły się opinią bez zastrzeżeń, co gwarantuje bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni. Skutecznie wspieraliśmy również windykację, odbywając bezpośrednie rozmowy z dłużnikami.

Byliśmy na bieżąco z inwestycjami i stanem naszych osiedli. Regularnie kontrolowaliśmy zasoby w terenie oraz postępy prac podczas wznoszenia budynków przy ul. Chodkiewicza 64 i Boya-Żeleńskiego 4. Szczególną uwagę poświęciliśmy ważnemu projektowi likwidacji barier architektonicznych i wymianie wind na osiedlu „Na Skarpie”. Wspieraliśmy działalność naszego Domu Kultury „MODRACZEK” oraz aktualizowaliśmy wewnętrzne regulaminy do bieżących potrzeb.

Była to bardzo wymagająca kadencja. Musieliśmy zmierzyć się z ważnymi dla Spółdzielni decyzjami i trudnymi wyborami. W jej trakcie zmienił się skład Zarządu. W listopadzie 2024 r. delegowaliśmy do

niego naszą członkinię, Panią Dorotę Klugiewicz, która pełniła tę funkcję do momentu wyboru nowego Zastępcy Prezesa, Pana Łukasza Osińskiego w październiku 2025 r.

Co roku odbywały się lustracje inwestycyjne, a w 2025 r. miała miejsce lustracja pełna działalności naszej Spółdzielni za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r. Co budujące, lustratorzy nie zgłosili żadnych uwag, dotyczących jej funkcjonowania.

Byliśmy otwarci na Państwa głos. Terminowo rozpatrywaliśmy wszelką korespondencję i spotykaliśmy się z Państwem na dyżurze przedstawicieli Rady Nadzorczej. Dziękujemy za zaufanie, jakim nas obdarzyliście, dzieląc się swoimi uwagami.

Nadszedł czas pożegnania. Dziękujemy Zarządowi, Radom Osiedli, Pracownikom, a przede wszystkim Wam – Mieszkańcom, za życzliwość i owocną współpracę. Mamy nadzieję, że będziecie nas dobrze wspominać!



Ewa Kordek
Główna Księgowa

Realizacja budżetu na 2025 rok

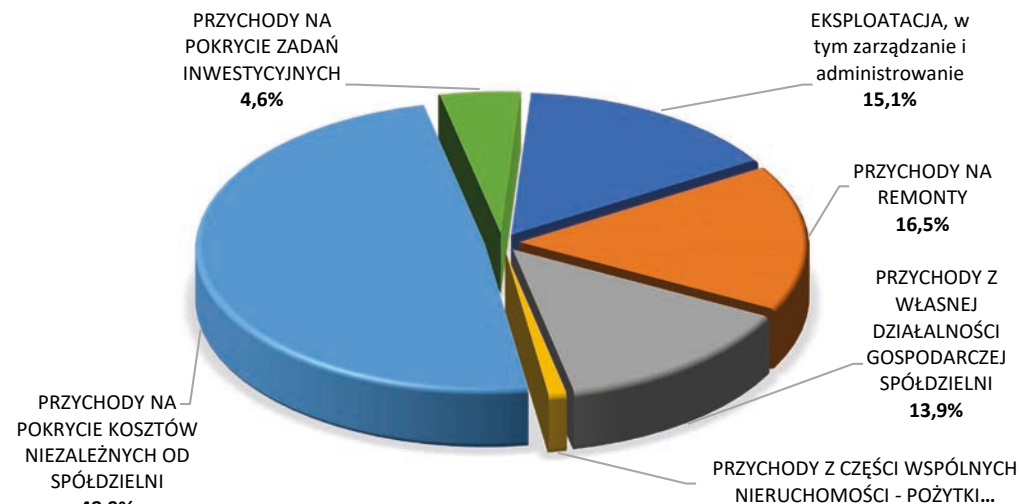
Początek roku to zawsze czas podsumowań minionych dwunastu miesięcy. Dotyczy to również gospodarczej sfery działalności Spółdzielni, w ramach której przygotowywane jest tzw. sprawozdanie finansowe. W opracowaniu tym – w dużym uproszczeniu – przedstawia się sytuację finansową Spółdzielni, porównuje przychody z kosztami, zestawia plany z ich realizacją oraz analizuje szereg innych wskaźników ekonomicznych.

Poniżej przedstawiamy podstawowe dane finansowe wraz z krótkim omówieniem oraz przewidywaniami na rok 2026.

W 2025 r. łączna wartość przychodów Spółdzielni (w tym środków przeznaczonych na pokrycie dostaw energii i usług komunalnych) wyniosła **128,4 mln zł**, co stanowi około **98% realizacji planu**.

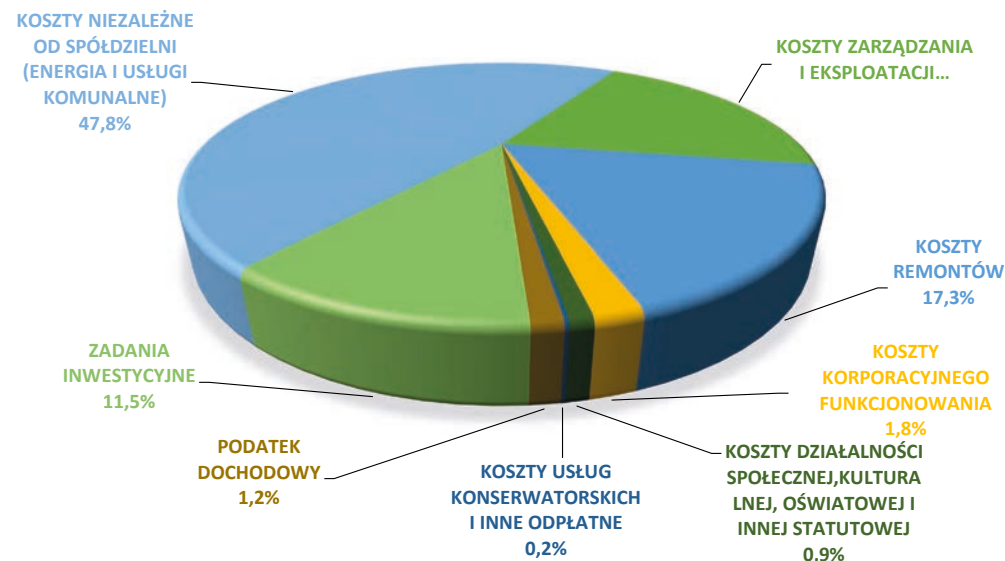
Przychody uzyskane z pominięciem opłat za dostawę energii i usług komunalnych ukształtowały się na poziomie **niedługo ponad 65 mln zł**, co odpowiada **blisko 103% realizacji planu**.

Strukturę przychodów ogółem w Spółdzielni w 2025 roku przedstawia poniższy wykres.



Wartość wszystkich kosztów ogółem (zarówno zależnych, jak i niezależnych od Spółdzielni), poniesionych w 2025 roku, wyniosła **ponad 131 mln zł**, co stanowi około **98% planu**.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów ogółem w Spółdzielni w 2025 r.

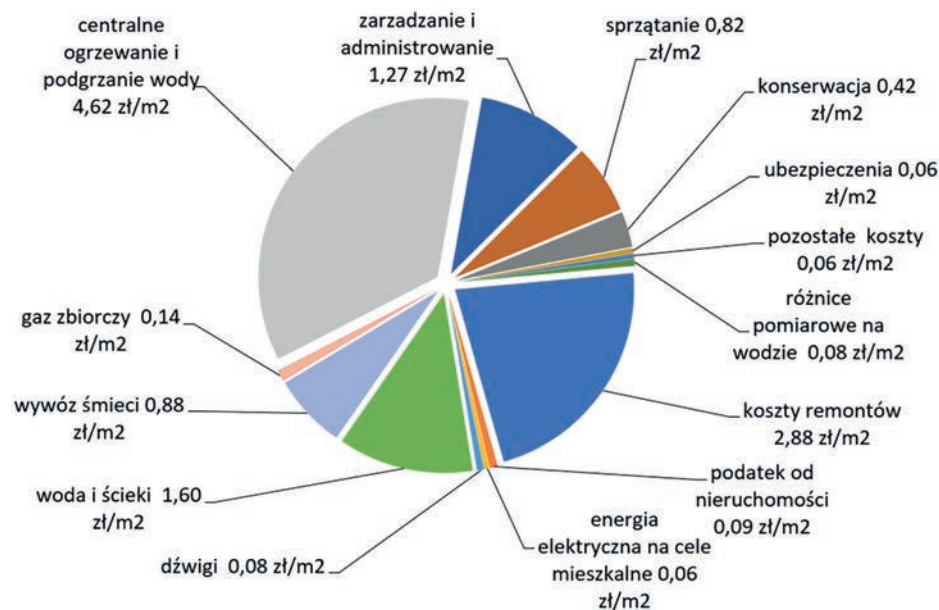


Koszty oraz wydatki zależne od Spółdzielni, czyli z pominięciem opłat za dostawę energii i usług komunalnych, wyniosły **blisko 69 mln zł**, co odpowiada realizacji planu na poziomie około **102%**.

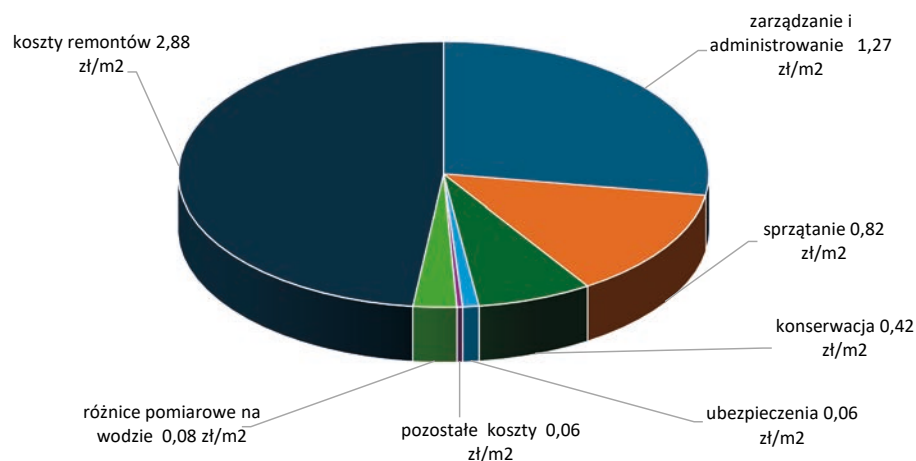
W strukturze kosztów zależnych od Spółdzielni największy udział mają:

- **koszty utrzymania nieruchomości** - 49,1%,
- **koszty wykonanych remontów** - 43,7%,
- **koszty funkcjonowania korporacyjnego Spółdzielni oraz wyodrębniania własności lokali** - 4,6%,
- **koszty działalności kulturalnej, oświatowej i innej statutowej** - 2,2%,
- **koszty usług konserwatorskich** - 0,4%.

Kolejny wykres przedstawia średnie jednostkowe koszty utrzymania nieruchomości mieszkalnych w Spółdzielni w 2025 roku w przeliczeniu na **1 m² powierzchni udziałowej**.



Średnie jednostkowe koszty zależne od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych w 2025 roku (bez kosztów energii cieplnej i usług komunalnych) przedstawiono na poniższym wykresie.



W ramach kosztów remontów realizowanych w oparciu o plany wieloletnie, na łączną kwotę **ok. 22,7 mln zł**, największy udział mają prace wykonywane w częściach wspólnych budynków mieszkalnych (**ok. 22,3 mln zł**). Ich strukturę przedstawia poniższa tabela.

Remonty wykonane w 2025 roku w częściach wspólnych budynków mieszkalnych (w tys. zł)	
remont klatek schodowych, portali i piwnic	6 095,7
wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, ciepłej wody i cyrkulacji	4 680,7
remonty dźwigów	2 954,0
remonty ogólne (w tym wykonywane przez konserwatorów)	2 442,1
remonty balkonów	1 478,4
wymiana i legalizacja ciepłomierzy, wodomierzy oraz podzielników kosztów	1 253,5
remonty dachów	1 221,0
remont dróg i ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych	613,1
wykonanie i remont wiat śmietnikowych	589,3
wymiana instalacji elektrycznych	472,9
ogrodzenia i monitoring	197,4
domofony	180,6
wymiana okien, drzwi i zadaszeń	81,4

Oprócz wymienionych prac poniesiono również nakłady m.in. na remonty placów zabaw, terenów zielonych, pionów wentylacyjnych oraz instalacji gazowych, a także na inne niezbędne prace wymagane przepisami prawa budowlanego lub zapobiegające pogorszeniu stanu technicznego budynków.

Należy podkreślić, że wysokość poniesionych kosztów nie zawsze przekłada się wprost na liczbę wykonanych remontów. Rosnące ceny materiałów i usług oraz ograniczona dostępność firm budowlanych powodują, że część prac musi być odkładana do czasu zgromadzenia odpowiednich środków na funduszu remontowym.

Wyniki finansowe Spółdzielni w 2025 roku w tys. złotych	
Z tytułu eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości przypadających na lokale ze spółdzielczymi prawami oraz lokale stanowiące odrębną własność:	- 1 492
Na dodatkowej działalności gospodarczej Spółdzielni: czego część przypada na:	+ 10 562
podatek dochodowy	- 1 516
koszty wyodrębniania i przenoszenia własności lokali, działalność korporacyjna oraz działalność kulturalno-oświatowa i społeczna	- 3 458
utrzymanie terenów niezabudowanych na osiedlach spółdzielczych	- 1 125
zysk netto	+ 4 463
Na usługach komunalnych do rozliczenia z użytkownikami:	+ 5 044
Na działalności remontowej zasobów mieszkaniowych:	+ 22 986

Utrzymanie właściwej relacji pomiędzy uzyskiwanymi przychodami a ponoszonymi kosztami oraz osiągnięcie **zysku netto na poziomie blisko 4,5 mln zł** umożliwia dalsze pokrywanie części kosztów utrzymania nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni (którzy dokonali wpłat wpisowego i udziałów). Nie byłoby to możliwe bez aktywnej działalności Spółdzielni w zakresie realizacji jej podstawowych zadań statutowych, takich jak **zarządzanie nieruchomościami, administrowanie majątkiem Spółdzielni oraz prowadzenie projektów inwestycyjnych**.

Nowe zasady podziału zysku Spółdzielni – od 2026 r.

Jednocześnie informujemy, że 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 korzyściach osiągniętych przez Spółdzielnię.

W związku z tym uznano za zasadne przyjęcie rozwiązania zapewniającego **jednolite traktowanie wszystkich członków Spółdzielni**. Uptyw czasu od wprowadzenia nowelizacji pozwolił na zrekompensowanie 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.

Dla zobrazowania nowego sposobu podziału zysku przedstawiamy propozycję wysokości dopłat, która zostanie poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków.

Dla członków, którzy wnieśli wpisowe oraz udziały, proponuje się przeznaczenie części zysku na dopłatę do kosztów zarządzania i administrowania w wysokości 0,25 zł/m² powierzchni udziałowej miesięcznie.

Dla wszystkich członków proponuje się natomiast przeznaczenie części zysku na dopłatę do pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 0,10 zł/m² powierzchni udziałowej miesięcznie.

W długoterminowym ujęciu będziemy proponować Państwu na kolejnych Walnych Zgromadzeniach stopniowe zmniejszanie kwoty dopłaty do kosztów zarządzania i administrowania, przy jednoczesnym zwiększaniu dopłaty do pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w taki sposób, aby w dłuższej perspektywie wyrównać poziom dopłat.

Tabela przewidywanych dopłat w skali roku, wg. nowego sposobu podziału zysku za 2025 r. dla mieszkania o powierzchni 50 m²:

Rodzaj członka	Koszty zarządzania i administrowania (rocznie)	Pozostałe koszty utrzymania (rocznie)	Łączna dopłata (rocznie)
Członkowie z wniesionym wpisowym i udziałami	150 zł	60 zł	210 zł
Pozostali członkowie	–	60 zł	60 zł



Łukasz Osiński

„Chwalicie się oszczędnościami, a czynsze rosną”. Co z tego mają Mieszkańcy?

W ciągu ostatnich trzech lat ceny ciepła wzrosły o 75%. Dzięki działaniom Spółdzielni opłaty mieszkańców za ogrzewanie i podgrzewanie wody są dziś niższe o prawie 4 mln zł rocznie.

„Chwalicie się oszczędnościami, a czynsze i tak rosną” – takie stwierdzenia często słyszymy od Mieszkańców. I trudno się temu dziwić. W czasie, gdy wszystko drożeje, informacje o milionowych oszczędnościach mogą brzmieć abstrakcyjnie.

Dlatego chcemy pokazać, że te – czasem wydające się „wirtualne” – miliony mają bardzo realny wpływ na koszty utrzymania mieszkań.

NAJWIĘKSZE KOSZTY UTRZYMANIA MIESZKAŃ

Analiza kosztów pokazuje jasno, że największym obciążeniem dla budżetów domowych są:

- **ciepło – 34% kosztów**
 - **remonty nieruchomości – 21% kosztów**
- łącznie to **ponad połowa wszystkich kosztów utrzymania budynków (55%)**. Dlatego właśnie w tych obszarach koncentrujemy najwięcej działań.

W LICZBACH

55% kosztów utrzymania mieszkań to tylko dwie pozycje

- ciepło – 34%
- remonty – 21%

Dlatego działania Spółdzielni koncentrują się przede wszystkim na ograniczaniu kosztów w tych obszarach.

CIĘPŁO – JAK OGRANICZAMY WZROST KOSZTÓW

W ciągu ostatnich trzech lat cena zakupu ciepła u dostawcy wzrosła aż o **75%**. Spółdzielnia nie zarabia na sprzedaży mediów – koszty zakupu ciepła są w całości rozliczane z mieszkańcami (zimy w latach 2022 i 2025 były do siebie bardzo zbliżone co do warunków i długości sezonu). Gdybyśmy nic nie robili, opłaty wzrosłyby dokładnie o tyle samo. Dzięki działaniom optymalizacyjnym udało się jednak ograniczyć wzrost kosztów do **64%**. Może wydawać się, że różnica jest niewielka. W praktyce oznacza ona **miliony złotych pozostawione w kieszeniach mieszkańców**.

ILE ZOSTAJE W KIESZENIACH MIESZKAŃCÓW

W 2025 r. mieszkańcy zapłacili za ciepło **35,21 mln zł**.

Gdyby koszty rosły dokładnie tak jak ceny u dostawcy:

→ rachunki byłyby wyższe o **ok. 3,87 mln zł rocznie**

Przykładowo:

mieszkanie 50 m² – ok. 322 zł więcej rocznie

CO ROBIMY, ABY OGRANICZAĆ KOSZTY CIEPŁA

Na wzrost cen energii Spółdzielnia nie ma wpływu. Może jednak ograniczać ich skutki poprzez modernizację i optymalizację systemów.

Dlatego:

- zmieniamy zamówione moce cieplne
- modernizujemy węzły cieplne
- wymieniamy instalacje ciepłej wody i cyrkulacji na izolowane termicznie
- realizujemy inne inwestycje energooszczędne

To działania, które nie zawsze są widoczne na pierwszy rzut oka, ale bezpośrednio wpływają na wysokość opłat.

REMONTY – JAK ZDOBYWAMY DODATKOWE ŚRODKI

Drugą największą pozycją kosztową są remonty. W 2025 r. wykonano prace o wartości **22,7 mln zł**.

Problem polega na tym, że ceny robót budowlanych rosną szybciej niż stawki funduszu remontowego. Za te same pieniądze można dziś wykonać mniej prac.

Dlatego staramy się pozyskiwać **zewnętrzne źródła finansowania**, aby jak najmniej obciążać mieszkańców.

PIENIĄDZE Z ZEWNĄTRZ

W 2025 r. Spółdzielnia pozyskała m.in.:

- ok. **3 mln zł oszczędności** dzięki programowi Dostępność+ (wymiana wind)
- **92 tys. zł premii remontowej BGK** (po raz pierwszy w historii SMB)
- ok. **130 tys. zł z białych certyfikatów** (po raz pierwszy w historii SMB)
- dopłaty za zmianę gazowych podgrzewaczy wody na ciepło sieciowe (jako pierwsi w Bydgoszczy)

→ Wszystkie środki trafiają bezpośrednio na **fundusze remontowe budynków**, a przykładowo **92 tys. zł premii remontowej dla Białogardzkiej 25, to blisko dwuletnie wpłaty mieszkańców na fundusz remontowy (4 600 zł na mieszkanie)**

CO DALEJ?

Skupiając się na sprawach o największym znaczeniu finansowym, mamy świadomość, że równie ważne są kwestie codzienne – takie jak:

- jakość sprzątnia
- sprawność odśnieżania
- szybkość reagowania na zgłoszenia mieszkańców

Poprawa organizacji tych usług była jednym z planowanych zadań zmarłego pod koniec ubiegłego roku Zastępcy Dyrektora ds. zarządzania nieruchomościami, **Pana Mirosława Brzezińskiego**.

W trakcie powstawania niniejszego artykułu trwa rekrutacja na to stanowisko. Jednym z pierwszych zadań nowej osoby będzie właśnie **usprawnienie tej części działalności Spółdzielni**.

NA KONIEC

Wiemy, że dla mieszkańców najważniejsze są efekty widoczne na co dzień – nie tylko w tabelach i sprawozdaniach.

Dlatego będziemy dalej szukać oszczędności, pozyskiwać środki zewnętrzne i modernizować budynki tak, aby pieniądze wpłacane przez Mieszkańców były wykorzystywane jak najlepiej.

Bo każda zaoszczędzona złotówka to w rzeczywistości **pieniądze mieszkańców**.



Marcin Chmielecki

Spotkania z mieszkańcami i Walne Zgromadzenie

Poniżej prezentujemy terminy spotkań z mieszkańcami oraz Walnego Zgromadzenia SMB w 2026 r. Wszystkie wydarzenia rozpoczną się tradycyjnie o godzinie 17.00.

SPOTKANIA Z MIESZKAŃCAMI	
14 kwietnia 2026 r.	Osiedle „Na Wyżynach”
15 kwietnia 2026 r.	Osiedle „Centrum”
16 kwietnia 2026 r.	Osiedle „Na Skarpie”

WALNE ZGROMADZENIE SMB	
19 maja 2026 r.	Osiedle „Na Wyżynach”
20 maja 2026 r.	Osiedle „Centrum”
21 maja 2026 r.	Osiedle „Na Skarpie”

W trakcie tegorocznego Walnego Zgromadzenia odbędą się wybory do Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli na kadencję 2026–2029. Istotne informacje dotyczące organizacji Walnego Zgromadzenia, zasad głosowania oraz porządek obrad otrzymacie Państwo w zawiadomieniach najpóźniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.



Maciej Błażejewski

Likwidacja piecyków gazowych z dotacją PGE Energia Ciepła!

Szanowni Mieszkańcy, z satysfakcją informujemy, że SM „Budowlani” – jako pierwsza spółdzielnia w Bydgoszczy – nawiązała współpracę z PGE Energia Ciepła w ramach programu intensyfikacji sprzedaży ciepła, dzięki któremu Mieszkańcy otrzymają jednorazowo 200 zł netto za każdy kilowat dodatkowej mocy zamówionej na podgrzanie wody, będącej skutkiem zmiany piecyków gazowych na ciepło sieciowe.

Bezpieczeństwo i wygoda przede wszystkim

Głównym celem modernizacji jest zmiana sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej (CWU). Zastąpienie piecyków gazowych instalacją opartą na miejskiej sieci ciepłowniczej to przede wszystkim inwestycja w Państwa spokój i komfort.

Co zyskują Mieszkańcy?

- **Bezpieczeństwo:** Ograniczamy ryzyko związane z ulatnianiem się gazu oraz zagrożenie zatruciem tlenkiem węgla (czadem).
- **Komfort:** Ciepła woda o stałej temperaturze jest dostępna w kranie natychmiast, bez konieczności serwisowania piecyka w mieszkaniu.
- **Wsparcie finansowe:** Za każdy kilowat zwiększonej mocy zamówionej mieszkańcy otrzymują od PGE jednorazowe dofinansowanie w wysokości **200 zł netto za kilowat**.

Choć kwoty dotacji mają charakter symboliczny w stosunku do całości kosztów inwestycji, każda pozyskana złotówka zasila fundusz remontowy danej nieruchomości, pomagając w finansowaniu niezbędnych prac modernizacyjnych i odciążając budżety remontowe poszczególnych bloków.

Pierwsze efekty i dalsze plany

Do tej pory sfinalizowaliśmy pięć umów obejmujących budynki przy ulicach:

- Park Ludowy 5
- Markwarta 10
- Jagiellońska 25
- Kasztanowa 27a
- Kaliska 11

Łączna kwota wsparcia dla tych lokalizacji przekroczyła **30 tys. zł netto**. Jest to dopiero początek drogi – w naszych planach inwestycyjnych znajduje się kolejnych **kilkadziesiąt budynków**, w których planujemy przeprowadzić podobne zmiany.

Każda złotówka ma znaczenie

Modernizacja instalacji CWU to jeden z wielu kierunków, jakie podejmujemy. Zdajemy sobie sprawę, że środki z tego programu są skromniejsze niż np. dotacje na wymianę wind, instalacje fotowoltaiczne czy premie remontowe z BGK. Jednak w myśl zasady gospodarności, staramy się wykorzystać każdą dostępną formę wsparcia zewnętrznego.

Naszym priorytetem pozostaje podnoszenie standardu życia na osiedlach. Aktywnie szukamy dodatkowych funduszy – od premii remontowych po dotacje celowe – aby proces unowocześniania naszych zasobów był jak najmniej odczuwalny dla Państwa portfeli.

Dziękujemy Państwu za wyrozumiałość podczas prowadzonych prac montażowych. Jesteśmy przekonani, że korzyści w postaci wyższego bezpieczeństwa i wygody szybko zrekompensują chwilowe niedogodności.



Dostępność Plus

Kolejne 2 mln zł na windy – spółdzielnia korzysta z pożyczki na 0,15%

Miło nam poinformować, nawiązując do artykułu z poprzedniego wydania „Tu Mieszkam”, że Fundusz Regionu Wałbrzyskiego pozyskał kolejną pulę środków w ramach programu Fundusz Dostępność Plus. **Dzięki temu udało się uzyskać pozostałą część tj. 1 990 151,91 zł niskooprocentowanej (0,15%) pożyczki** (o którą wnioskowaliśmy w kwietniu 2025 r.). Kolejne wsparcie umożliwi realizację następnego projektu, polegającego na wymianie 9 dźwigów osobowych

w naszych budynkach z doprowadzeniem ich do poziomu chodnika. Podpisanie umowy nastąpiło w lutym br., a planowane prace będą realizowane etapami – w drugiej połowie bieżącego roku oraz w pierwszej połowie roku przyszłego. Inwestycja ta przyczyni się do poprawy komfortu i bezpieczeństwa mieszkańców oraz zwiększenia dostępności budynków, szczególnie dla osób starszych i mających problemy w poruszaniu się.

Edyta Demus

Fotowoltaika – inwestycja, która się opłaca

Już w 10 nieruchomościach mieszkalnych w zasobach SMB zwróciły się nakłady na instalacje fotowoltaiczne. Szanowni mieszkańcy, z przyjemnością informujemy, że koszt budowy 10 z 36 instalacji fotowoltaicznych zamontowanych w roku 2021 na budynkach wysokich już się zwrócił.

Najkrótszym – bo mniej niż 5-letnim okresem zwrotu poniesionych nakładów – charakteryzują się instalacje zamontowane w budynkach przy ul. Powstańców Wielkopolskich 24 i Ogrody 29.

W dalszej kolejności 5-letni okres zwrotu odnotowaliśmy dla instalacji zamontowanych w budynkach przy ul. Glinki 80 i 82 oraz Ogrody 27.

Z końcem marca dołączyły do nich nieruchomości przy ul. Grabowej 1, Ogrody 13, Ogrody 17, Ogrody 31 i Ku Wiatrakom 9.

Przewidujemy, że do końca tego roku zwróci się koszt budowy instalacji na niemal wszystkich 36 nieruchomościach.

Tak krótki okres zwrotu budowy instalacji możliwy był dzięki uzyskaniu przez Spółdzielnię wysokich dotacji z funduszy unijnych. Od teraz cała energia produkowana przez panele fotowoltaiczne to czysty zysk dla mieszkańców i środowiska naturalnego, który generuje oszczędności w kosztach zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych.

Anna Romanowska

Pozyskaliśmy ponad 400 tysięcy złotych grantu OZE!

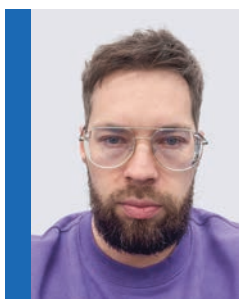
Drodzy mieszkańcy, w nawiązaniu do zapowiedzi z poprzedniego wydania informatora z satysfakcją informujemy, że udało nam się pozyskać z Banku Gospodarstwa Krajowego granty OZE w łącznej wysokości 434 606,42 zł na montaż pomp ciepła zasilanych energią z instalacji fotowoltaicznych!

Przypominamy, że przyznane granty pokryją aż 50% kosztów kwalifikowanych netto planowanego zamierzenia na 4 budynkach mieszkalnych:

Adres	Grant na fotowoltaikę	Grant na pompy ciepła
Grzymały Siedleckiego 21- Nałkowskiej 2	69 395,58 zł	81 325,94 zł
Zajęcza 12	62 013,33 zł	50 428,04 zł
Zajęcza 16	46 157,88 zł	43 077,54 zł
Rysia 22	36 962,98 zł	45 245,13 zł

Informujemy również, że ruszyły już pierwsze prace montażowe na powyższych budynkach.

Anna Romanowska



Karol Stanisławski

Inwestycje parkingowe w 2025 r.

Problem dostępności miejsc parkingowych dla mieszkańców naszej Spółdzielni pozostaje jednym z najpilniejszych, a jednocześnie najtrudniejszych do rozwiązania wyzwań. Mimo że w ubiegłym roku udało się oddać do użytku nowy parking, skala potrzeb wciąż znacząco przewyższa nasze możliwości realizacji inwestycji.

Nie wynika to jednak z braku zaangażowania czy inicjatywy, lecz przede wszystkim z licznych ograniczeń formalnoprawnych, takich jak zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz inne uwarunkowania administracyjne, które w istotny sposób wydłużają proces realizacji tego typu inwestycji. Warto również zaznaczyć, że w jednym z rozpatrywanych przypadków to sami mieszkańcy zdecydowali o rezygnacji z realizacji proponowanego parkingu.

Jednocześnie pragniemy podkreślić, że Spółdzielnia nieustannie podejmuje działania zmierzające do poprawy sytuacji. Dysponujemy ambitnymi planami rozwoju infrastruktury parkingowej, a także pozyskaliśmy środki w ramach Bydgoskiego Budżetu Obywatelskiego, które w przyszłości pozwolą na realizację kolejnych przedsięwzięć.

Tam, gdzie zakres decyzji pozostaje w większym stopniu zależny od nas – jak w obszarze optymalizacji kosztów, pozyskiwania dotacji czy wdrażania działań oszczędnościowych – efekty są już widoczne. W przypadku inwestycji parkingowych proces ten jest jednak bardziej złożony, czasochłonny i w mniejszym stopniu zależny jedynie od nas. Mimo to konsekwentnie pracujemy nad tym, aby w miarę możliwości przyspieszyć realizację kolejnych projektów i odpowiedzieć na potrzeby mieszkańców.

W dalszej części artykułu przedstawimy w sposób syntetyczny działania podjęte w ciągu minionych 12 miesięcy.

P PARKINGI W LICZBACH – 2025 r.

- 1 parking wybudowany
- 1 inwestycja w trakcie projektowania
- 6 planowanych inwestycji parkingowych:
- 98 miejsc parkingowych w ramach Bydgoskiego Budżetu Obywatelskiego (na osiedlu B4)
- 45 miejsc parkingowych na Nowowiejskiego
- 120 miejsc parkingowych na Ceynowy
- 60 miejsc parkingowych na Betzy
- 78 miejsc parkingowych planowanych we współpracy z Miastem Bydgoszcz (na osiedlu B4)
- 84 nowe miejsca garażowe w segmentach (3 szeregi garaży) na Betzy

ZREALIZOWANE

Bohaterów Kragujewca 7 - zrealizowano budowę parkingu z 14 miejscami postojowymi

NIEZREALIZOWANE

Boya-Żeleńskiego 6 - zaplanowano inwestycję polegającą na budowie parkingu

naziemnego. Powstała również stosowna uchwała w tym zakresie, jednak inwestycja nie znalazła poparcia w ankiecie wśród mieszkańców. Koncepcja inwestycji zakładała realizację budowy 20-25 miejsc parkingowych.

PROJEKTOWANE

Węgierska 7 - aktualnie trwają prace projektowe dla inwestycji parkingowej na obecnie niezagospodarowanych terenach. Koncepcja inwestycji zakładała realizację budowy minimum 26 miejsc parkingowych.

PLANOWANE

a) **Bydgoski Budżet Obywatelski „BBO 2025”**

Zgłoszony z inicjatywy Spółdzielni w roku 2025 projekt osiedlowy nr 180 pod nazwą „Budowa miejsc parkingowych w pasie dróg dojazdowych do osiedla Wyżyny B4” obejmujący plan budowy 98 miejsc parkingowych przy ulicach **Boya-Żeleńskiego** i **Komuny Paryskiej**. Projekt został pozytywnie rozpatrzony przez komisję BBO i w wyniku głosowania przez mieszkańców został wybrany do realizacji z bezzwrotnych środków finansowych budżetu Miasta Bydgoszczy.

b) Złożono wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji parkingowych w poniższych lokalizacjach:

- **Nowowiejskiego**, koncepcja zakłada budowę do 45 miejsc parkingowych;
- **Ceynowy**, koncepcja zakłada budowę do 120 miejsc parkingowych;
- **Betzy**, koncepcja zakłada budowę do 60 miejsc parkingowych.

c) Złożono wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 3 szeregów garaży o łącznej liczbie do 84 segmentów wraz z infrastrukturą techniczną i drogą dojazdową - **Betzy**, tereny na skarpie w sąsiedztwie budynku przy ul. **Ku Wiatrakom 7**.

d) Złożono Pismo do Prezydenta Miasta Bydgoszczy w sprawie nieodpłatnego

przekazania gminie Bydgoszcz nieruchomości gruntowych należących do SM Budowlani, celem realizacji budowy na koszt miasta Bydgoszcz nowych 78 miejsc parkingowych na terenie Osiedla Wyżyny B4 w rejonie ulic **Przyjazna i Komuny Paryskiej**. Pismo nie zostało jeszcze rozpatrzone przez

Prezydenta Miasta Bydgoszczy. Trwa oczekiwanie na odpowiedź i decyzję władz miasta w ww. temacie. Poniższa tabela pokazuje konkretne adresy, nr działek wraz z powierzchnią, którą są planowane do przekazania gminie Bydgoszcz.

Lokalizacja	Adres	nr działki	obręb	powierzchnia miejsca postojowe [m ²]	powierzchnia chodniki [m ²]
1	ul. Boya-Żeleńskiego 36	44/1	0478	185,00	182,00
2	ul. Komuny Paryskiej 2a	44/2	0478	54,00	80,00
3	ul. Komuny Paryskiej 7	45/4	0478	73,00	66,00
4	ul. Boya-Żeleńskiego 22	18/1	0478	104,00	90,00
5	ul. Przyjazna 6	18/2	0478	112,50	113,00
6	ul. Przyjazna 4	18/3	0478	40,50	34,00
SUMA				569,00	565,00
łącznie				1134,00	

Spółdzielnie bez stereotypów – 10 mniej znanych faktów

- Największe kluby świata są własnością ludzi, nie miliardów.** FC Barcelona i Real Madryt działają w modelu spółdzielczym, członkowskim (socios).
- W wielu miastach europejskich mieszkanie spółdzielcze to prestiż, nie „zastępcza opcja”.** W Zurychu i Wiedniu spółdzielnie budują architektoniczne peretki.
- W Hiszpanii istnieje potężne „spółdzielcze imperium przemysłowe”.** Mondragón Corporation to dziesiątki tysięcy pracowników i własny bank.
- W Nowym Jorku spółdzielnia bywa bardziej ekskluzywna niż apartamentowiec deweloperski.** W wielu spółdzielniach kandydatów sprawdza zarząd i sąsiedzi.
- Spółdzielnie często jako pierwsze inwestują w zieloną energię,** bo myślą w perspektywie 30–50 lat, a nie „do kolejnego kwartału”.
- To jedna z niewielu form gospodarki, gdzie obowiązuje realna demokracja ekonomiczna** – 1 członek = 1 głos.
- Spółdzielnie przetrwały wojny, kryzysy i transformacje ustrojowe,** a wiele korporacji zniknęło.
- W Polsce są osiedla spółdzielcze większe niż niektóre miasta powiatowe.**
- Na świecie ponad miliard ludzi należy do jakiejś spółdzielni.**
- To model, który ogranicza spekulację mieszkaniową,** bo celem nie jest maksymalizacja ceny sprzedaży.

Kierunki rozwoju naszej spółdzielni



DZIAŁANIA DZIŚ



Skuteczne remonty energooszczędne

- wymiana instalacji ciepłej wody i cyrkulacji
- montaż instalacji fotowoltaicznych
- modernizacja węzłów cieplnych



Maksymalne wykorzystanie dotacji

- wymiana wind – program Dostępność+
- białe certyfikaty
- premie remontowe
- dotacja PGE Energia Ciepła – „200 zł za kW”



Bilans – optymalizacja kosztów i maksymalizacja zysków

- zmiana mocy zamówionych
- zmiana taryf dostaw ciepła
- maksymalizacja zysku

EFEKT DZIAŁAŃ OSTATNICH 3 LAT

4 mln zł

mniej za ciepło w 2025 roku

8 mln zł

mniej za remonty w latach 2023–2025

Oszczędności wynikają z modernizacji energetycznej,
optymalizacji kosztów i pozyskania dotacji

WYZWANIA JUTRA

S Strategiczne programy rozwoju, kontynuacja i wdrażanie nowych programów:

- zmiana źródła ciepłej wody z piecyków gazowych na bezpieczne ciepło sieciowe lub OZE
- wspomaganie podgrzewu wody pompami ciepła i fotowoltaiką
- docieplenie stropów pod nieogrzewanymi strychami
- pilotażowe programy oszczędnościowe (automatyka prognozowana, systemy odgazowania instalacji grzewczej)

M Mieszkańcy w centrum działań – realizacja codziennych potrzeb mieszkańców:

- nowe miejsca parkingowe (o podjętych działaniach w osobnym artykule)
- poprawa jakości sprzątania, odśnieżania i utrzymania terenów zielonych

B Bliska komunikacja i lepsza obsługa.

- sprawniejsza i szybsza reakcja na zgłoszenia Mieszkańców
- możliwie elastyczne podejście do spraw Mieszkańców
- cyfryzacja usług
- przyjazna spółdzielnia



Jeśli oszczędzamy na ciepłe i remontach, które stanowią 55% Państwa czynszów, możemy poprawić jakość codziennych usług,
(np. sprzątania, które stanowią obecnie 6% wnoszonych opłat).



Barbara Budziak
Pełnomocnik Zarządu
ds. Systemu Zarządzania Jakością

Badanie zadowolenia Mieszkańców z jakości obsługi w 2025 r.

Jak mieszkańcy oceniają Spółdzielnię?

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” przeprowadziła telefoniczne badanie opinii wśród losowo wybranych mieszkańców, którzy w 2025 r. kontaktowali się ze Spółdzielnią w różnych sprawach.

CO OCENIONO NAJLEPIEJ

- ♦ wysoką kulturę osobistą pracowników
 - ♦ zaangażowanie w rozwiązywanie zgłoszonych spraw
 - ♦ sprawną obsługę mieszkańców
 - ♦ system powiadomień SMS
- Zdecydowana większość ankietowanych **dobrze oceniła działalność Spółdzielni.**

O CO PYTALIŚMY W ANKIECIE

- ♦ jakość zarządzania Spółdzielnią
- ♦ sposób załatwiania spraw przez pracowników
- ♦ przekazywanie ważnych informacji mieszkańcom
- ♦ korzystanie z elektronicznego biura obsługi klienta eBOK
- ♦ korzystanie ze strony internetowej www.smbudowlani.pl

Z CZEGO MIESZKAŃCY KORZYSTAJĄ RZADZIEJ

- ♦ blisko połowa ankietowanych nie korzysta ze strony internetowej Spółdzielni
- ♦ zdecydowana większość mieszkańców nie korzysta z systemu eBOK, który umożliwia m.in. bieżące sprawdzanie salda opłat za lokal.

CO DALEJ?

Wyniki ankiety pomogły nam również wskazać **obszary wymagające dalszych usprawnień**. Będziemy je szczegółowo analizować i podejmować działania służące dalszemu podnoszeniu jakości usług.



Dziękujemy wszystkim osobom, które poświęciły swój czas na udział w badaniu i podzieliły się swoimi opiniami.

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w naszych zasobach

Poniższa tabela zawiera średnie ceny transakcyjne za m² lokali mieszkalnych sprzedanych od stycznia do lutego 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	9 561	8 086	9 290	8 148	brak danych
Na Skarpie	7 662	7 729	8 268	7 826	7 653
Na Wyżynach	brak danych	brak danych	7 865	7 051	8 143

Barbara Budziak

Liczby, które mówią – ciekawostki z życia naszej Spółdzielni

W zasobach Spółdzielni zamieszkuje 103 właścicieli mieszkań, którzy nie ukończyli 25. roku życia. To grupa, która wnosi do naszej wspólnoty świeże spojrzenie, energię i nowe potrzeby, współtworząc jej rozwój i przyszłość.

◆ Gdzie mieszkają najmłodsi mieszkańcy?

- 74% – Osiedle Na Skarpie
- 28% – Osiedle Na Wyżynach
- 25% – Osiedle Centrum

Wśród mieszkańców są również osoby wyjątkowe - kilku właścicieli ma ukończone 100 lat. To grupa nieliczna, bo zaledwie sześćoosobowa, ale zasługująca na szczególny szacunek. Ich doświadczenie życiowe

i wieloletnia obecność w naszej społeczności stanowią jej niezwykle cenną wartość.

◆ Gdzie mieszkają stulatkarze?

- 33% – Osiedle Na Skarpie
- 50% – Osiedle Na Wyżynach
- 17% – Osiedle Centrum

Liczby te pokazują, jak bardzo zróżnicowana wiekowo jest nasza społeczność – od młodych dorosłych po stulatkarów. Jak widać, Spółdzielnia łączy pokolenia, różne doświadczenia i spojrzenia na świat. Naszą rolą jest odpowiadanie na potrzeby zarówno młodszych, jak i starszych mieszkańców, z poszanowaniem głosu większości i z myślą o wspólnym dobru.

Barbara Budziak



Barbara Budziak

Odpowiadamy na pytania

☎ Co mam zrobić w przypadku, gdy wydaje mi się, że czuję w mieszkaniu gaz?

W przypadku, gdy wydaje się, że w mieszkaniu czuć gaz, w pierwszej kolejności należy niezwłocznie zgłosić sprawę do administracji osiedla, a w godzinach popołudniowych do pogotowia technicznego Spółdzielni, w celu weryfikacji sytuacji. Zgłaszanie takiego przypadku bezpośrednio na pogotowie gazowe może skutkować natychmiastowym wyłączeniem gazu w całym budynku lub w danym pionie oraz bardzo długą procedurą przywrócenia dostaw gazu.

☎ Czy na montaż rolet zewnętrznych muszę mieć zgodę Spółdzielni?

Aby zamontować rolety zewnętrzne, należy zgłosić się do Spółdzielni w celu uzyskania warunków ich montażu. Dokument ten określa zasady, jakie należy spełnić, w tym m.in. konieczność dostosowania kolorystyki rolet do elewacji budynku oraz sposób ich instalacji, tak aby zachować estetykę i spójny wygląd nieruchomości.

☎ Chcę wymienić grzejnik w pokoju, od czego zacząć?

Spółdzielnia wydaje warunki techniczne wymiany grzejników, które zawierają, m.in.:

- moc grzejnika
- tryb uzgodnienia terminu demontażu i montażu podzielników kosztów ogrzewania
- tryb spuszczenia i napełnienia instalacji wodą.

☎ 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). Celem optymalizacji zatrudnienia i równego rozkładu pracy w ciągu roku, co miesiąc rozliczamy inną grupę budynków za okres 12 miesięcy. Po dokonanych odczycie zużyć następuje rozliczenie, które jest wysyłane do Państwa.

☎ Kupiłam mieszkanie i chcę zrezygnować z dostawy gazu, gdzie powinnam to zgłosić?

W przypadku, gdy gaz rozliczany jest ze wskazań licznika, należy udać się do zakładu gazowniczego i rozwiązać umowę. Jeśli gaz rozliczany jest ryczałtowo w czynszu, powinno zostać to zgłoszone do właściwej dla miejsca zamieszkania administracji osiedla. Instalacja gazowa będzie zaplombowana, a z karty opłat za mieszkanie zostanie zdjęta opłata za gaz.

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

Od września 2017 roku weszły w życie przepisy, które zmieniły zupełnie zasady członkostwa. 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 na sekretariat@smbudowlani.pl), wydawane jest zaświadczenie potrzebne do założenia Księgi Wieczystej. W zaświadczeniu zawarte są informacje dotyczące m.in. położenia lokalu, jego metraż.

NIE WYRZUCAJ ZUŻYTYCH OPON NA ŚMIETNIK!

Zużyte opony nie należą do zwykłych odpadów komunalnych!

Ich wyrzucanie pod wiaty śmietnikowe jest nielegalne! Usuwanie obciąża wszystkich mieszkańców spółdzielni dodatkowymi kosztami.

Gdzie oddać zużyte opony?

W każdym Punkcie Selektywnej Zbiórki Odpadów PSZOK można bezpłatnie oddać maksymalnie 8 opon rocznie.



📞 Słyszałam, że można kupić mieszkanie od Spółdzielni. Gdzie mogę uzyskać informacje na ten temat?

Tak – Spółdzielnia oferuje możliwość zakupu mieszkań w ramach nowych inwestycji. Obecnie prowadzimy sprzedaż lokali w atrakcyjnej inwestycji BOYA 4. Szczegółowe informacje, aktualną ofertę oraz dostępność mieszkań znajdzie Pani na stronie www.smbudowlani.pl lub bezpośrednio w Dziale Obsługi Mieszkańców pod numerem 52 366 44 91.

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

Tak, telefonicznie udzielane są informacje właścicielowi prawa po podaniu 7-cyfrowego numeru ewidencyjnego znajdującego się np. na karcie opłat czy rozliczeniu.

📞 Czy sprawy spadkowe po śmierci męża mogę również przeprowadzić w kancelarii notarialnej?

Tak, sprawę spadkową można przeprowadzić w kancelarii notarialnej. Należy wów-

czas dostarczyć odpowiednie dokumenty i umówić się na spisanie aktu poświadczenia dziedziczenia. Nadal sprawy spadkowe można również przeprowadzać w Sądzie Rejonowym.

📞 Co muszę zrobić, by otrzymywać wiadomości SMS od Spółdzielni?

Aby otrzymywać informacje SMS (np. o awariach czy wysyłce rozliczeń), wystarczy wyrazić zgodę na tę formę kontaktu. Można to zrobić zarówno w administracji osiedla, jak również w siedzibie Spółdzielni (w Dziale Obsługi Mieszkańców).

📞 Gdzie mogę sprawdzić wysokość funduszu remontowego oraz stan zadłużenia mojego budynku?

Szczegółowe informacje dotyczące stanu funduszu remontowego oraz ewentualnego zadłużenia budynku z tytułu opłat eksploatacyjnych są dostępne w **Panelu Mieszkańca** na stronie internetowej spółdzielni www.smbudowlani.pl, gdzie należy wybrać odpowiedni budynek, a następnie przejść do sekcji **Finanse** i tam znajdą Państwo wszystkie niezbędne dane.

Zapraszamy na festyn „XXVI Wiosna na Wyżynach”

W tym roku święto Wyżyn odbędzie się 23 maja, w godzinach od 12.00 do 21.00. Jak co roku przygotowaliśmy wiele atrakcji nie tylko na scenie, ale też w ogródkach rekreacyjnych. Publiczności zaprezentują się przedszkolaki oraz uczniowie z placówek osiedlowych, a także uczestnicy zajęć akrobatycznych w Akademii Ruchu „Tercja”. Naszą imprezę odwiedzą również motocykliści z Bractwa Motocyklowego „Dragonia”. Strażacy ze Szkoły Podoficerskiej SP również potwierdzili swój udział w festynie. Gwiazdą imprezy będzie Izabela Trojanowska z zespołem, która wykona swoje największe i znane przeboje. Prosimy już teraz zarezerwować sobie czas na wspólną zabawę i oczywiście dobry humor. Do zobaczenia jak zawsze na terenie zielonym przy Zespole Szkół nr 19 przy ulicy Synów Pułku.

Agnieszka Buzalska

Integracja lokalnej społeczności

25 marca w Domu Kultury „Modraczek” odbyło się spotkanie, na które Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” zaprosił przedstawicieli lokalnych instytucji – w tym placówek oświatowych, medycznych, służb porządkowych, a także rad osiedli. Celem spotkania było omówienie perspektywy podjęcia wspólnych działań na rzecz naszych mieszkańców i współtworzenia przedsięwzięć. Współpraca między instytucjami sprzyja tworzeniu zintegrowanej lokalnej społeczności, a tym samym podniesieniu komfortu codziennego życia naszych mieszkańców.

O szczegółach podjętych wspólnie przedsięwzięć będziemy Państwa informować w mediach społecznościowych, plakatach na klatkach schodowych, a także w najbliższych wydaniach „Tu mieszkam”.

Agnieszka Buzalska

„Modraczek” aktualności

Kawiarnia Literacka zaprasza:

9 kwietnia o godz. 18.00 – spotkanie z **Markiem Podborskim** autorem kilku książek poetyckich m.in.: „Jama Art”, „Abra KadaBrda Bydgoszcz”, „Dwa”. Autor almanachu „Spiętrzenie”, w którym przedstawione zostały wybrane wiersze 33. Autorów, drukujących swe utwory w „Akancie”, z okazji ukazania się trzechsetnego numeru tego znanego i cenionego pisma literackiego. W 2025 roku twórca z Bydgoszczy przedstawia czytelnikowi nowy tom poetycki – „Szwank”.

14 maja godz. 18.00 – gościć będziemy **Magdalenę Józwiak**, anglistkę, poetkę i fotografkę. Stypendystka Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego w dziedzinie literatury (2025). W 2025 ukazał się jej debiutancki tomik „Zasiew” wydany przez Galerię Autorską Jan Kaja, Jacek Soliński. Publikację tomiku dofinansowano w ramach wspomnianego stypendium. Wiersze autorki ukazały się m.in. w „Akancie”, „Pocztówkach Literackich Maliszewskiego” na stronie Miesięcznika „Odra”, „Toposie”, „Akencie”, „Kwartalniku literacko-artystycznym Ypsilon” i „Mega-Zinie” (publikacji towarzyszącej festiwalowi Czesława Miłosza w 2024 roku), a także na portalu pisarze.pl, stronie „Zeszytów Poetyckich”, „Galerii Autorskiej Jana Kaji i Jacka Solińskiego” oraz Stowarzyszenia Pisarzy Polskich (Oddziału w Krakowie) – w ramach warsztatów „Kraków się pisze” (2024) i pokonkursowo podczas Krakowskiej Nocy Poezji (2024).

11 czerwca o godz. 18.00 – **zapraszamy na spotkanie z poezją Jolanty Baziak**, poetka, eseistka, krytyk literacki, filolog polski, filozof i teolog, redaktor naczelna ogólnopolskiego miesięcznika literackiego „Akant”. Debiutowała w Polskim radiu w 1974 r., cyklem wierszy pt. „Strefa pomyłonych”.

Agnieszka Buzalska



Agnieszka Buzalska

Konkurs KRS „Razem o spółdzielczości – od idei do działania”

Realizowany pod patronatem SMB program konkursowy, o którym napisaliśmy już w poprzednim wydaniu „Tu mieszkam” został zamknięty i rozliczony, a mimo to rozszerza swoje działania. Koncepcja spotkań z młodzieżą będzie kontynuowana w kolejnych spółdzielniach w Bydgoszczy.

W styczniu odbyło się spotkanie Pana Tadeusza Stańczaka, Prezesa Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z młodzieżą z Technikum Mechanicznego nr 1 w Bydgoszczy. Dla młodych ludzi temat spółdzielczości jest mało znany, co uzasadnia nasze działania edukacyjne. Na spotkaniu w Klubie „Orion” Pan Prezes

Tadeusz Stańczak przybliżył uczniom technikum ideę spółdzielczą oraz historię BSM jako jednej z najdłużej działających spółdzielni w Polsce.

Po zakończeniu projektu na koniec 2025 roku Krajowa Rada Spółdzielcza przekazała SMB nagrodę w wysokości 10 000 zł, która trafiła na realizację działań DK „Modraczek”.

Miss 80+ 2026

Szanowni Państwo!

Miło nam poinformować,
że seniorka naszego
Klubu Seniora
PANI ANNA FABISIAK
otrzymała koronę
Miss 80+ 2026

Gratulujemy i życzymy
dalszych sukcesów.



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,
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

CZASOPISMO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”

Adres redakcji do korespondencji:
DK „MODRACZEK”
ul. Ogrody 15, Bydgoszcz

Redaktor Naczelny – Łukasz Osiński

Zespół Redakcyjny:

Agnieszka Buzalska
Łukasz Osiński
Monika Orłowicz

Autorzy tekstów:

Barbra Budziak, Agnieszka Buzalska,
Marcin Chmielecki, Edyta Demus, Ewa Kordek,
Łukasz Osiński, Anna Romanowska,
Justyna Sobczak-Piąstka, Karol Stanisławiak

Zdjęcia:

Marek Chełminiak, zdjęcia SMB

Grafika:

Daniel Chełmowski

Wydawca: Wydawnictwo Pejzaż, projektpejzaz.pl
ISSN 2082-615X, nakład: 12.880, Bydgoszcz 2026



**Międzynarodowy Rok
Spółdzielczości**

Spółdzielnie budują lepszy świat

Spółdzielnie budują lepszy świat Ponad 150 lat tradycji



Koleżanko, Kolego dowiedz się czym jest spółdzielczość

Spółdzielnie to:

- Wspólna własność
- Wspólna odpowiedzialność
- Wspólne korzyści

Dzięki Spółdzielniom zyskujemy:

- Stabilność i przewidywalność kosztów
- Wspólny wpływ na zarządzanie
- Rozwój i wzrost wartości nieruchomości
- Większe zaangażowanie społeczne
- Dostęp do specjalistycznych usług



7 zasad spółdzielczości:

- Dobrowolność
- Demokracja
- Udział ekonomiczny
- Niezależność
- Edukacja
- Współpraca
- Troska o lokalną społeczność



Spółdzielnie w Europie

- 160 tys. spółdzielni
- 140 mln członków (19% populacji)
- 5 mln zatrudnionych (< 1% pracujących)

Spółdzielnie w Polsce

- 9 tys. spółdzielni
- 8 mln członków (22% populacji)
- 200 tys. zatrudnionych (< 1% pracujących)

Co zyskujesz jako członek Spółdzielni?

- ☑ Otrzymujesz realne wsparcie w kosztach utrzymania nieruchomości dzięki corocznemu podziałowi zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni, uzyskanym dotacjom i optymalizacji kosztów.
- ☑ Masz kontrolę nad finansami. Działamy jawnie. Jako członek masz pełny wgląd w księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe. Wiesz, na co wydawane są Twoje pieniądze.
- ☑ Decydujesz o swoim otoczeniu. Spółdzielnia to demokracja, nie biurokracja. To od woli Twojej i Twoich sąsiadów zależy ostateczny kształt osiedla i zasady, jakimi się kierujemy.
- ☑ Załatwiasz sprawy bez wychodzenia z domu. Sprawdzanie salda, zgłaszanie usterek czy opłata czynszu – wszystko to zrobisz wygodnie online.

- ☑ Budujesz wartość swojej nieruchomości. Dobra kondycja finansowa Spółdzielni i zadbane części wspólne bezpośrednio przekładają się na wzrost wartości Twojego mieszkania.





Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”
posiada w sprzedaży mieszkania

GOTOWE DO ODBIORU
METRAŻ OD 31 DO 78 M²

Sprzedaż prowadzi Dział Obsługi Mieszkańców
tel. 52 366 44 91

www.smbudowlani.pl/boya4



POMPY CIEPŁA • KLIMATYZACJA • FOTOWOLTAIKA • MAGAZYNY ENERGII