600 tys. zł dotacji z BGK i PGE już na funduszach remontowych

Ile kosztowało utrzymanie mieszkania w SMB w 2025 roku?

Budżet SMB na 2027 rok – najważniejsze plany

Graliśmy razem i w szczytnym celu

Głosujmy w BBO! Razem dla naszych osiedli



SMB

ROK ZAŁ. 1958

Tu mieszkam

Czasopismo Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI · NR (3) 108 Październik 2026

ISSN 2082-615X

Graliśmy dla „Onko”

VI Spółdzielczy Turniej Piłki Nożnej



Festyn „Gramy dla Onko” – dla dzieci z oddziałów onkologicznych



„Gramy dla Onko” © Fot. M. Regiel









Tylko w
Tu Mieszkam

SMB
ROK ZAŁ. 1958

2 Jesienne wydanie „Tu mieszkam” – istotne informacje dla mieszkańców

3 Praca Rady Nadzorczej w pierwszych miesiącach nowej kadencji

4 Plan budżetowy Spółdzielni na 2027 rok – najważniejsze założenia

6 Jakie były koszty utrzymania mieszkania w SMB w 2025 r.

10 Bezpieczeństwo w Państwa budynkach: likwidujemy piecyki gazowe, pozyskujemy dotacje. Jesteśmy w połowie drogi

14 Ponad pół miliona złotych z BGK na funduszach remontowych budynków! Instalacje OZE już działają

15 Plany budowy stacji ładowania samochodów elektrycznych na naszych osiedlach

17 Drzewa – troska o zieleń i bezpieczeństwo mieszkańców

20 Wiata jest, ale śmieci nie można odebrać

23 Dodatek mieszkaniowy

25 Nasza Spółdzielnia w liczbach

25 Ceny transakcyjne

26 *Co muszę zrobić, by otrzymywać wiadomości SMS od Spółdzielni?* Odpowiadamy na pytania

27 „Budowlani” zaproszeni do międzynarodowej wymiany doświadczeń

28 VI Spółdzielczy Turniej Piłki Nożnej Halowej

29 Bydgoski Budżet Obywatelski

30 Półki Literatury i sztuki – Kawiarnia Literacka w dialogu

31 Propozycje Domu Kultury „Modraczek”



Szanowni Państwo,

oddajemy w Państwa ręce jesienne wydanie naszego informatora, w którym jak zawsze łączymy informacje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni z tematami ważnymi dla codziennego funkcjonowania naszych domów i naszych osiedli.

W tym numerze piszemy m.in. o przygotowaniu planów na 2027 rok, które wyznaczą kierunki działań Spółdzielni na kolejny rok. Mamy również bardzo dobre wiadomości, dotyczące jednego z naszych przedsięwzięć proekologicznych. Zakończyliśmy realizację projektu obejmującego montaż pomp ciepła zasilanych energią z instalacji fotowoltaicznych i magazynów energii w pięciu nieruchomościach. Na ten cel pozyskaliśmy z Banku Gospodarstwa Krajowego blisko 560 tys. zł bezzwrotnego dofinansowania, które pokryło 50% kosztów kwalifikowanych inwestycji, a wypłacone środki zasiliły już fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości. Co szczególnie istotne, zastosowane rozwiązania mają przynieść mieszkańcom wymierne korzyści - według szacunków mogą obniżyć koszty zmienne podgrzania wody nawet o około 50%. Więcej o inwestycji oraz zasadach działania nowego systemu piszemy na kolejnych stronach informatora.

Jesień to także czas ważnych decyzji dotyczących naszego najbliższego otoczenia. Zachęcamy więc Państwa do udziału w głosowaniu w Bydgoskim Budżecie Obywatelskim. Podpowiadamy, gdzie będzie można oddać swój głos, a jednocześnie przypominamy o kilku sprawach istotnych dla bezpieczeństwa, porządku i komfortu życia na naszych osiedlach. Piszemy o właściwym korzystaniu z wiat śmietnikowych, zasadach odbioru odpadów wielkogabarytowych oraz o tym, czego nie należy wrzucać do kanalizacji. Wyjaśniamy również, dlaczego niekiedy konieczna jest wycinka drzew i jaką rolę w podejmowaniu takich decyzji odgrywają specjalistyczne ekspertyzy dendrologiczne.

Nie zabrakło również tematów, które przypominają, że Spółdzielnia to nie tylko budynki i infrastruktura, ale przede wszystkim ludzie, sąsiedzkie relacje i wspólnie spędzony czas. Wracamy do wydarzeń, które w ostatnich tygodniach integrowały naszych mieszkańców i dostarczyły wielu pozytywnych emocji. Wśród nich znalazł się wyjątkowy, charytatywny festyn „Gramy dla Onko", podczas którego dobra zabawa połączyła się z pomaganiem, a także pełne sąsiedzkiej atmosfery spotkanie „Spotkajmy się po sąsiedzku", zorganizowane przez Radę Osiedla Glinki - Rupienica. Uczestniczyliśmy oraz dołożyliśmy swoją cegiełkę w charytatywnym wydarzeniu „Waleczne dzieciaki pobiegną dla Piotrka" w Parku Wolności nieopodal Słowiańskiej 1. Takie inicjatywy pokazują, jak wiele znaczą wspólnota, wzajemna życzliwość i zaangażowanie w życie naszych osiedli.

W tym wydaniu wracamy również do spotkania, które było okazją do ciekawych rozmów i wymiany doświadczeń. Na zaproszenie przybyłych do Polski przedstawicieli Szwedzkiego Związku Najemców Hyresgästföreningen, spotkaliśmy się, by porozmawiać o tym, jak funkcjonuje mieszkalnictwo w Polsce i Szwecji, z jakimi wyzwaniami mierzymy się na co dzień i jakie rozwiązania sprawdzają się w obu krajach. Takie rozmowy pozwalają spojrzeć na dobrze znane nam zagadnienia z innej perspektywy, a jednocześnie są źródłem nowych doświadczeń i inspiracji.

Mam nadzieję, że jesienne wydanie naszego informatora będzie dla Państwa nie tylko źródłem przydatnych informacji, ale również okazją do bliższego poznania działań, które podejmujemy z myślą o naszych mieszkańcach i dalszym rozwoju Spółdzielni.

Życzę Państwu dobrej lektury oraz spokojnej, pięknej jesieni.

Jacek Kołodziej
Prezes Zarządu



Justyna Sobczak-Piąstka
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Praca Rady Nadzorczej w pierwszych miesiącach nowej kadencji

Kolejne miesiące drugiego półrocza 2026 r. są dla Rady Nadzorczej czasem intensywnej pracy na rzecz Spółdzielni. W tym okresie Rada kontynuowała realizację zaplanowanych zadań merytorycznych i kontrolnych.

Na początku września Komisja Techniczno-Innowacyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła kontrolę czystości terenu przy ul. Boya-Żeleńskiego 16-18 oraz chodników w okolicy budynku przy ul. Przyjaznej 7. Następnie członkowie komisji udali się na wizję lokalną budynku przy ul. Zajęczej 10. Zapoznali się z protokołami z przeglądów technicznych z lat 2024–2026, a także szczegółowo przeanalizowali stan funduszu remontowego (wpływy i wydatki) oraz zestawienie dotychczas zrealizowanych i planowanych na nieruchomości robót oraz przetargów. Z kolei na październikowym posiedzeniu komisja zajęła się tematyką odnawialnych źródeł energii – omówiła funkcjonowanie, eksploatację i koszty istniejących w Spółdzielni instalacji fotowoltaicznych, a także plany ich rozbudowy w świetle aktualnych przepisów techniczno-prawnych.

Komisja Rewizyjna we wrześniu skupiła się na weryfikacji rozliczeń ryczałtu za użytkowanie samochodów prywatnych do celów służbowych (tzw. kilometrówki) za 2025 r. oraz na analizie kosztów poniesionych na podnoszenie kwalifikacji pracowników Spółdzielni.

Komisja Członkowsko-Regulaminowa pod koniec września badała procedurę przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność – przeanalizowała wymagane dokumenty, opłaty oraz terminy na przykładzie trzech wybranych lokali.

Ważnym punktem jesiennego harmonogramu było wspólne posiedzenie Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Członkowsko-Regulaminowej, które odbyło się w październiku. Było ono poświęcone problematyce zadłużenia. Członkowie komisji

podsumowali dotychczasowe spotkania z osobami, które nieterminowo regulują czynsz wobec Spółdzielni (od I półrocza 2025 r. do końca I półrocza 2026 r.). Przeanalizowali zawarte porozumienia o spłacie oraz proces odzyskiwania należności.

Przed Radą Nadzorczą kolejne pracowite miesiące, w tym przygotowania do podsumowania bieżącego roku i prac nad planami na kolejny okres. W listopadzie, jak co roku, ważkim punktem harmonogramu będzie praca nad projektem budżetu na 2027 r.

W celu umówienia spotkania w sprawach znajdujących się w naszych kompetencjach prosimy o kontakt telefoniczny lub mailowy:

tel. 52 366 44 08

e-mail: radanadzorcza@smbudowlani.pl

Dziękujemy
za zaufanie i współpracę.



Ewa Kordek

Plan budżetowy Spółdzielni na 2027 rok – najważniejsze założenia

Końcówka roku oraz jesienny okres to czas podsumowań, ale również intensywnych prac planistycznych związanych z przygotowaniem założeń na kolejny rok. To moment, w którym analizujemy dotychczasowe doświadczenia oraz aktualne uwarunkowania gospodarcze, aby odpowiedzialnie zaplanować funkcjonowanie Spółdzielni w 2027 roku.

Trwają prace nad przygotowaniem planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2027 rok. Jego celem jest zapewnienie stabilnego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych przy jednoczesnym utrzymaniu racjonalnego poziomu opłat dla mieszkańców.

Podstawą planowania są zarówno ogólne prognozy gospodarcze, w tym m.in.:

- **średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych na poziomie 2,5%,**
- **nominalny wzrost przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej o 5,6%,**
- **najniższa krajowa płaca brutto od 1 stycznia 4 950 zł (wzrost o 3,0%)**
- **najniższa godzinowa stawka brutto od 1 stycznia 32,30 zł, (wzrost stawki godzinowej o 2,9%), oraz**
- **przede wszystkim rzeczywista struktura kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.**

Należy podkreślić, że ogólny wskaźnik inflacji w gospodarce nie w pełni odzwierciedla dynamikę kosztów utrzymania nieruchomości, które w dużej mierze zależą od cen usług technicznych, robocizny oraz taryf mediów.

W analizach przyjęto podejście sektorowe, polegające na odrębnym szacowaniu zmian kosztów w poszczególnych obszarach działalności. Zakłada się umiarkowany wzrost kosztów administracyjnych, a w obszarze remontów i konserwacji uwzględnione zostaną utrzymujące się wyższe ceny usług budowlanych i materiałów.

W przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni, takich jak energia cieplna, energia elektryczna, woda czy wywóz odpadów, przyjęto podejście ostrożnościowe, oparte na prognozowanych zmianach taryf i cen rynkowych. Są to koszty, na które Spółdzielnia ma ograniczony wpływ, jednak mają one istotne znaczenie dla wysokości opłat ponoszonych przez mieszkańców.

Naszym celem jest zachowanie równowagi pomiędzy stabilnością finansową Spółdzielni, a możliwie jak najniższym poziomem opłat dla mieszkańców. Jednocześnie konsekwentnie dbamy o utrzymanie dobrego stanu technicznego budynków oraz bezpieczeństwo ich użytkowania.

Nadmieniamy jednocześnie, że przy planowaniu budżetu uwzględnione zostanie również nowe podejście do podziału zysku z działalności gospodarczej. Przyjęte rozwiązanie pozwala na prowadzenie polityki finansowej w sposób zgodny z aktualnymi regulacjami, zapewniając jednocześnie stabilność ekonomiczną spółdzielni i możliwość dalszego racjonalnego gospodarowania środkami wspólnymi, z zachowaniem przejściowego okresu partycypowania w pożytkach tylko przez członków, którzy wnieśli udziały. Sposób podziału zysku został dość szeroko przedstawiony w wydaniu październikowym 2025 r. oraz kwietniowym 2026 r. kwartalnika „Tu Mieszkam".

Dla przypomnienia istoty przyjętego rozwiązania jeszcze raz kilka słów wyjaśnienia. Od roku 2026 wypracowany przez Spółdzielnię zysk na działalności gospodarczej będzie dzielony w części na zmniejszającą się dopłatę do stawki za zarządzanie i administrowanie dla członków, którzy wnieśli wpisowe i udziały, natomiast pozostała część zysku podzielona zostanie wg udziałów na wszystkich członków Spółdzielni z przeznaczeniem na dopłatę do pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W związku z tym, że wypracowywany zysk w każdym roku osiąga inną wartość, wysokość dopłat w poszczególnych latach również będzie zmienna. Sposób podziału zysku zatwierdzany jest corocznie Uchwałą Walnego Zgromadzenia członków.

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.

Zmieniłeś dane kontaktowe?

Pamiętaj by poinformować o tym Spółdzielnię

sekretariat@smbudowlani.pl



Łukasz Osiński

Jakie były koszty utrzymania mieszkania w SMB w 2025 r.

W poprzednim, lipcowym wydaniu kwartalnika wyjaśnialiśmy, na co przeznaczane są środki wnoszone przez Mieszkańców oraz jaki wpływ ma Spółdzielnia na wysokość poszczególnych opłat. Tym razem chcemy spojrzeć na ten temat z innej perspektywy i przedstawić rzeczywiste koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2025 r.

Nie każde mieszkanie kosztuje tyle samo

Wysokość miesięcznych opłat zależy od wielu czynników. Znaczenie ma m.in. powierzchnia mieszkania, liczba osób w lokalu, zużycie wody i energii cieplnej, stan techniczny budynku, jego charakterystyka energetyczna, przeprowadzone modernizacje, a także wysokość odpisu na fundusz remontowy.

Dlatego **koszty utrzymania poszczególnych mieszkań mogą się istotnie różnić** – zarówno w ramach jednego budynku, jak i pomiędzy różnymi nieruchomościami czy osiedlami. W pierwszej tabeli przedstawiamy minimalne, maksymalne oraz średnie stawki poszczególnych składników kosztów obowiązujące w zasobach Spółdzielni w 2025 r.

Średnie stawki i ich zróżnicowanie

Składniki opłat	Koszty w 2025 r.			
	jedn.	min	max	średnia
Ogrzewanie	zł/m²	2,01	5,41	**3,46**
Podgrzanie wody	zł/m³	26,99	44,78	**39,54**
Remonty	zł/m²	1,00	5,00	**2,68**
Wywóz odpadów	zł/os.	27,00	27,00	**27,00**
Gaz	zł/os.	7,67	39,44	**23,54**
Woda i odprowadzenie ścieków	zł/m³	14,12	14,60	**14,41**
Abonament (woda)	zł/lok.	0,25	3,06	**0,96**
Podatek od nieruchomości	zł/m²	0,10	0,32	**0,18**
Zarządzanie i administrowanie	zł/m²	1,15	1,40	**1,27**
Konserwacja i utrzymanie*	zł/m²	0,93	3,04	**1,47**
Wody opadowe	zł/m²	0,03	0,27	**0,08**

* w tym sprzątanie

Dane pokazują, że wysokość poszczególnych stawek może być bardzo zróżnicowana. W przypadku części opłat zależy ona przede wszystkim od parametrów konkretnej nieruchomości, natomiast w przypadku mediów – również od rzeczywistego zużycia.

Ile to oznacza w przypadku konkretnego mieszkania?

Same stawki jednostkowe nie pokazują jeszcze, jak ich wysokość przekłada się na miesięczne koszty utrzymania lokalu. Dlatego dla zobrazowania skali wydatków przygotowaliśmy również **przykładowe wyliczenia dla mieszkań o powierzchni 30, 45, 60 i 75 m²**.

Wyliczenia opierają się na średnich stawkach z 2025 r. i mają charakter orientacyjny. Dla celów porównawczych przyjęliśmy następujące założenia dotyczące 2025 r.:

- średnie zużycie ciepłej wody wynosiło 1,02 m³ na osobę miesięcznie (258 513 m³ / 21 080 osób / 12 miesięcy),
- średnie zużycie wody zimnej wraz z odprowadzeniem ścieków wynosiło 3,23 m³ na osobę miesięcznie (818 172 m³ / 21 080 osoby / 12 miesięcy),
- dla przykładowych mieszkań przyjęliśmy średnio 2 osoby w lokalu. W rzeczywistości średnia liczba osób przypadających na mieszkanie w zasobach Spółdzielni wynosiła 1,65 (21 080 osób / 12 782 mieszkań).

Przykładowe miesięczne koszty mieszkania w 2025 r.

Składniki czynszu	Mieszkanie [zł]			
	30 m²	45 m²	60 m²	75 m²
Ogrzewanie	103,80	155,70	207,60	259,50
Podgrzanie wody	80,66	80,66	80,66	80,66
Remonty	80,40	120,60	160,80	201,00
Wywóz odpadów	54,00	54,00	54,00	54,00
Gaz	47,08	47,08	47,08	47,08
Woda i odprowadzenie ścieków	93,09	93,09	93,09	93,09
Abonament (woda)	0,96	0,96	0,96	0,96
Podatek od nieruchomości	5,40	8,10	10,80	13,50
Zarządzanie i administrowanie	38,10	57,15	76,20	95,25
Konserwacja i utrzymanie*	44,10	66,15	88,20	110,25
Wody opadowe	2,40	3,60	4,80	6,00
SUMA	**549,99**	**687,09**	**824,19**	**961,29**

* w tym sprzątanie

Ważne: przedstawione kwoty są wyliczeniami przykładowymi i nie stanowią wysokości opłat obowiązujących w każdym mieszkaniu. Rzeczywiste koszty zależą m.in. od powierzchni lokalu, liczby osób, zużycia wody i ciepła oraz parametrów konkretnej nieruchomości.

Na czym koncentrujemy działania?

W poprzednim artykule szczegółowo omówiliśmy wszystkie podstawowe składniki opłat oraz wskazaliśmy, na które z nich Spółdzielnia ma bezpośredni wpływ, a na które wpływ jest ograniczony lub nie ma go wcale.

Dlatego w tym materiale koncentrujemy się przede wszystkim na tych kosztach, które mają **istotny udział w wydatkach mieszkańców, a jednocześnie są obszarami, w których Spółdzielnia może podejmować konkretne działania.**

Są to przede wszystkim:

- **koszty ogrzewania,**
- **koszty podgrzania wody,**
- **fundusz remontowy.**

Pozostałe składniki opłat również są przez nas analizowane, jednak możliwości bezpośredniego wpływania na ich wysokość są w wielu przypadkach ograniczone. Dotyczy to m.in. cen usług komunalnych, stawek ustalanych przez podmioty zewnętrzne czy podatków i opłat wynikających z obowiązujących przepisów.

Co wynika z przedstawionych danych?

Zestawienie pokazuje, że pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami mogą występować **istotne różnice w wysokości kosztów**. Dotyczy to przede wszystkim ogrzewania, podgrzania ciepłej wody oraz wysokości odpisu na fundusz remontowy.

Nie oznacza to jednak, że pojedynczy przykład powinien być podstawą do oceny sposobu zarządzania całą Spółdzielnią. Na wysokość kosztów wpływa wiele czynników, w tym **stan techniczny budynku, jego charakterystyka energetyczna, zakres wykonanych modernizacji czy przyjęty plan remontów.**

Naszym zadaniem jest systematyczne monitorowanie kosztów, identyfikowanie obszarów, w których możliwe są oszczędności, oraz podejmowanie działań, które w perspektywie kolejnych lat mogą przynieść **wymierne efekty dla mieszkańców.**

Ogrzewanie – termomodernizacja przynosi efekty

Najwyższe koszty ogrzewania występują przede wszystkim w budynkach na osiedlu Leśnym. Jedną z przyczyn jest stan techniczny części budynków, w szczególności **niewystarczająca izolacja stropów nad najwyższą kondygnacją w budynkach z nieogrzewanymi poddaszami.**

W zasobach Spółdzielni pozostaje około 20 budynków, w których takie działania nadal są potrzebne. Dlatego będziemy proponować mieszkańcom tych nieruchomości wykonanie izolacji stropów. Jednocześnie będziemy analizować możliwości pozyskania **zewnętrznego dofinansowania, m.in. w ramach premii remontowej.**

Pozyskanie takiego wsparcia może ograniczyć udział środków własnych mieszkańców, a jednocześnie poprawić efektywność energetyczną budynków i w przyszłości zmniejszyć koszty ogrzewania.

Średni koszt ogrzewania w 2025 r. wyniósł 3,46 zł/m². Na osiągnięcie tego poziomu wpływają prowadzone od lat działania modernizacyjne, stosowanie termostatycznych zaworów i podzielników kosztów ogrzewania, optymalizacja zamawianej mocy cieplnej, a także zachowania mieszkańców związane z racjonalnym korzystaniem z energii.

Każda modernizacja poprawiająca efektywność energetyczną budynku może przynieść korzyści nie tylko w zakresie jego stanu technicznego, ale również **przyszłych kosztów eksploatacji.**

Ciepła woda – czas na kolejne działania

Drugim istotnym obszarem są koszty podgrzania wody. Najwyższe wartości występują w nieruchomościach charakteryzujących się większą energochłonnością.

Spółdzielnia od lat prowadzi działania mające na celu poprawę efektywności instalacji. Modernizowane są instalacje wodno-kanalizacyjne, a przewody ciepłej wody i cyrkulacji są odpowiednio izolowane. **Do tej pory zmodernizowano ponad 60 budynków.**

Średni koszt podgrzania ciepłej wody w 2025 r. wyniósł 39,54 zł/m³.

Kolejnym krokiem jest wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Prowadzony jest pilotażowy program wykorzystania **pomp ciepła i instalacji fotowoltaicznych**, wsparty dofinansowaniem – w ramach Grantu OZE. Jego celem jest ograniczenie kosztów energii wykorzystywanej do podgrzewania wody oraz zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych.



Fundusz remontowy – wydatek czy inwestycja?

Fundusz remontowy jest jednym z elementów opłat, który często budzi pytania mieszkańców. Warto jednak pamiętać, że **środki wnoszone na fundusz remontowy nie „znikają"**. Są gromadzone na koncie nieruchomości i przeznaczane na jej remonty, modernizacje oraz inne działania wynikające z potrzeb i przyjętych planów.

Wyższa stawka funduszu remontowego może wynikać zarówno z większych potrzeb remontowych danej nieruchomości, jak i z przyjętej przez Spółdzielnię polityki prowadzenia modernizacji zasobów.

Wysokie środki zgromadzone na funduszu remontowym mają również dodatkowe znaczenie. **Pozwalają Spółdzielni korzystać z możliwości pozyskiwania zewnętrznego dofinansowania.** Programy wsparcia często wymagają bowiem wniesienia wkładu własnego. Posiadanie odpowiednich środków pozwala szybciej reagować na pojawiające się możliwości i przygotowywać wnioski o dofinansowanie.

W ostatnich latach środki funduszu remontowego, często uzupełniane pozyskanymi dofinansowaniami, były wykorzystywane m.in. na **wymianę wind, inwestycje związane z odnawialnymi źródłami energii, w tym instalacje fotowoltaiczne, oraz remonty realizowane z wykorzystaniem premii remontowych i białych certyfikatów.**

Dlatego środki zgromadzone na funduszu remontowym należy postrzegać nie tylko jako koszt, ale również jako **narzędzie pozwalające planować większe inwestycje, korzystać z dostępnych programów wsparcia oraz poprawiać stan techniczny i efektywność energetyczną budynków oraz komfort ich użytkowania.**

Dobrze zaplanowany remont może być jednocześnie **inwestycją w ograniczenie przyszłych kosztów utrzymania nieruchomości.**

Na które koszty mamy wpływ?

Koszty ogrzewania, podgrzania ciepłej wody oraz funduszu remontowego stanowią znaczącą część kosztów przedstawionych w zestawieniu, a w przypadku większych mieszkań przekraczają połowę miesięcznych kosztów. To właśnie w tych obszarach możliwości działania Spółdzielni są szczególnie istotne.

Nie mamy bezpośredniego wpływu na ceny energii czy ciepła ustalane przez dostawców, ale możemy wpływać na **wielkość zużycia, efektywność instalacji, stan techniczny budynków oraz sposób wykorzystania środków przeznaczanych na remonty i modernizacje.**

Dlatego przy planowaniu remontów chcemy w pierwszej kolejności wykorzystywać te możliwości, które pozwalają jednocześnie **poprawić stan techniczny budynków, obniżyć przyszłe koszty ich utrzymania oraz – tam, gdzie jest to możliwe – wykorzystać zewnętrzne źródła finansowania.**

Nie każda modernizacja przynosi oszczędności od razu. W wielu przypadkach jej efekty będą widoczne dopiero w kolejnych latach. Ważne jest jednak, aby decyzje remontowe uwzględniały nie tylko koszt wykonania prac, ale również **ich wpływ na przyszłe koszty eksploatacji.**

Każda dobrze zaplanowana modernizacja, która obniża koszty eksploatacji, jest inwestycją w przyszłość nieruchomości i jej mieszkańców.



Maciej Błażejewski

Bezpieczeństwo w Państwa budynkach: likwidujemy piecyki gazowe, pozyskujemy dotacje. Jesteśmy w połowie drogi

Bezpieczeństwo, zdrowie i codzienny komfort życia są jednymi z najważniejszych priorytetów naszej Spółdzielni. Dlatego konsekwentnie realizujemy program likwidacji piecyków gazowych i budowy centralnej ciepłej wody użytkowej (c.w.u.). Dziś możemy powiedzieć, że jesteśmy mniej więcej w połowie drogi. Przed nami nadal wiele pracy, ale kolejne budynki sukcesywnie przygotowujemy do modernizacji.

Bezpieczeństwo przede wszystkim

Piecyki gazowe w łazienkach wiążą się z ryzykiem podtrucia tlenkiem węgla (czadem), szczególnie w sezonie grzewczym. Ich likwidacja pozwala wyeliminować to zagrożenie z mieszkań.

W miejsce piecyków powstaje centralna instalacja ciepłej wody użytkowej. Woda jest podgrzewana w węźle cieplnym budynku, poza mieszkaniami, co zwiększa bezpieczeństwo i zapewnia większy komfort korzystania z ciepłej wody.

Pozyskujemy dotacje i dodatkowe środki na remonty

Rozbudowa istniejących węzłów cieplnych o moduł c.w.u. powoduje zwiększenie zamówionej mocy cieplnej. Dzięki programowi dotacyjnemu realizowanemu we współpracy z PGE Energia Ciepła S.A. Oddział w Bydgoszczy Spółdzielnia otrzymuje 200 zł bezzwrotnej dotacji za każdy dodatkowy kilowat (kW) zamówionej mocy.

Środki te trafiają bezpośrednio do budżetów poszczególnych nieruchomości i zasilają fundusze remontowe. Tam, gdzie jest to możliwe, pozyskujemy również premie remontowe i inne formy zewnętrznego finansowania, aby ograniczać obciążenia poszczególnych nieruchomości i przyspieszać realizację kolejnych potrzebnych prac.

W ramach programu pierwsze środki otrzymały m.in. budynki przy:

- ul. Markwarta 10 – 6 000 zł
- ul. Jagiellońskiej 25 – 6 600 zł
- ul. Park Ludowy 5 – 6 000 zł
- ul. Kaliskiej 11 – 5 200 zł
- ul. Kasztanowej 27a – 6 800 zł

Jesteśmy na półmetku, ale przed nami jeszcze kilka etapów.

Proces przygotowania inwestycji jest wieloetapowy. Nie ogranicza się wyłącznie do uzgodnień i podpisania umów z KPEC. Konieczne jest również przygotowanie dokumentacji, dostosowanie węzła cieplnego, a przede wszystkim znalezienie wykonawcy, który zrealizuje instalację wewnętrzną w budynku i doprowadzi ciepłą wodę do mieszkań.

Obecnie jesteśmy mniej więcej w połowie drogi w zakresie podpisywania niezbędnych umów z KPEC dotyczących modernizacji węzłów. Zabezpieczyliśmy już realizację dla kolejnych budynków, m.in. przy ul. Powstańców Wielkopolskich 11, 13A, 24 i 36, ul. Kasztanowej 43 i 45, ul. Lelewela 45, ul. Paderewskiego 6-8 oraz ul. Powstańców Śląskich 9/4.

W przypadku pozostałych nieruchomości nadal prowadzimy uzgodnienia. Sytuacja techniczna nie wszędzie jest taka sama – niektóre pomieszczenia węzłów są zbyt małe, a część budynków korzysta z tzw. węzłów grupowych. W takich przypadkach konieczna może być budowa nowych przyłączy lub zastosowanie innych rozwiązań. Jeżeli terminy realizacji przyłączy przez KPEC są odległe, analizujemy również rozwiązania alternatywne, w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii (OZE).

Wiemy, jak ważna jest to sprawa dla Mieszkańców

Mamy świadomość, że likwidacja piecyków gazowych jest dla wielu Mieszkańców bardzo ważnym i od dawna oczekiwanym tematem. Wiemy również, że część osób wstrzymuje się z remontem łazienki lub wymianą urządzeń, czekając na informację, kiedy ich budynek zostanie objęty modernizacją.

Dlatego chcemy, aby informacje o postępach były możliwie konkretne i aktualne. Będziemy na bieżąco informować Państwa o zmianie statusu poszczególnych budynków, postępie uzgodnień, możliwościach realizacji oraz kolejnych etapach inwestycji. Szczegółowe informacje dotyczące poszczególnych nieruchomości przedstawiamy w tabeli.

Lista budynków oczekujących jest nadal długa, ale podpisane umowy, pozyskane środki i prowadzone uzgodnienia tworzą solidną podstawę do dalszej realizacji programu. Naszym celem jest sukcesywne obejmowanie modernizacją kolejnych nieruchomości, z uwzględnieniem możliwości technicznych, finansowych i organizacyjnych.

Dziękujemy za wyrozumiałość i współpracę. Będziemy Państwa informować o kolejnych krokach i zmianach statusu sprawy.

L.p.	Adres	Wyjściowe źródło ciepła	Status sprawy	Planowany termin zakończenia
1	PARK LUDOWY 5	węzeł grupowy	podpisana umowa	Zrealizowano
2	MARKWARTA 10	zasilany z węzła grupowego		
3	JAGIELLOŃSKA 25	samodzielny węzeł		Zrealizowano
4	KALISKA 11			
5	KASZTANOWA 27A			
6	LELEWELA 47			2027.02
7	POWST. WLKP 22			2027.03
8	CZERKASKA 27			2027.07
9	ZAMOJSKIEGO 14			2027.03
10	E. PLATER 4			2027.04
11	NIEMCEWICZA 1-3			2027.07
12	LELEWELA 49		podpisana umowa	2027.04
13	CHODKIEWICZA 72			2026.11
14	E. PLATER 15			2027.04
15	POWST. WLKP 13A		podpisana umowa	2027.09
16	POWST. WLKP 36			2028.09
17	POWST. WLKP 11			
18	LELEWELA 35		węzeł SMB	2027-2028
19	POWST. WLKP 24		podpisana umowa	2028.09
20	KASZTANOWA 43			2027.09
21	KASZTANOWA 45			
22	LELEWELA 45			2028.09
23	PADEREWSKIEGO 6-8			2027.09
24	KOZIETULSKIEGO bl.1 22	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
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	węzeł grupowy		
31	CZERKASKA 13	zasilany z węzła grupowego	podpisana umowa	2027.05
32	CZERKASKA 15		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)
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			
40	POWST. WLKP 42	węzeł grupowy		
41	POWST. ŚLĄSKICH bl.1 9	zasilany z węzła grupowego	nowa umowa przyłączeniowa i budowa nowych węzłów	
42	POWST. ŚLĄSKICH bl.2 9			
43	POWST. ŚLĄSKICH bl.3 9			
44	POWST. ŚLĄSKICH bl.4 9		podpisana umowa	2027.09
45	POWST. ŚLĄSKICH bl.2 11		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)
46	POWST. ŚLĄSKICH bl.3 11			
47	POWST. ŚLĄSKICH bl.4 11			
48	POWST. ŚLĄSKICH bl.2 13			
49	POWST. ŚLĄSKICH bl.1 13	węzeł grupowy		

Ponad pół miliona złotych z BGK na funduszach remontowych budynków! Instalacje OZE już działają

Drodzy Mieszkańcy, z ogromną satysfakcją informujemy, że flagowe przedsięwzięcie proekologiczne naszej Spółdzielni zostało pomyślnie zakończone. Projekt obejmujący montaż nowoczesnych pomp ciepła zasilanych energią z instalacji fotowoltaicznych został w pełni zrealizowany na wytypowanych budynkach mieszkalnych.

Co niezwykle istotne, Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) wypłacił już zapowiadane granty OZE w łącznej kwocie **558 826,60 zł**! Pozyskane bezzwrotne dofinansowanie pokryło aż 50% kosztów kwalifikowanych netto całej inwestycji. Wszystkie wypłacone środki zasiliły bezpośrednio fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości, co znacząco wzmacnia ich stabilność finansową oraz skraca okres zwrotu poniesionych nakładów do zaledwie kilku lat.

Inwestycją objęto łącznie 5 nieruchomości – naszą najnowszą inwestycję przy ul. Boya-Żeleńskiego 4 oraz 4 budynki ze starszych zasobów.

Poniżej przedstawiamy szczegółowe zestawienie kwot grantów wypłaconych przez BGK, które trafiły na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości:

Adres	wysokość przyznanego grantu OZE		
	fotowoltaika	pompy ciepła	razem
	netto	netto	netto
Zajęcza 12	62 013,33 zł	50 428,04 zł	112 441,37 zł
Zajęcza 16	46 157,88 zł	43 077,54 zł	89 235,42 zł
Rysia 22	36 962,98 zł	45 245,13 zł	82 208,11 zł
Grzymały-Siedleckiego 21 - Nałkowskiej 2	69 395,58 zł	81 325,94 zł	150 721,52 zł
Boya-Żeleńskiego 4	52 467,62 zł	71 752,56 zł	124 220,18 zł
RAZEM:	**266 997,39 zł**	**291 829,21 zł**	**558 826,60 zł**

Jak działa nasz nowy system i jakie przynosi korzyści?

Zainstalowane pompy ciepła są zasilane darmową energią elektryczną wytwarzaną przez własne mikroinstalacje fotowoltaiczne. Zastosowane rozwiązanie nie generuje dodatkowych kosztów zużycia prądu w częściach wspólnych. System został dodatkowo wyposażony w magazyny energii oraz pojemne zasobniki ciepłej wody użytkowej. Dzięki nim prąd i ciepło wyprodukowane w ciągu dnia są efektywnie przechowywane i wykorzystywane w godzinach popołudniowych oraz wieczornych, kiedy pobór ciepłej wody przez Mieszkańców jest największy.

Warto podkreślić, że podstawowe dostawy ciepła i ciepłej wody w dalszym ciągu zabezpiecza sieć miejska KPEC. Zastosowany dodatkowy system działa w oparciu o nadrzędną automatykę sterującą, która w czasie rzeczywistym analizuje aktualne ceny energii elektrycznej oraz cieplnej. Pompy uruchamiają się wyłącznie w momentach, gdy jest to ekonomicznie najbardziej opłacalne. Szacunki oraz dane z analogicznych instalacji wskazują, że rozwiązanie to pozwoli obniżyć koszty zmienne podgrzania wody nawet o około 50%.

Dziękujemy wszystkim Mieszkańcom za aktywny udział w ankietach, obecność na spotkaniach informacyjnych oraz przychylność dla inicjatyw proekologicznych. Razem tworzymy nowoczesną, oszczędną i przyjazną środowisku Spółdzielnię!

Anna Romanowska



Marcin Promianowski

Plany budowy stacji ładowania samochodów elektrycznych na naszych osiedlach

Rosnąca liczba samochodów elektrycznych i hybryd typu plug-in sprawia, że coraz większego znaczenia nabiera dostęp do wygodnej infrastruktury ładowania.

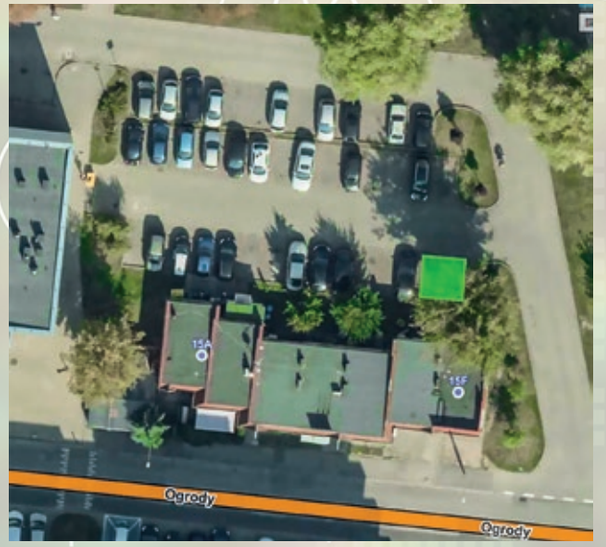
W planach Spółdzielni jest utworzenie czterech nowych punktów ładowania samochodów elektrycznych. Planowane lokalizacje to:

ul. Czerkaska 11





ul. Ku Wiatrakom 5A



ul. Ogrody 15



ul. T. Boya-Żeleńskiego 1

Stacje mają być realizowane przez zewnętrzną firmę, wyłonioną w otwartym postępowaniu. O wyborze zdecydują zaproponowane warunki, w tym również warunki związane z najmem miejsc przeznaczonych pod stacje ładowania. Budowa i uruchomienie stacji będą realizowane na koszt wybranej firmy.

Z nowych stacji będą mogli korzystać zarówno właściciele samochodów w pełni elektrycznych, jak i hybryd typu plug-in.

Planowane przedsięwzięcie ma zwiększyć dostępność infrastruktury do ładowania pojazdów elektrycznych w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania. Jest to obecnie jeden z planowanych kierunków rozwoju infrastruktury na naszych osiedlach.





Piotr A. Krzyżaniak

Drzewa – troska o zieleń i bezpieczeństwo mieszkańców

Drzewa są ważnym elementem naszego otoczenia – poprawiają jakość powietrza, zapewniają cień, ograniczają hałas i wpływają na estetykę terenów osiedlowych. Dlatego ich ochrona i właściwa pielęgnacja są istotnym elementem działalności naszej Spółdzielni.

Jednocześnie należy pamiętać, że **drzewo znajdujące się w złym stanie może stanowić zagrożenie dla ludzi i mienia**. Szczególne znaczenie mają uszkodzenia pnia i konarów, ubytki, próchnica, znaczny posusz, uszkodzenia systemu korzeniowego czy zachwiana statyka. Ryzyko może dodatkowo wzrastać podczas silnych wiatrów i gwałtownych zjawisk pogodowych.

Nie są to zagrożenia wyłącznie teoretyczne. Do sytuacji, w których drzewa lub ich konary ulegają złamaniu czy przewróceniu,

dochodzi szczególnie podczas gwałtownych zjawisk pogodowych. Takie zdarzenia mogą mieć poważne konsekwencje – zarówno dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, jak i dla ich codziennego życia.

Dlatego tak ważne jest, aby potencjalne zagrożenia dostrzegać i ograniczać odpowiednio wcześnie, zanim dojdzie do wypadku. Dbałość o stan drzew i bezpieczeństwo mieszkańców powinna być elementem bieżącej troski o nasze wspólne otoczenie.

Wycinka nie jest decyzją podejmowaną rutynowo

Spółdzielnia **nie traktuje wycinki jako podstawowego sposobu postępowania z drzewami**. Jeżeli stan drzewa pozwala na jego bezpieczne zachowanie, właściwym rozwiązaniem jest jego pielęgnacja, zabezpieczenie i dalsza obserwacja.

Działania zmierzające do usunięcia drzewa podejmowane są przede wszystkim w sytuacji, gdy jego stan może powodować zagrożenie. Powodem może być m.in. zachwiana statyka, uszkodzenie pnia lub konarów, rozległy posusz, próchnica, uszkodzenie korzeni lub inne oznaki istotnego osłabienia drzewa.

Podstawą do podjęcia działań może być zarówno własna obserwacja pracowników Spółdzielni, jak i zgłoszenie mieszkańca. **Każde takie zgłoszenie jest weryfikowane podczas oględzin**, a w razie potrzeby również przy udziale specjalisty.

Decyzja opiera się na ocenie stanu drzewa

W ocenie drzewa istotną rolę odgrywa wiedza specjalistyczna. Fachowa ocena pozwala określić jego kondycję, statykę oraz potencjalne zagrożenia, których nie zawsze można dostrzec podczas zwykłych oględzin.

W zależności od wyniku oceny drzewo może wymagać jedynie monitorowania, zabiegów pielęgnacyjnych, zabezpieczenia albo – jeżeli zagrożenia nie można skutecznie wyeliminować – usunięcia.



Należy również pamiętać, że **zasady usuwania drzew wynikają z obowiązujących przepisów prawa**. Nie w każdym przypadku usunięcie drzewa wymaga uzyskania zezwolenia, dlatego przed podjęciem prac należy każdorazowo ustalić, jakie wymogi obowiązują w odniesieniu do konkretnego drzewa i nieruchomości. W przypadkach, w których przepisy wymagają uzyskania zezwolenia lub przeprowadzenia innej procedury, Spółdzielnia postępuje zgodnie z właściwymi wymaganiami administracyjnymi.

Przy planowaniu i wykonywaniu prac związanych z drzewami należy również uwzględniać przepisy dotyczące **ochrony gatunkowej**. Drzewa mogą stanowić miejsce występowania lub schronienia chronionych gatunków, dlatego przed wykonaniem niektórych prac konieczne może być sprawdzenie, czy nie dojdzie do naruszenia przepisów dotyczących ich ochrony. W postępowaniach dotyczących zezwoleń na usunięcie drzewa organ właściwy dokonuje również oględzin pod kątem występowania gatunków chronionych.

Podnoszenie kompetencji pracowników

Odpowiedzialne zarządzanie zielenią wymaga również stałego podnoszenia wiedzy i kompetencji osób zajmujących się utrzymaniem terenów Spółdzielni. Dlatego **rozważamy przeprowadzenie szkolenia dla pracowników**, poświęconego podstawom oceny stanu drzew, zasadom ich prawidłowej pielęgnacji oraz rozpoznawaniu sytuacji, w których konieczna jest konsultacja ze specjalistą.

Szkolenie mogłoby zostać przeprowadzone przy udziale **specjalisty z zakresu diagnostyki i pielęgnacji drzew**, a jego zakres obejmowałby również podstawowe zagadnienia związane z ochroną gatunkową. Celem jest dalsze podnoszenie standardów oceny drzew i podejmowania działań dotyczących zieleni na terenach Spółdzielni.

Ma to znaczenie również dlatego, że prace wykonywane w obrębie korzeni, pnia i korony powinny być prowadzone w sposób jak najmniej szkodzący drzewom. Przepisy określają także zasady dotyczące cięcia korony, w tym ograniczenia dotyczące zakresu usuwania gałęzi oraz szczególne wymagania przy zabiegach mających na celu przywrócenie statyki drzewa.

Opinie mieszkańców są ważne, ale bezpieczeństwo nie jest kwestią głosowania

Spółdzielnia uwzględnia również głos mieszkańców. W przypadku planowanych działań przekazywane są informacje i zbierane opinie osób zamieszkujących daną nieruchomość. Zgłoszone uwagi stanowią dodatkowe źródło informacji o sytuacji i mogą być uwzględniane w dalszym postępowaniu.

Trzeba jednak mieć na uwadze, że **ocena mieszkańców nie zawsze musi być tożsama z oceną specjalisty**. Drzewo może być cenne, okazałe czy szczególnie lubiane przez mieszkańców, a jednocześnie jego stan może wskazywać na konieczność podjęcia określonych działań ze względów bezpieczeństwa.

Dlatego decyzje dotyczące dalszego postępowania z drzewem powinny opierać się na **rzetelnej ocenie jego stanu, obowiązujących przepisach oraz wymaganych procedurach administracyjnych**.

Sam sprzeciw wobec wycinki jest ważnym głosem mieszkańców, ale nie zastępuje fachowej oceny ani wymaganej procedury administracyjnej. **Bezpieczeństwo mieszkańców nie może być uzależnione od tego, czy dojdzie już do wypadku.**

Odpowiedzialne zarządzanie zielenią

Usunięcie drzewa, jeżeli zostanie uznane za konieczne i w danym przypadku wymagane procedury zostaną przeprowadzone, nie oznacza rezygnacji z dbałości o zieleń.

W przypadku wydania zezwolenia, którego warunkiem są nasadzenia zastępcze, obowiązek ich wykonania wynika z decyzji administracyjnej i jest realizowany na określonych w niej warunkach. Przepisy przewidują również możliwość uzależnienia zezwolenia od przesadzenia drzewa lub wykonania nasadzeń zastępczych.

Celem Spółdzielni nie jest usuwanie drzew. Celem jest zachowanie ich wszędzie tam, gdzie jest to bezpieczne, oraz niedopuszczenie do sytuacji, w której drzewo stwarzające zagrożenie pozostaje na miejscu tylko dlatego, że jego usunięcie budzi sprzeciw.

Odpowiedzialne zarządzanie zielenią oznacza zatem połączenie jej ochrony z obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Właściwa ocena stanu drzewa, fachowa pielęgnacja, monitoring, podnoszenie kompetencji pracowników, konsultacje ze specjalistami, a w uzasadnionych przypadkach również jego usunięcie, są elementami tego samego procesu – **zapobiegania zagrożeniom, zanim dojdzie do wypadku.**



Wiata jest, ale śmieci nie można odebrać

Dlaczego mimo przygotowanej wiaty odpady czasami nie są odbierane? Jedną z przyczyn może być brak możliwości dojazdu samochodu odbierającego odpady.

Monika Zaręba

Problem z odbiorem odpadów nie zawsze leży po stronie firmy wywozowej. Czasami przyczyną jest zaparkowany samochód, zastawiony wjazd albo brak miejsca potrzebnego do bezpiecznego manewrowania dużego pojazdu.

Spółdzielnia, jako zarządca nieruchomości, spotyka się z sytuacjami, w których mieszkańcy zgłaszają przepełnione pojemniki czy brak odbioru odpadów wielkogabarytowych. W pierwszej kolejności sprawdzamy wówczas, czy odbiór został zaplanowany oraz czy firma odbierająca odpady miała możliwość wykonania swojej pracy. I właśnie na tym etapie niejednokrotnie pojawia się problem.

Jeden samochód może zablokować cały odbiór

Miejsce gromadzenia odpadów musi być dostępne nie tylko dla mieszkańców, ale również dla pojazdu, który ma te odpady odebrać. Sam fakt, że pojemniki znajdują się w przygotowanej wiacie, nie oznacza jeszcze, że można je bez przeszkód opróżnić.

Samochód odbierający odpady jest znacznie większy od samochodu osobowego i potrzebuje odpowiedniej przestrzeni nie tylko do przejazdu, ale również do wykonania manewru i ustawienia się przy wiacie.

W efekcie samochód zaparkowany w niewłaściwym miejscu może sprawić, że kierowca nie będzie w stanie bezpiecznie wykonać odbioru. Odpady pozostają wtedy w pojemnikach, a mieszkańcy mogą odnieść wrażenie, że firma po prostu nie przyjechała.

Dlatego w przypadku zgłoszenia o nieodebranych odpadach Spółdzielnia stara się ustalić rzeczywistą przyczynę takiej sytuacji. Jeżeli problemem jest zablokowany dojazd, samo ponowne zgłoszenie odbioru nie rozwiąże problemu, jeśli przy kolejnym terminie sytuacja się powtórzy.

Rozumiemy problem z parkowaniem

Z pełnym zrozumieniem przyjmujemy, że sytuacja parkingowa na wielu osiedlach jest trudna. Wiele budynków powstawało w latach 70., kiedy liczba samochodów przypadających na jedno gospodarstwo domowe była zdecydowanie mniejsza niż obecnie. Ówczesna infrastruktura nie była projektowana z myślą o takiej liczbie samochodów, jaka funkcjonuje na osiedlach dzisiaj.

Dziś wszyscy korzystamy z tej samej, ograniczonej przestrzeni. Potrzebujemy miejsc parkingowych, dróg dojazdowych, ciągów pieszych, terenów zielonych, a także odpowiednio zorganizowanych miejsc gromadzenia odpadów.

Jednocześnie odpady muszą być regularnie odbierane. Aby było to możliwe, pojazd odbierający odpady musi mieć zapewniony dostęp do wiaty i możliwość bezpiecznego wykonania niezbędnych manewrów.

Nie chodzi więc o przeciwstawianie potrzeb kierowców potrzebom związanym z odbiorem odpadów. Chodzi o takie korzystanie ze wspólnej przestrzeni, aby jedno i drugie było możliwe.

Co możemy zrobić?

Spółdzielnia na bieżąco reaguje na zgłoszenia mieszkańców i prowadzi działania informacyjne. Przypominamy o konieczności pozostawiania wolnego dojazdu do wiat oraz miejsc umożliwiających manewrowanie pojazdom odbierającym odpady.



Analizujemy również możliwość zastosowania dodatkowych zabezpieczeń, takich jak słupki ograniczające możliwość parkowania w bezpośrednim sąsiedztwie wiat oraz na drogach dojazdowych.

Rozważane są także inne rozwiązania organizacyjne. Przedstawiciele Spółdzielni, Urzędu Miasta Bydgoszczy oraz firm odbierających odpady, podczas przeprowadzonych wizji w terenie, oceniają istniejącą sytuację i omawiają możliwe rozwiązania, które pozwolą zapewnić prawidłowy i sprawny odbiór odpadów.

Nie są to działania podejmowane po to, aby utrudnić życie kierowcom. Ich celem jest zapewnienie dostępu do wiat i ograniczenie sytuacji, w których odpady pozostają na nieruchomości z powodu braku możliwości dojazdu.

Dlaczego wiata znajduje się właśnie w tym miejscu?

Może pojawić się pytanie: skoro wiadomo, że dojazd do wiaty jest trudny, dlaczego została ona zlokalizowana właśnie w tym miejscu?

Odpowiedź nie zawsze jest prosta. Lokalizacja miejsc gromadzenia odpadów jest związana z obowiązującymi przepisami oraz istniejącym zagospodarowaniem terenu. Nie można po prostu ustawić wiaty w dowolnym miejscu. Trzeba również uwzględnić położenie budynków, ciągi komunikacyjne, istniejącą infrastrukturę oraz potrzeby mieszkańców sąsiednich nieruchomości.

Każda zmiana lokalizacji oznacza więc konieczność uwzględnienia wielu różnych uwarunkowań. Nie można również oczekiwać, że problem jednej nieruchomości zostanie rozwiązany kosztem mieszkańców innej.

Dlatego w każdym takim przypadku konieczne jest znalezienie rozwiązania, które z jednej strony zapewni prawidłowy odbiór odpadów, a z drugiej będzie możliwe do zastosowania w istniejących warunkach terenowych.

Konkretne działania na naszych osiedlach

Chcemy również ułatwić mieszkańcom dostęp do informacji dotyczących terminów odbioru odpadów.

Na tablicach ogłoszeń zamieszczane są aktualne harmonogramy wywozu. **Na początku 2027 roku harmonogramy odbioru odpadów na nowy rok zostaną również dostarczone do skrzynek pocztowych.** Będą także umieszczane przy wejściach do wiat śmietnikowych.

Administracje osiedlowe rozeznają ponadto możliwości wyznaczenia przy wiatach – w miejscach, w których będzie to technicznie możliwe – **pasów oznakowania wskazujących obszar, w którym nie należy parkować pojazdów**. Takie rozwiązanie ma ułatwić kierowcom właściwe zaparkowanie samochodu, a jednocześnie zapewnić swobodny dostęp do wiat.

Pracujemy również nad rozwiązaniem, które pozwoli osobom, które wyrażą na to zgodę, otrzymywać **powiadomienia SMS o zbliżającym się terminie odbioru odpadów**. Takie przypomnienie może być szczególnie pomocne wtedy, gdy konieczne jest przeparkowanie samochodu pozostawionego wcześniej w pobliżu wiaty.

Co możemy zrobić wspólnie?

Nie zawsze jesteśmy w stanie zwiększyć liczbę miejsc parkingowych czy zmienić układ istniejącego osiedla. Możemy jednak wpływać na sposób, w jaki korzystamy ze wspólnej przestrzeni.

Dlatego zwracamy się z prośbą do mieszkańców o zwracanie uwagi na terminy odbioru odpadów i pozostawianie wolnego dojazdu do wiat.

Jeżeli wieczorem parkujemy samochód w miejscu, o którym wiemy, że następnego dnia może utrudnić dojazd pojazdu odbierającego odpady, **postarajmy się rano przeparkować go w inne, bezpieczne miejsce**.

Czasami tak niewielka zmiana naszego zachowania może zdecydować o tym, czy odbiór odpadów zostanie wykonany bez problemu.

Wspólna przestrzeń wymaga wspólnej odpowiedzialności.

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



Grzegorz Zasada

Dodatek mieszkaniowy

Trudna sytuacja materialna gospodarstwa domowego może być podstawą do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.



To forma wsparcia, która w określonych przypadkach może pokryć nawet **70% opłat mieszkaniowych**. Dodatek przyznawany jest na **6 miesięcy**, a po tym okresie można ponownie złożyć wniosek, jeżeli sytuacja materialna nie uległa poprawie.

O przyznanie dodatku mogą ubiegać się osoby spełniające określone kryteria dochodowe i dotyczące powierzchni zajmowanego lokalu. **Najważniejsze limity przedstawiamy na infografice obok.**

Warto wiedzieć, że **zadłużenie nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy**. Od miesiąca przyznania dodatku należy jednak regulować bieżące opłaty w pełnej wysokości.

O dodatek mogą ubiegać się również m.in. osoby posiadające prawo najmu lub podnajmu lokalu, a w określonych sytuacjach także osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, oczekujące na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny.

Wniosek można otrzymać bezpłatnie w naszej Spółdzielni, a także w Urzędzie Miasta. Szczegółowe informacje oraz formularz dostępne są również na stronie internetowej Urzędu Miasta Bydgoszczy. Wnioski można składać m.in. w Wydziale Świadczeń Rodzinnych przy ul. Wojska Polskiego 65, w kancelarii ogólnej Urzędu Miasta przy ul. Jezuickiej 1 lub elektronicznie.

Dodatek mieszkaniowy

Krok po kroku — sprawdź, jak uzyskać wsparcie





1. Sprawdź dochód

Liczy się średni miesięczny dochód z 3 miesięcy przed złożeniem wniosku.

Progi dochodowe

Mieszkasz samodzielnie:	Mieszkacie razem:
3 561,42 zł	**2 671,07 zł** na osobę



2. Sprawdź metraż

Porównaj powierzchnię mieszkania z limitem dla liczby domowników.

Liczba osób	Powierzchnia mieszkania (PM)	(PM) + 30%
1 osoba	35 m²	45,50 m²
2 osoby	40 m²	52,00 m²
3 osoby	45 m²	58,50 m²
4 osoby	55 m²	71,50 m²
5 osób	65 m²	84,50 m²
6 osób	70 m²	91,00 m²

Powyżej 6 osób: +5 m² do powierzchni normatywnej na każdą kolejną osobę.
+15 m² do powierzchni normatywnej, jeśli w lokalu mieszka osoba z niepełnosprawnością poruszająca się na wózku lub wymagająca oddzielnego pokoju zgodnie z orzeczeniem.



3. Przygotuj wniosek

Pobierz formularz w urzędzie lub w Spółdzielni.
Dołącz wymagane dokumenty i uzyskaj potwierdzenie zarządcy.

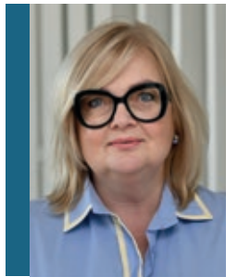


4. Złóż dokumenty

Wydział Świadczeń Rodzinnych
ul. Wojska Polskiego 65, Bydgoszcz

Masz pytania? Chętnie pomożemy!
tel. 52 366-44-59

SPRAWDŹ WIĘCEJ



Barbara Budziak

Nasza Spółdzielnia w liczbach

Czy wiecie, że...?

✓ **zarządzamy 207 budynkami**

- Tworzymy wspólnie wielką społeczność na osiedlach **Centrum, Na Skarpie i Na Wyżynach**.
- W naszych zasobach jest aż **12 827 mieszkań - to tysiące domów, rodzin i codziennych historii.**

✓ **mamy 894 klatki schodowe**

- Codziennie wchodzicie Państwo do swoich domów przez jedną z setek **klatek schodowych:** najwięcej ma ich administracja **„Na Wyżynach" (458), potem „Na Skarpie" (250), a w „Centrum" jest ich 186.**
- Wygodę na co dzień zapewniają Państwu **124 wind**, które codziennie ułatwiają powroty do domów, chociażby z ciężkimi zakupami.

✓ **Spółdzielnia to nie tylko lokale mieszkalne**

- W naszej przestrzeni działa aż **406 lokali handlowych, biurowych i usługowych.**
- do Państwa dyspozycji jest **956 garaży** i miejsc postojowych - spółdzielcze własnościowe prawo bądź odrębna własność.

CENY TRANSAKCYJNE LOKALI MIESZKALNYCH W NASZYCH ZASOBACH



Poniższa tabela zawiera średnie ceny transakcyjne za m² lokali mieszkalnych sprzedanych od lipca do sierpnia 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 m²				
	do 29 m²	do 35 m²	do 45 m²	do 60 m²	Więcej
Centrum	10 266	BRAK DANYCH	7 948	7 109	6 060
Na Skarpie	8 403	7 862	8 546	8 110	7 578
Na Wyżynach	BRAK DANYCH	8 057	8 581	7 229	8 003

Barbara Budziak



Odpowiadamy na pytania

Barbara Budziak

☎ Sąsiad zalał mi mieszkanie, gdzie powinnam to zgłosić?

Gdy sąsiad zaleje mieszkanie, należy zgłosić to do administracji osiedla, a następnie do ubezpieczyciela. Warto pamiętać, iż mieszkanie można ubezpieczyć za pośrednictwem Spółdzielni, płacąc składkę ubezpieczeniową razem z czynszem.

☎ Chcę sprzedać mieszkanie, gdzie muszę się udać ?

Przed sprzedażą lokalu mieszkalnego warto zgłosić się wraz kupującym do Działu Obsługi Mieszkańców (ul. T. Boya-Żeleńskiego 1 – parter). Na miejscu można sprawdzić stan opłat mieszkaniowych, wybrać formę rozliczenia mediów oraz otrzymać zaświadczenie niezbędne do przedstawienia w kancelarii notarialnej.

☎ Czy mogę bez zgody Spółdzielni wymienić okno?

Tak, okna wymienia się we własnym zakresie, zachowując jednak dotychczasową kolorystykę i układ kwater. Po zakończeniu prac należy przedstawić fakturę w administracji osiedla, aby otrzymać zwrot 10% wartości okna.

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

Jeżeli chce Pani otrzymywać informacje o awariach w budynku lub powiadomienia o wysłanych rozliczeniach drogą SMS-ową, prosimy o złożenie odpowiedniej zgody w administracji swojego osiedla.

☎ Oferowano mi zakup nowych drzwi wejściowych, a sprzedawca twierdził, że jest przedstawicielem Spółdzielni – jak mogę to sprawdzić?

O wszystkich planowanych pracach, odczytach liczników oraz tego rodzaju sprawach informujemy Państwa poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynku lub na jego drzwiach wejściowych. Osoby, wykonujące prace mają identyfikatory. W razie wątpliwości mogą Państwo zadzwonić bezpośrednio do Spółdzielni, aby zweryfikować tożsamość takiej osoby.

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

Jeśli prądu brakuje w całym budynku, najprawdopodobniej Zakład Energetyczny wyłączył zasilanie z powodu planowych prac konserwacyjnych lub awarii sieci. Aktualne informacje można uzyskać pod bezpłatnym numerem pogotowia energetycznego: **991**.

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

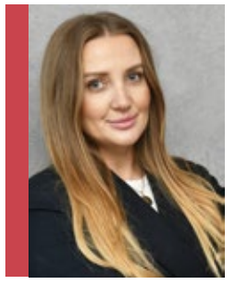
Tak, w przypadku posiadania mieszkania w ułamkowych częściach mają Państwo obowiązek wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, który będzie reprezentował Państwa prawa w Spółdzielni. Pełnomocnik może też zawrzeć umowę o przeniesienie własności lokalu.

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

Tak, jest to możliwe. Należy wypełnić odpowiednie oświadczenie (druki są dostępne m.in. na stronie internetowej www.smbudowlani.pl) i wysłać je e-mailem do administracji osiedla lub na ogólny adres Spółdzielni. Dokument można również złożyć osobiście w siedzibie administracji.

☎ Wspólnie z mężem jesteśmy członkami Spółdzielni i posiadamy mieszkanie własnościowe. Czy bycie członkiem zwolni mnie w przypadku zgonu męża z przeprowadzenia sprawy spadkowej?

Nie, członkostwo w Spółdzielni nie zwalnia z konieczności przeprowadzenia postępowania spadkowego. Po śmierci współmałżonka należy uregulować sprawy spadkowe w sądzie lub przed notariuszem, a dokument potwierdzający nabycie spadku (np. akt poświadczenia dziedziczenia lub prawomocne postanowienie sądu) dostarczyć do Spółdzielni.



Monika Orłowicz

„Budowlani" zaproszeni do międzynarodowej wymiany doświadczeń

Miło nam poinformować, że 10 września, na zaproszenie szwedzkiej organizacji Hyresgästföreningen, odbyło się spotkanie jej przedstawicieli z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani".

Hyresgästföreningen to jedna z największych organizacji społecznych w Szwecji, posiadająca ponad 580 tysięcy członków i ponad 100-letnią historię działalności. Organizacja reprezentuje interesy mieszkańców, aktywnie uczestniczy w kształtowaniu polityki mieszkaniowej oraz działa na rzecz poprawy warunków i jakości zamieszkania.

Spotkanie było okazją do wymiany wiedzy, doświadczeń i dobrych praktyk w zakresie mieszkalnictwa oraz zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Przedstawiciele Hyresgästföreningen mają za sobą wizyty i spotkania poświęcone rozwiązaniom



mieszkaniowym w **Wielkiej Brytanii, Finlandii i Estonii** – dlatego możliwość zaprezentowania działalności naszej Spółdzielni oraz skonfrontowania doświadczeń z różnych krajów jest dla nas szczególnie cenna.

Zaproszenie do udziału w tej międzynarodowej wymianie doświadczeń traktujemy jako wyróżnienie, a zarazem potwierdzenie, że dorobek i działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani" mogą stanowić interesujący punkt odniesienia również dla partnerów zagranicznych.

VI Spółdzielczy Turniej Piłki Nożnej Halowej Graliśmy razem – i w szczytnym celu!

26 września odbył się kolejny **Spółdzielczy Turniej Piłki Nożnej Halowej**, który ponownie zgromadził zawodników, kibiców i sympatyków sportowej rywalizacji. W tym roku wydarzenie miało jednak szczególny wymiar – **sportowe emocje połączyliśmy z ideą pomagania.**



Podczas turnieju zachęcaliśmy do wspierania **Fundacji „Gramy dla Onko"**, która pomaga dzieciom zmagającym się z chorobami onkologicznymi. Dzięki zaangażowaniu zawodników, kibiców i wszystkich uczestników mogliśmy wspólnie wesprzeć tę ważną inicjatywę. Tego dnia liczył się nie tylko wynik na boisku, ale przede wszystkim **wspólny cel i pomoc dzieciom**, które jej potrzebują.

Sportowych emocji, dobrej energii i wzajemnego dopingu nie brakowało, aż do ostatniego gwizdka. Cieszymy się, że jako Spółdzielnia możemy organizować wydarzenia, które nie tylko integrują naszą społeczność i budują dobre relacje, ale także pozwalają wspierać tych, którzy najbardziej tego potrzebują.

Bo razem możemy więcej –
na boisku i poza nim.

Monika Orłowicz



Agnieszka Buzalska

Bydgoski Budżet Obywatelski

Szanowni Państwo,

przed nami głosowanie w kolejnej edycji **Bydgoskiego Budżetu Obywatelskiego**. Zanim jednak mieszkańcy będą mogli oddać swoje głosy, wszystkie zgłoszone projekty przejdą szczegółową weryfikację formalną i merytoryczną.

Sprawdzona zostanie między innymi zgodność projektów z regulaminem BBO, możliwość ich realizacji, lokalizacja, a także przewidywane koszty wykonania. Po zakończeniu weryfikacji opublikowana zostanie ostateczna lista projektów, które zostaną zakwalifikowane do głosowania.

W tegorocznej edycji zgłoszono **499 projektów**. Spośród nich:

- **24 projekty** dotyczą Osiedla Wyżyny,
- **37 projektów** – Osiedla Leśnego,
- **20 projektów** – Bielaw.

Obecnie czekamy na ostateczną listę zweryfikowanych projektów. Zgodnie z harmonogramem, podobnie jak w poprzednich edycjach, głosowanie odbędzie się w **listopadzie**.

Już dziś zachęcamy Państwa do aktywnego udziału w Bydgoskim Budżecie Obywatelskim. **Każdy głos ma znaczenie**, ponieważ to właśnie mieszkańcy decydują, które pomysły i inwestycje będą mogły zostać zrealizowane w ich najbliższym otoczeniu.

Chcemy również, aby każdy mieszkaniec mógł bez przeszkód wziąć udział w głosowaniu. Dlatego osobom, które nie mają dostępu do komputera lub napotykają trudności w procesie głosowania, **oferujemy pomoc i wsparcie techniczne**.

Zachęcamy Państwa do śledzenia informacji dotyczących BBO, zapoznania się z zakwalifikowanymi projektami i przede wszystkim do udziału w listopadowym głosowaniu.



Wspólnie zdecydujmy, jakie projekty i zmiany są potrzebne w naszych osiedlach i w naszej Bydgoszczy.

Propozycje Domu Kultury Modraczek
Półki Literatury i sztuki –
Kawiarnia Literacka w dialogu. Zapraszamy

12 listopada godz. 18.00
spotkanie z twórczością Aleksandry Brzozowskiej

10 grudnia godz. 18.00
promocja książki pt.: „Rogate dusze" autorstwa Jarosława S. Jackiewicza.
Jubileusz 40-lecia twórczości literackiej.

„OSIEDLE W KWIATACH I ZIELENI"

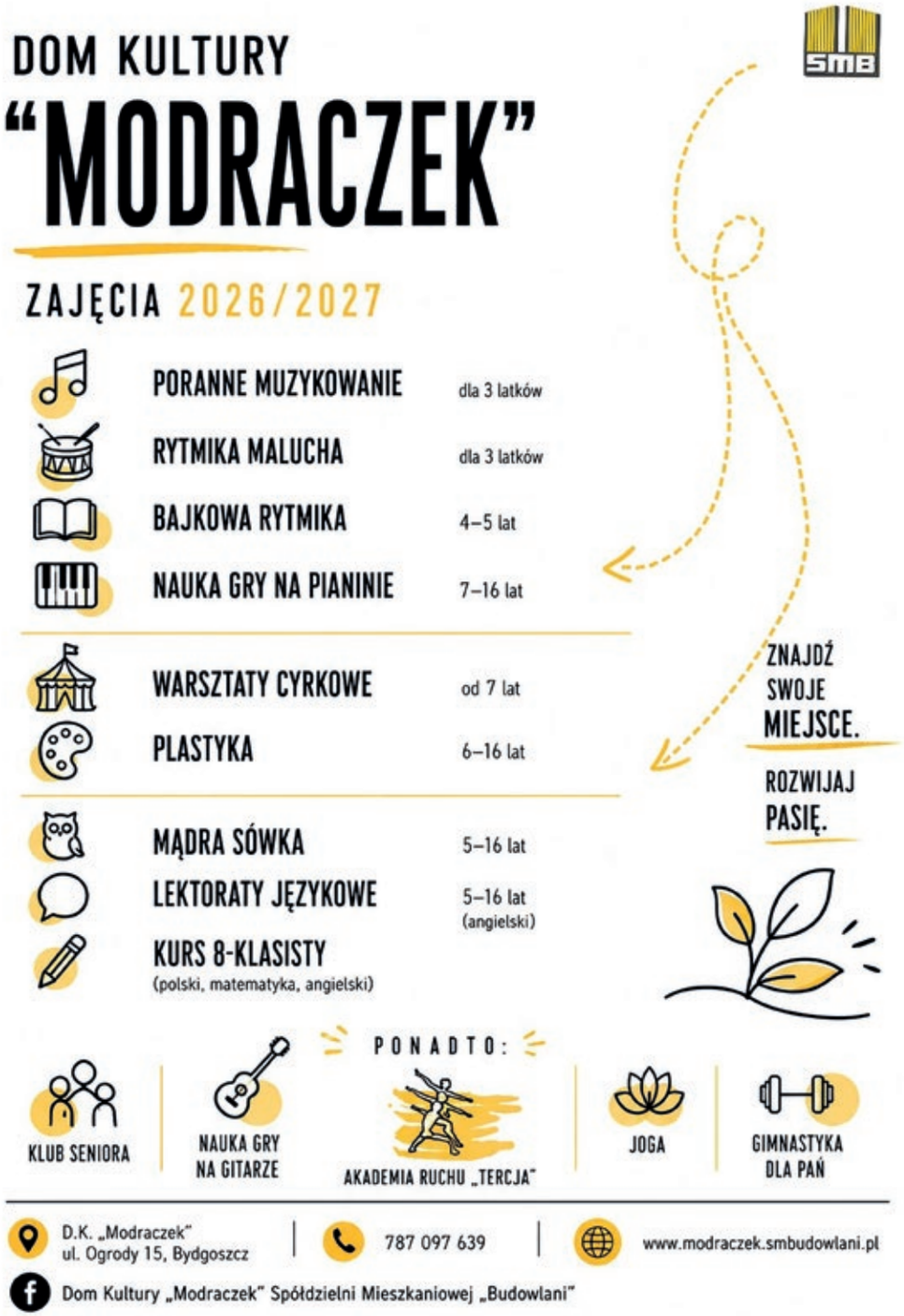
Uroczyste podsumowanie kolejnej edycji konkursu już za nami!

Rady Osiedli wyróżniły aż **60 osób** za wyjątkowe aranżacje ukwieconych balkonów i ogródków. Dzięki Państwa pomysłowości i zaangażowaniu nasze osiedla zyskały jeszcze więcej kolorów i zieleni.

Wszystkim nagrodzonym serdecznie gratulujemy i dziękujemy za udział! Już dziś zapraszamy do udziału w przyszłorocznej edycji konkursu. Do zobaczenia!

Agnieszka Buzalska







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
Monika Orłowicz
Łukasz Osiński

Autorzy tekstów:

Maciej Błażejewski, Barbara Budziak, Agnieszka Buzalska, Piotr A. Krzyżaniak, Ewa Kordek, Monika Orłowicz, Łukasz Osiński, Justyna Sobczak-Piąstka, Marcin Promianowski, Anna Romanowska, Monika Zaręba, Grzegorz Zasada

Zdjęcia:
zdjęcia SMB, Marek Chełminiak, Mariusz Ręgiel

Grafika:
Daniel Chełmowski, Anna Krajewska

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa
BUDOWLANI

Ostatnie 3 mieszkania

W SPRZEDAŻY



Boya-Żeleńskiego 4

Budynek oddany do użytkowania

NOWOCZEŚNIE I ENERGOOSZCZĘDNIE

64,05 m²

wysoki parter



30,99 m²

wysoki parter



35,42 m²

2. piętro



Pompy ciepła

Klimatyzacja

Fotowoltaika

Magazyny energii

Zapytaj o cenę i umów prezentację

52 366 44 91 | boya4@smbudowlani.pl



„Spotkajmy się po sąsiedzku” – festyn Rady Osiedla Glinki – Rupienica



Graliśmy dla „Onko” w czasie turnieju piłkarskiego



Rodzinny Festyn na Wyżynach

SPÓŁDZIELNIA DLA MIESZKAŃCÓW – BLIŻEJ SIEBIE, BLIŻEJ LUDZI

Bieg charytatywny „Waleczne dzieciaki pobiegną dla Piotrka”