

ZIMA 2023

# INFORMATOR

POMORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYDGOSZCZY



**Godziny pracy Spółdzielni**

Poniedziałek.....	7 - 15
Wtorek.....	7 - 18
Wtorek, ul. Strzelecka 59.....	14 - 18
Środa.....	7 - 15
Czwartek.....	7 - 15
Piątek.....	7 - 14

**ul. Zaświat 32****85-685 Bydgoszcz****Sekretariat**

52 342 07 66  
 biuro@psm.bydgoszcz.pl

**Biuro Obsługi Klienta**

52 522 30 10  
 52 373 15 42  
 bok@psm.bydgoszcz.pl

**Dział Księgowości**

52 342 07 66  
 ksiegowosc@psm.bydgoszcz.pl

**Dział  
Techniczno-Eksploatacyjny**

52 522 30 10  
 52 373 15 42  
 administracja@psm.bydgoszcz.pl

**Sprzedaż i wynajem lokali  
mieszkaniowych, miejsc  
postojowych, garaży, lokali  
użytkowych**

52 342 09 52  
 bok@psm.bydgoszcz.pl

**Pogotowie techniczne****UWAGA! Nowy numer****504 038 481**

po godzinach pracy Spółdzielni oraz  
 w weekendy i święta całodobowo.

Niniejsze wydanie Informatora Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy współfinansowane jest przez firmy, których reklamy zamieszczone zostały w gazecie.

Zdjęcia pobrane z:  
 Freepik.pl, Rawpixel.com.



# Drodzy Członkowie i Mieszkańcy

## Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy

Zbliżający się wielkimi krokami koniec roku to w Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej czas podsumowań i planów na kolejne lata. Oddajemy na Państwa ręce czwarte wydanie naszego informatora, który chcielibyśmy rozpocząć tradycyjnie od życzeń: Z okazji Świąt Bożego Narodzenia życzymy Państwu wszelkiej pomyślności, zdrowia, radości i wielu cudownych chwil w rodzinnej atmosferze. Niech nadchodzący rok przyniesie nam wszystkim pogodny dzień i możliwość realizowania marzeń oraz wyznaczonych celów.

Rok 2023 był kolejnym rokiem wyjątkowej pracy. Z radością możemy stwierdzić, że był to czas owocnej współpracy między Spółdzielnią a Mieszkańcami. Wspólnie z Państwem rozwiązywaliśmy problemy, remontowaliśmy i wprowadzaliśmy nowe rozwiązania techniczne dbając o istniejące nieruchomości, budowaliśmy kolejne mieszkania. Pomimo nadal utrzymującej się trudnej sytuacji zewnętrznej, wysokiej inflacji oraz wzrostu cen towarów i usług doprowadziliśmy do realizacji przeważającej ilości zaplanowanych prac remontowych. Dobrą wiadomością jest również to, że kończymy realizowany od lutego 2020 roku wielorodzinnny duży budynek mieszkalny z halą garażową przy ulicy Zaświat 5. Niebawem przejmujemy go od generalnego wykonawcy. Wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w tym budynku znalazły swoich nabywców. Jednocześnie dołączyli do nas nowi Członkowie Spółdzielni, których serdecznie witamy! Na początku roku rozpoczęliśmy budowę budynku mieszkalnego z halą garażową i lokalem usługowym na działce przy ul. Fałata 12 na osiedlu Górzyskowo, zaawansowanie prac związanych z budową szacujemy na 30%. Dopieiliśmy również zakup gruntu przy ulicy Bełzy, który przeznaczony będzie na kolejną inwestycję po wybudowaniu budynku na działkach przy ulicy Gołębiej.

W mijającym roku na bieżąco rozwiązywaliśmy problemy naszych mieszkańców, a każda zainteresowana osoba mogła osobiście lub za pomocą różnych form łączności elektronicznej zgłaszać utrudnienia i korzystać z naszej pomocy. Reagowaliśmy na Państwa potrzeby i sugestie. Zarząd nadal doprowadzał do ugód z członkami, którzy czasowo mieli problemy z płatnościami dotyczącymi opłat eksploatacyjnych.

W maju b.r. mogliśmy się z Państwem spotkać, po długiej przerwie, na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni. Dziękuję Państwu serdecznie za tak liczne przybycie i aktywne uczestnictwo w głosowaniach nad uchwałami oraz w wyborze członków do Rady Nadzorczej Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy.

W minionym roku nie doszło do rozwiązania sporu sądowego między bydgoskimi spółdzielniami a Radą Miasta w zakresie opłat za odprowadzenie wód opadowych



lub roztopowych. Sprawa nadal toczy się w sądzie, gdzie obie strony sporu złożyły skargi kasacyjne na wyrok. Nad merytoryczną stroną konfliktu czuwa zespół radców prawnych powołany przez uczestniczącą spółdzielnię. Mamy nadzieję na korzystny wyrok dla mieszkańców Bydgoszczy.

Aktualnie nasza Spółdzielnia jest w trakcie pełnej lustracji przeprowadzanej systematycznie co trzy lata przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy. Lustratorzy badają całokształt działalności Spółdzielni w latach 2020-2022. Efekt tej kontroli przedstawimy Państwu na kolejnym Walnym Zgromadzeniu w 2024r.

Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy, w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r., nie podlega corocznemu badaniu sprawozdań finansowych. Pomimo tego, Rada Nadzorcza PSM w Bydgoszczy w listopadzie 2022r. podjęła uchwałę o wyborze zewnętrznego podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2022 i 2023 rok. Zlecenie badania podmiotowi zewnętrznemu wynikało z inicjatywy Zarządu, który dbając o transparentność swoich działań zwrócił się do Rady Nadzorczej o zweryfikowanie sytuacji finansowej PSM w Bydgoszczy przez niezależny i wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny. Zgodnie z opinią niezależnego biegłego rewidenta z dnia 19.04.2023 r., sprawozdanie finansowe PSM w Bydgoszczy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego, zgodnie z przepisami ustawy o rachunko-

wości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Biegły rewident stwierdził zgodność sprawozdania finansowego co do formy i treści z obowiązującymi badaną jednostką przepisami prawa oraz statutem.

W opinii biegłego rewidenta sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w obecnym roku jest dobra, co napawa nas optymizmem i pozwala stwierdzić, że nasze działania mają sens. Polityka finansowa Zarządu równoważąca bieżącą obsługę nieruchomości, remonty i inwestycje przynosi efekty. Jednak sytuacja zewnętrzna - wysoka inflacja, dwukrotny wzrost płacy minimalnej, wzrost cen mediów oraz materiałów i usług doprowadziły do potrzeby zwiększenia stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2024. W ostatnich latach odnotowujemy dramatyczny wzrost cen mediów co przekłada się na koszty utrzymania nieruchomości, obciążając budżety naszych mieszkańców. W ciągu ostatnich pięciu lat cena energii elektrycznej wzrosła średnio o 97%, cena mocy zamówionej na potrzeby ogrzewania o ok. 76%, a cena za przesył ciepła o 46%. Niestety zarówno tarcza antyinflacyjna, ani czasowe obniżenie stawki VAT nie uchroniło mieszkańców od wzrostu opłat. Aby kontynuować realizację remontów oraz bieżącą obsługę nieruchomości Rada Nadzorcza wraz z Zarządem musiała podjąć decyzję o wdrożeniu planowanych przychodów na pokrycie kosztów i podniesieniu stawek eksploatacyjnych. Było to konieczne ze względu na potrzebę bieżącego wykonywania prac dotyczących nieruchomości, dzięki którym zabezpieczymy majątek naszych Spółdzielców. Tym bardziej dziękujemy Państwu za terminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych zgodnie z terminem wyznaczonym w Statucie Spółdzielni.

Mimo trudnej sytuacji gospodarczej, zamierzamy kontynuować wyznaczanie kolejnych celów z jednoczesnym minimalizowaniem ryzyka. Nie zamierzamy zwalniać tempa rozwoju i poprawy naszych usług świadczonych dla Państwa. Nadal będziemy budować markę i umacniać naszą Spółdzielnię na lokalnym rynku oraz poprawiać Państwa bezpieczeństwo, komfort zamieszkania i zabezpieczać interes naszych Członków poprzez działania zmierzające do stałego wzrostu wartości nieruchomości. Rozwijamy się dla Państwa wg maksymy Henry'ego Forda: „Połączenie sił to początek, pozostanie razem to postęp, wspólna praca to sukces”.

Zachęcamy do kontaktu z naszymi pracownikami dla poprawy komfortu Państwa zamieszkania. Zapraszamy do zapoznania się z kolejnym numerem Informatora przeznaczonym dla mieszkańców i życzymy miłej lektury.

# Podsumowanie Walnego Zgromadzenia

**W** dniach od 22 maja 2023 r. do 25 maja 2023 r. odbyło się podzielone na części Walne Zgromadzenie Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy.

I część Walnego Zgromadzenia obejmująca członków zamieszkałych na Osiedlu Leśnym odbyła się w dniu 22 maja 2023 r. o godz. 17:00 w Centrum Konferencyjnym Stadion Zawisza przy ulicy Gdańskiej 163 w Bydgoszczy.

II część Walnego Zgromadzenia obejmująca członków zamieszkałych w dzielnicy Śródmieście – Szwederowo odbyła się w dniu 23 maja 2023 r. o godz. 17:00 w Hotelu IKAR przy ulicy Szubińskiej 32 w Bydgoszczy.

III część Walnego Zgromadzenia obejmująca członków zamieszkałych w dzielnicy Górzyskowo odbyła się w dniu 24 maja 2023 r. o godz. 17:00 w Hotelu IKAR przy ulicy Szubińskiej 32 w Bydgoszczy.

IV część Walnego Zgromadzenia obejmująca członków zamieszkałych w dzielnicy Fordon odbyła się w dniu 25 maja 2023 r. o godz. 17:00 w Szkole Podstawowej nr 67 przy ulicy Kromera 11 w Bydgoszczy.

Tegoroczne Walne Zgromadzenie było szczególne, gdyż było pierwszym posiedzeniem zwołanym po 2019 r. z uwagi na epidemię COVID – 19. Kilkuletnia przerwa w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia spowodowała, iż Walne Zgromadzenie musiało objąć porządkiem swoich obrad wiele kwestii. Nadto dodatkowo niezbędnym było dokonanie wyboru Delegata na Zgromadzenie Ogólne Związku - Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy oraz wyboru nowego składu Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2019 r.;
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2019 r. wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej z działalności za 2019 r.;
- rozpatrzenia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z lustracji pełnej obejmującej okres 1.01.2017 r. - 31.12.2019 r.;
- udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Wiesława Gęsikowskiego za rok 2019;
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2020 r.;
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2020 r. wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej z działalności za 2020 r.;
- udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Wiesława Gęsikowskiego

za okres od 1.01.2020 r. do 13.05.2020 r.;

- udzielenia absolutorium dla Członka Rady Nadzorczej Piotra Józefowskiego pełniącego obowiązki Członka Zarządu za okres od 29.05.2020 r. do 3.08.2020 r.;
- udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Barbary Bernasińskiej za okres od 4.08.2020 r. do 31.12.2020 r.;
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2021 r.;
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2021 r. wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej z działalności za 2021 r.;
- udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Barbary Bernasińskiej za rok 2021 r.;
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2022 r.;
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2022 r. wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej z działalności za 2022 r.;
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.;
- przyjęcia kierunków rozwoju Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy na rok 2023 i lata następne;
- udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Barbary Bernasińskiej za rok 2022;
- podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2022;
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr 1 (pomieszczenie magazynowe nr 1) na nieruchomości przy ul. Gnieźnieńskiej 21 w Bydgoszczy,
- wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr 3 (pomieszczenie magazynowe nr 3) na nieruchomości przy ul. Gnieźnieńskiej 21 w Bydgoszczy,
- wyboru Delegata na Zgromadzenie Ogólne Związku - Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy.

Projekty powyższych Uchwał, sprawozdania z działalności Zarządu za lata 2019 - 2022, sprawozdania Rady Nadzorczej wraz ze sprawozdaniami Komisji Rewizyjnej za lata 2019-2022, Kierunki rozwoju Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy na 2023 r. i lata następne, protokół i list polustracyjny z lustracji pełnej obejmującej okres 01.01.2017 r. - 31.12.2019 r., protokół i list polustracyjny z lustracji działalności



inwestycyjnej obejmującej okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r., protokół i list polustracyjny z lustracji działalności inwestycyjnej obejmującej okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r. zostały udostępnione członkom Spółdzielni do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Zaświat 32 – w Biurze Obsługi Klienta, na stronie internetowej Spółdzielni, w zakładce E-Bok oraz w lokalach w dniu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

W Walnym Zgromadzeniu członkowie i pełnomocnicy członków zarejestrowanych w Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy głosowali łącznie 320 mandatami.

Zgłoszone zostały dwie kandydatury na Delegata na Zgromadzenie Ogólne Związku - Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy. Kandydatami byli p. Barbara Bernasińska i p. Marek Ługiewicz. W wyniku głosowania Walne Zgromadzenie na Delegata wybrało p. Barbarę Bernasińską.

Przy głosowaniu na członków Rady Nadzorczej wydano 316 kart do głosowania, oddano 315 kart, głosów ważnych – 308, głosów nieważnych – 7.

Poszczególni kandydaci, otrzymali następującą ilość głosów:

• Adamczyk Wiera	218 GŁOSÓW
• Baranowicz Tadeusz	44 GŁOSY
• Ciaciuch Anita	224 GŁOSY
• Gaczkowski Stanisław	63 GŁOSY
• Gęsikowska Małgorzata	70 GŁOSÓW
• Gutowski Krzysztof	61 GŁOSÓW
• Jabłońska Kamila	220 GŁOSÓW
• Kufel Grzegorz	213 GŁOSÓW
• Lewandowska Maria	62 GŁOSY
• Ługiewicz Marek	206 GŁOSÓW
• Opara Jan	16 GŁOSÓW
• Papuziński Konrad	69 GŁOSÓW
• Rulewska Magdalena	203 GŁOSY
• Stysiak Grzegorz	230 GŁOSÓW
• Szafran Agnieszka	92 GŁOSY
• Małgorzata Żmudzińska	56 GŁOSÓW

W rezultacie w skład Rady Nadzorczej weszły następujące osoby:

- Adamczyk Wiera
- Ciaciuch Anita
- Jabłońska Kamila
- Kufel Grzegorz
- Ługiewicz Marek
- Rulewska Magdalena
- Stysiak Grzegorz

Dziękujemy Państwu za udział w Walnym Zgromadzeniu i dużą frekwencję, która oznacza, że sprawy naszej Spółdzielni są Państwu bliskie.

MAGDALENA KORZEŃSKA  
RADCA PRAWNY

Na poszczególne uchwały Walne Zgromadzenie głosowało następująco:

L.p.	Numer Uchwały	Uchwała w sprawie	Osoby obecne podczas głosowania	Ilość głosów		
				„za”	„przeciw”	„wstrzymuje się”
1	01/2023	zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2019 r.	190	188	2	0
2	02/2023	zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2019 r. wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej z działalności za 2019 r.	190	188	0	2
3	03/2023	rozpatrzenia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z lustracji pełnej obejmującej okres 1.01.2017 r.-31.12.2019 r.	190	184	0	6
4	04/2023	udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Wiesława Gęsikowskiego za rok 2019	190	175	11	4
5	05/2023	zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2020 r.	190	182	7	1
6	06/2023	zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2020 r. wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej z działalności za 2020 r.	190	175	8	7
7	07/2023	udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Wiesława Gęsikowskiego za okres od 01.01.2020 r. do 14.05.2020 r.	190	168	13	9
8	08/2023	udzielenia absolutorium dla Członka Rady Nadzorczej Piotra Józefowskiego pełniącego obowiązki Członka Zarządu za okres od 29.05.2020 r. do 03.08.2020 r.	190	97	88	5
9	09/2023	udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Barbary Bernasińskiej za okres od 04.08.2020 r. do 31.12.2020 r.	188	173	13	2
10	10/2023	zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2021 r.	188	175	13	0
11	11/2023	zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2021 r. wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej z działalności za 2021 r.	188	169	15	4
12	12/2023	udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Barbary Bernasińskiej za rok 2021	188	174	13	1
13	13/2023	zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2022 r.	188	172	12	4
14	14/2023	zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2022 r. wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej z działalności za 2022 r.	188	172	13	3
15	15/2023	zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.	188	177	5	6
16	16/2023	przyjęcia Kierunków rozwoju Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy na rok 2023 i lata następne	188	172	14	2
17	17/2023	udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Barbary Bernasińskiej za rok 2022	188	173	13	2
18	18/2023	podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2022 - poprawka	190	33	147	10
		podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2022	190	156	23	11
19	19/2023	oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć	190	168	7	15
20	20/2023	wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr 1 (pomieszczenie magazynowe nr 1) na nieruchomości przy ul. Gnieźnieńskiej 21 w Bydgoszczy	187	186	1	0
21	21/2023	wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr 3 (pomieszczenie magazynowe nr 3) na nieruchomości przy ul. Gnieźnieńskiej 21 w Bydgoszczy	187	186	1	0

# Tworzenie Planu Gospodarczego

**P**lan gospodarczy stanowi podstawowy dokument finansowy umożliwiający prowadzenie działalności gospodarczej i finansowej Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy w danym roku obrachunkowym tj. roku kalendarzowym.

Zgodnie z § 49 ust. 1 pkt 1 Statutu PSM w Bydgoszczy podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą. W planie tym zostają określone wszystkie pozycje zaplanowanych kosztów wraz ze wskazaniem źródeł ich finansowania. Są to między innymi koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów niezależne od Spółdzielni takie jak: zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, energii elektrycznej części wspólnych, dostawy ciepła, w tym podgrzania wody, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomości, z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, opłat przekształceniowych, inne wynikające z przepisów prawa powszechnego lub miejscowego.



Kosztami zależnymi od Spółdzielni, które uwzględnia się przy sporządzaniu planu gospodarczego, są między innymi koszty: zarządzania nieruchomościami, utrzymania i konserwacji nieruchomości, korespondencji, legalizacji lub wymiany wodomierzy, ciepłomierzy/podzielników kosztów ogrze-

wania, przeglądów i konserwacji monitoringu, domofonów/videofonów, utrzymania i eksploatacji wind, obsługi węzła c.o., usług rozliczenia ciepła. W planie tym uwzględnia się również odpis na fundusz remontowy oraz przychody z opłat eksploatacyjnych otrzymywanych od mieszkańców, a także z tytułu pożytków nieruchomości. Pożytkami są na przykład przychody uzyskiwane z tytułu dzierżawy terenu pod: paczkomaty, owocomaty, banery reklamowe.

Planowane koszty i wydatki Spółdzielni uwzględniają faktyczne potrzeby nieruchomości i oczekiwania jakościowe mieszkańców w zakresie administrowania. Mając na uwadze powyższe szczególnie cennym jest otrzymywanie od Państwa informacji zwrotnej w postaci na przykład wypełnionych ankiet dotyczących planowanych remontów lub zgłoszeń składanych poprzez elektroniczne Biuro Obsługi Klienta (eBOK). Ze względu na złożoność planu gospodarczego oraz potrzebę uwzględnienia wielu czynników przy opracowaniu materiałów źródłowych do projektu planu gospodarczego zaangażowany jest praktycznie każdy dział Spółdzielni.

PSM w Bydgoszczy nie działa w oderwaniu od środowiska zewnętrznego, dlatego tworząc plan gospodarczy, uwzględnia się podstawowe wskaźniki gospodarcze dotyczące inflacji, wysokości minimalnego wynagrodzenia, średniego wynagrodzenia, czy opłat za media.

Sporządzenie planu gospodarczego, który zapewni prawidłową kontynuację działalności eksploatacyjnej oraz inwestycyjnej stanowi nie lada wyzwanie. Plan zostaje opracowany dla wszystkich zasobów administrowanych przez PSM łącznie na podstawie indywidualnych kalkulacji wszystkich nieruchomości.



Przedsiębiorstwo Organizacji Budownictwa  
**"POBUD" Sp. z o.o.**

*sprawdzony partner w budownictwie!*



**KOMPLEKSOWA OBSŁUGA  
DZWIGÓW-WIND**



**INSTALACJE  
SANITARNE**



**PROJEKTOWANIE  
BUDOWNICTWA  
I NADZÓR BUDOWLANY**



**BUDOWNICTWO**

Przedsiębiorstwo Organizacji Budownictwa "POBUD" Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy to firma specjalizująca się w usługach na rzecz budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego i ogólnego. Istnieje od 1988 roku. Aktualnie swoje usługi wykonujemy na terenie całej Polski. Firma dysponuje potencjałem ponad 50 osobowej stałej kadry pracowniczej oraz dużą bazą transportową. Firma posiada certyfikat zgodny z ISO 9001:2015.








ul. Adama Grzymały-Siedleckiego 14  
85-868 Bydgoszcz

tel. +48 52 320 22 30  
kontakty@pobud.pl

www.pobud.pl

# Podwyżki opłat

**P**odwyżki opłat eksploatacyjnych niosą za sobą pytania Mieszkańców o ich zasadność i przyczyny. Wzrost inflacji, sytuacja ekonomiczna w Europie i na świecie, polityka energetyczna państwa, wpływają na nasze finanse, w tym również na te związane z nieruchomościami. Zwróćmy uwagę, że koszty utrzymania lokali dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni. Najbardziej odczuwalne w ostatnich latach były podwyżki cen ciepła, które wprowadzane są przez Komunalne Przedsiębiorstwo Ener-



getyki Ciepłej, zgodnie z Taryfą dla ciepła. Wzrost kosztów dostawy ciepła ma wpływ nie tylko na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, ale także na koszt podgrzania wody. Niezależnym od Spółdzielni składnikiem opłat jest również koszt energii elektrycznej. Spółdzielnia rozlicza się z Mieszkańcami w zakresie dostawy energii elektrycznej do części

do zera. Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ani żaden inny podmiot nie może osiągać korzyści finansowych z ich tytułu. Wzrost kosztów dostawy mediów wpływa na ceny zakupu materiałów oraz usług świadczonych przez firmy zewnętrzne dla poszczególnych zasobów Spółdzielni.

Poniżej przedstawiono zostały koszty ciepła oraz energii elektrycznej na przestrzeni kilku ostatnich lat.

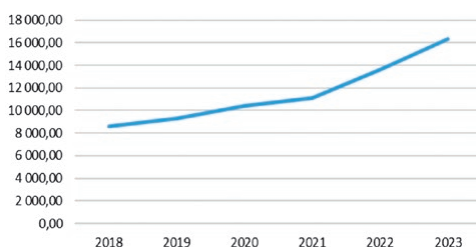
**PAULINA JĘDRUSZEWSKA**

SPECJALISTA DS. OPOMIAROWANIA I KONTROLI

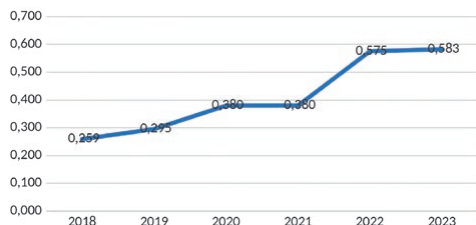
wspólnych nieruchomości.

Pamiętajmy również, że opłaty za ciepło, wodę i energię elektryczną rozliczane są przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali

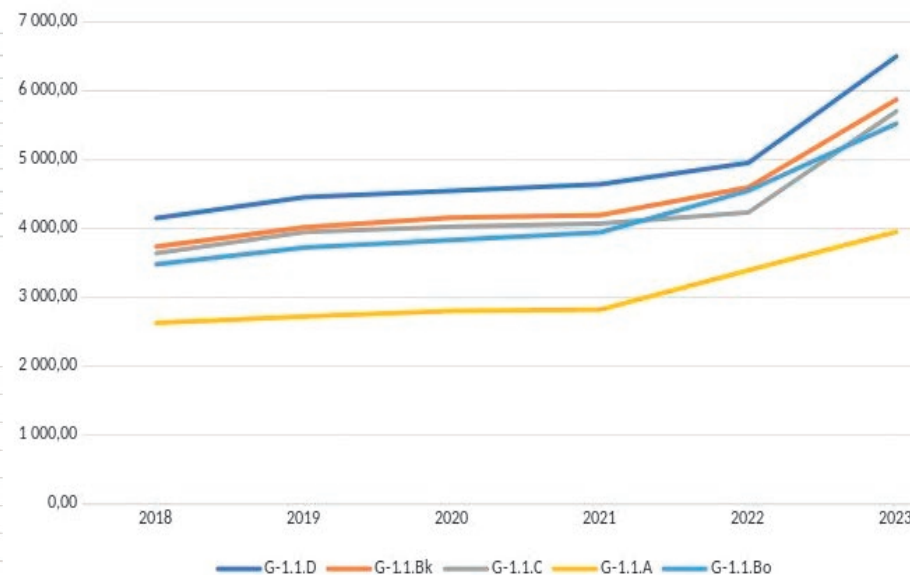
Wzrost cen za zamówioną moc ciepłą w latach 2018 - 2023



Wzrost cen za energię elektryczną w latach 2018 - 2023



Wzrost cen za przesył ciepła w latach 2018 - 2023



Wzrost cen za przesył ciepła w latach 2018 - 2023

Taryfa	Cena za przesył ciepła w zł/MW/m-c						Procentowy wzrost cen				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2019	2018-2020	2018-2021	2018-2022	2018-2023
G-1.1.D	4 154,64	4 457,99	4 550,47	4 645,85	4 957,83	6 504,19	7,30%	9,53%	11,82%	19,33%	56,55%
G-1.1.Bk	3 740,48	4 021,04	4 162,90	4 197,30	4 601,68	5 876,23	7,50%	11,29%	12,21%	23,02%	57,10%
G-1.1.C	3 644,06	3 950,99	4 030,61	4 075,44	4 237,16	5 705,61	8,42%	10,61%	11,84%	16,28%	56,57%
G-1.1.A	2 631,92	2 724,62	2 807,59	2 825,14	3 395,77	3 955,20	3,52%	6,67%	7,34%	29,02%	50,28%
G-1.1.Bo	3 483,45	3 726,35	3 837,41	3 947,51	4 553,27	5 526,52	6,97%	10,16%	13,32%	30,71%	58,65%

Wzrost cen za zamówioną moc ciepłą w latach 2018 - 2023

Taryfy:	Cena za moc zamówioną w zł/MW/m-c						Procentowy wzrost cen				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2019	2018-2020	2018-2021	2018-2022	2018-2023
G-1.1.D, G-1.1.Bk, G-1.1.C, G-1.1.A, G-1.1.Bo	8 638,61	9 308,69	10 427,39	11 135,04	13 619,92	16 364,93	7,76%	20,71%	28,90%	57,66%	89,44%

Wzrost cen za energię elektryczną w latach 2018 - 2023

	Cena za kWh w zł						Procentowy wzrost cen				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2019	2018-2020	2018-2021	2018-2022	2018-2023
	0,259	0,295	0,380	0,380	0,575	0,583	13,90%	46,72%	46,72%	122,12%	124,92%

# Zmiany w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustanowienia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach, wprowadzone zostały zmiany do Regulaminu GZM Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy.

W związku z nowymi przepisami prawa, w Państwa indywidualnych rozliczeniach centralnego ogrzewania za sezon 2022/2023 znalazły się nowe informacje, takie jak:

- Ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- Porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej dla lokalu,
- Informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- Informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- Informacje na temat procedur składania skarg i możliwości i metod rozstrzygania sporów.

Ponadto, dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wyliczony został maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w danym okresie rozlicze-



niowym. Lokale, w których zużycie ciepła kształtowało się poniżej minimalnej wartości, zostały rozliczone zgodnie z wyznaczonym minimum zużycia. Jednocześnie lokale, które przekroczyły maksymalną wartość zużycia zostały obciążone kwotą odpowiadającą wyliczonemu maksymalnemu zużyciu.

W celu wyznaczenia minimalnego i maksymalnego kosztu zużycia ciepła dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania w rozliczeniu minionego sezonu zastosowana została metoda procentowa, co oznacza, że:

- minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się w oparciu o 50% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła przypadającej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej i metraż rozliczanego lokalu,

- maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu obliczany jest w oparciu o 250% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła przypadającej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej oraz metraż rozliczanego lokalu.

Nowe przepisy mają na celu wyeliminowanie nieprawidłowości związanych z zawyżonymi w części lokali opłatami za ciepło, przekraczającymi możliwości techniczne zamontowanych w nich grzejników, a także przypadki, kiedy przez nieuruchamianie grzejników, mieszkanie jest ogrzewane przez ciepło przenikające z lokali sąsiednich.

PAULINA JĘDRUSZEWSKA  
SPECJALISTA DS. OPOMIAROWANIA I KONTROLI

## Dodatek mieszkaniowy

– komu przysługuje, w jakiej wysokości i na jaki okres?

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. dz.u. z 2023 r. poz. 1335) od dnia 1 stycznia 2002 r. istnieje możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. przysługuje on osobom:

- posiadającym tytuł prawny do lokalu (najem, podnajem, spółdzielcze prawo, własność, użyczenie) oraz osobom bez tytułu prawnego – oczekującym na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny
- których średni miesięczny dochód netto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
  - w gospodarstwie jednoosobowym - 40% przeciętnego wynagrodzenia

w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku

- w gospodarstwie wieloosobowym - 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku

- zajmującym lokal o powierzchni użytkowej w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekraczającym powierzchni normatywnej o więcej niż 30%, tj.:

- dla 1 osoby 35m<sup>2</sup> + 30% = 45,50m<sup>2</sup>
- dla 2 osób 40m<sup>2</sup> + 30% = 52,00m<sup>2</sup>
- dla 3 osób 45m<sup>2</sup> + 30% = 58,50m<sup>2</sup>
- dla 4 osób 55m<sup>2</sup> + 30% = 71,50m<sup>2</sup>
- dla 5 osób 65m<sup>2</sup> + 30% = 84,50m<sup>2</sup>



- dla 6 osób 70m<sup>2</sup> + 30% = 91,00m<sup>2</sup>
- dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię lokalu o 5m<sup>2</sup>.

Ważne! zadłużenie nie jest przeszkodą w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy. Warunkiem otrzymywania dodatku jest terminowe regulowanie różnicy pomiędzy otrzymywanym dodatkiem mieszkaniowym a naliczanymi opłatami za mieszkanie.

MONIKA SZWAGIEREK





# Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami

Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy

**zaprasza**

**do składania ofert i skorzystania z usług, które ułatwią Państwu zarówno kupno, jak i sprzedaż nieruchomości.**

## Dlaczego warto?

- specjalistyczna pomoc świadczona na najwyższym poziomie – licencjonowany pośrednik nieruchomości,
- sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości,
- przygotowanie niezbędnej dokumentacji dotyczącej transakcji,
- pełne bezpieczeństwo przeprowadzenia transakcji,
- znajomość trendów w branży nieruchomości i wiedza o rynku,
- niska prowizja – 0,5% dla kupującego i 0,5% dla sprzedającego,
- łatwy i szybki kontakt w godzinach pracy Spółdzielni,
- znajomość oczekiwań klientów i szeroka baza kontaktów jako gwarancja pełnego zadowolenia,

W odpowiedzi na oczekiwania klientów i mieszkańców, nasi pracownicy dołożą wszelkich starań, aby w sposób profesjonalny i jak najbardziej przejrzysty pokierować Państwem przez zawilości prawne i wszelkie formalności związane ze sprzedażą i kupnem nieruchomości.

Na wszelkie pytania udzielimy odpowiedzi pod numerem kontaktowym: 52 342 09 52 oraz e-mail: bok@psm.bydgoszcz.pl. Dodatkowo informujemy, że Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami działa w obrębie zasobów Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy.

 **52 342 09 52** e-mail: [bok@psm.bydgoszcz.pl](mailto:bok@psm.bydgoszcz.pl)

[www.psm.bydgoszcz.pl](http://www.psm.bydgoszcz.pl)



## Przykładowe prace remontowe zrealizowane w 2023 roku

Zdjęcia: Tomasz Lawrenz



Gersona 23 - przed i po remoncie balustrad



Bortnowskiego 14 - przed i po renowacji urządzenia zabawowego



Gołębia 63 i 65 - przed i po remoncie składowiska na odpady



Strzelecka 43 - przed i po remoncie elewacji



Inowrocławska 46a - przed i po remoncie balustrad balkonów



Kromera 4 - przed i po remoncie balkonów i elewacji



Kossaka 54 - przed i po remoncie balkonów i elewacji



# Zachęcamy do wstąpienia w poczet członków Naszej Spółdzielni

W świetle aktualnie obowiązujących przepisów prawnych, członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą: nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabycia ekspektatywy własności, zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej. Oznacza to, iż członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej w odniesieniu do osób, którym przysługują wyżej powołane prawa powstaje z mocy prawa



bez konieczności podejmowania w tym zakresie dalszych czynności. Nowelizacja przewiduje również członkostwo fakultatywne w przypadku właścicieli. W tym przypadku pozostaje konieczność złożenia deklaracji członkowskiej, gdyż konieczny jest dokument, z którego będzie wynikała chęć wstąpienia do grona członków spółdzielni. Nie niesie to za sobą żadnych dodatkowych wpłat a przynosi korzyści w postaci niższych opłat za użytkowanie lokalu.

**MAŁGORZATA ROMANCZEWSKA**  
SPECJALISTA DS. CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH



## Sprzedaję mieszkanie

### Co powinien zawierać protokół zdawczo-odbiorczy, który będę sporządzał z nabywcą?

Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać aktualne dane kontaktowe obu stron, sprzedającego i kupującego. Numery oraz stany wodomierzy ciepłej i zimnej wody. Dokładną datę przekazania mieszkania tj. od kiedy kupujący będzie wnosził bieżącą opłatę eksploatacyjną. Protokół musi być podpisany przez obie strony oraz niezwłocz-



nie dostarczony do Spółdzielni. Osobiście do Biura Obsługi Klienta, drogą mailową **bok@psm.bydgoszcz.pl** lub wysłany pocztą do siedziby Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy Zaświat 32, 85-685 Bydgoszcz.

**PAULINA  
BARANOWSKA-NOWICKA**  
REFERENT DS. OBSŁUGI KLIENTÓW

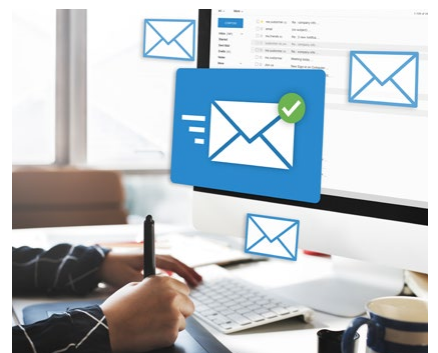
## Płatność poprzez elektroniczne Biuro Obsługi Klienta - Autopay



eBOK czyli elektroniczne Biuro Obsługi Klienta, to między innymi możliwość podglądu przez właściciela konta opłat eksploatacyjnych. Możecie tam Państwo znaleźć informacje o składnikach opłaty, aktualnym saldzie czy też o rozliczeniu mediów. Wychodząc naprzeciw Waszym potrzebom w eBOK uruchomiliśmy możliwość płatności Autopay. Opłat można dokonać w wygodny i bezpieczny sposób. Płatności realizowane są natychmiast za pomocą popularnych form takich jak BLIK czy tradycyjny przelew.

**PAULINA BARANOWSKA-NOWICKA**  
REFERENT DS. OBSŁUGI KLIENTÓW

## Nowy adres email



Informujemy, iż z myślą o Państwa wygodzie oraz w celu ułatwienia kontaktu ze Spółdzielnią uruchomiliśmy nowy adres e-mail. Wszystkie informacje związane z opłatami eksploatacyjnymi lub rozliczeniami mediów np. aktualizacja liczby osób zamieszkałych, zmiana ilości zaliczek na wodę, etc. można wysyłać na adres **czynsze@psm.bydgoszcz.pl**. Zapraszamy do kontaktu.

# Plusy i minusy mieszkania w budynku wielorodzinnym

**B**udynki wielorodzinne od kilkudziesięciu lat są najpopularniejszą formą budownictwa w Polsce. Od blisko 4 dekad nastąpiły bardzo poważne zmiany w zakresie technologii budowy bloków, ponieważ projekty z tzw. wielkiej płyty zostały zastąpione rozwiązaniami współczesnymi: z cegieł, bloczków, itp.. Rozwojowi budownictwa towarzyszy również intensywny postęp dotyczący rozwiązań elektronicznych i telekomunikacyjnych głównie w zakresie techniki użytkowej. Niesie to z sobą wiele zalet.

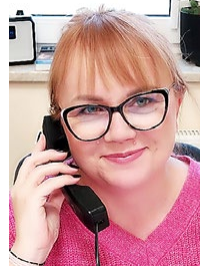
Nieruchomości wielorodzinne, które kiedyś były wyposażone jedynie w instalację domofonową obecnie bardzo często są zaopatrzone w zaawansowane rozwiązania monitoringu łącznie z lokalnymi centrami nadzoru wspomaganyymi ochroną fizyczną. Bardzo często stosowane są systemy ochrony p/pożarowej, kontroli dostępu, detekcji gazu lub zaawansowane systemy wentylacyjne, a także instalacje fotowoltaiczne.

Niezmiennie, zabudowa wielorodzinna zlokalizowana zwłaszcza w miastach oznacza duże udogodnienia w zakresie ogrzewania mieszkań i z punktu widzenia właściciela lokalu podłączonego do miejskiego węzła ciepłego stanowi system bezobsługowy. Pojawiają się również instalacje gazowe, które stanowią alternatywę dla klasycznych rozwiązań znanych od kilkudziesięciu lat.

Rozwój technologii termoizolacji spowodował, że nowoczesne budownictwo nie odbiega w żaden sposób od rozwiązań znanych z budowy domów jednorodzinnych również w zakresie efektywności w zarządzaniu ciepłem w mieszkaniach.

Wszystkie te elementy sprawiają, że nowoczesne mieszkania w blokach stają się bardzo poważną alternatywą dla domów jednorodzinnych, ponieważ są kompromisem pomiędzy ceną a standardem wykończenia i komfortu odpoczynku. Dodatkowy ważny czynnik to fakt, iż nieruchomości wielorodzinne są administrowane i doglądane przez zarządcę dbającego o stan techniczny zasobów poprzez stały nadzór, przeglądy, konserwację, remonty oraz właściwe rozliczenia mediów, negocjowanie cen usług i właściwą kalkulację naliczeń opłat eksploatacyjnych. Daje nam to odpowiedź dlaczego nowoczesna zabudowa wielorodzinna jest bardzo poważną konkurencją dla domów jednorodzinnych.

Oczywiście wybór zawsze należy do potencjalnego nabywcy. Osoby decydujące się na zakup lub budowę domu zazwyczaj kierują się spokojem, chęcią aktywności we własnym ogrodzie kosztem np. komfortu dojazdu do miejsca pracy.



Natomiast nieruchomości wielorodzinne zlokalizowane zazwyczaj w granicach miast posiadają przewagę w zakresie dostępu do komunikacji publicznej, ośrodków służby zdrowia, sportu czy też obiektów kulturalnych.

Mieszkania w bloku, biorąc pod uwagę koszt wybudowania 1m<sup>2</sup> powierzchni, wciąż są rozwiązaniem tańszym, a co za tym idzie bardziej atrakcyjnym wyborem dla wielu osób.

Bardzo istotnym aspektem życia w nieruchomości wielorodzinnej jest kwestia umiejętności funkcjonowania w większej społeczności. Im więcej mieszkań, tym większa możliwość sporu sąsiedzkiego, ale jednocześnie należy docenić fakt, iż otaczający nas sąsiedzi to gwarancja większego bezpieczeństwa, pomocy w razie potrzeby, a nierzadko okazja do nawiązywania ciekawych relacji międzyludzkich.

Życzę Państwu samych życzliwych osób wokół siebie i serdeczności sąsiedzkiej.

**AGNIESZKA RUTKOWSKA-TATKA**  
SPECJALISTA DS. OPEŁAT EKSPLOATACYJNYCH

## Rynek pierwotny ceny mieszkań w Bydgoszczy

**C**eny nowych mieszkań na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy kształtują się na poziomie od 7.500,00 zł do nawet 22.000,00 zł za metr kwadratowy.

Jednym z istotnych czynników wpływających na zmiany cen mieszkań na bydgoskim rynku mieszkaniowym jest dynamika podaży i popytu.

Na zwiększone zainteresowanie nowymi inwestycjami w Bydgoszczy duży wpływ miało ogłoszenie w lipcu 2023 roku rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Program ten ma na celu pobudzenie popytu poprzez zaoferowanie taniego kredytu. Podaż mieszkań nie nadąża jednak za popytem, co doprowadziło do wzrostu cen mieszkań. Oczekuje się, że tendencja ta utrzyma się do połowy 2025 roku, kiedy na rynek tra-

fią mieszkania będące obecnie w budowie.

Kolejnym istotnym czynnikiem wpływającym na ceny mieszkań w Bydgoszczy są warunki ekonomiczne i stopy procentowe. Prognoza ekonomiczna sugeruje potencjalny spadek stóp procentowych, co mogłoby przyczynić się do obniżenia kosztów kredytu. Efekt ten może jednak zostać zniwelowany przez rosnące ceny energii, usług oraz materiałów budowlanych, a także utrzymującą się nadal na wysokim poziomie inflację.

Niewątpliwie ceny mieszkań w Bydgoszczy warunkuje ich lokalizacja a w szczególności podstawowe udogodnienia, takie jak szkoły, szpitale, centra handlowe czy parki.



Zgodnie z otrzymanym we wrześniu 2023 roku raportem z NBP nt. rynku mieszkaniowego w Bydgoszczy wynika, że ceny mieszkań oferowane na rynku pierwotnym w II kwartale 2023 roku w ujęciu kwartalnym wzrosły o 3,1 %, a w skali rocznej wzrosły o 6%. Ceny transakcyjne metra kwadratowego w ujęciu kwartalnym wzrosły o 1,4%, natomiast w ujęciu rocznym zanotowano wzrost aż o 9,9%.

Zapraszamy Państwa do zapoznania się z naszą ofertą nowych mieszkań na naszej stronie internetowej [www.psm.bydgoszcz.pl](http://www.psm.bydgoszcz.pl).

**TOMASZ GAURA**  
SPECJALISTA DS. SPRZEDAŻY

*Wesołych  
Świąt Bożego Narodzenia  
i Nowego Roku  
pełnego sukcesów,  
zarówno w życiu  
prywatnym, jak i zawodowym  
życzy*

*Producent ekologicznej żywności,  
właściciel owocomatów*

*Tadeusz Osuch Gospodarstwo Rolne*

*Dziemiony 8, 87-140 Chełmża*

*www.gospodarstwoosuch.pl, tel. 604 942 405*



Życzymy zdrowych i  
pogodnych

Świąt Bożego  
Narodzenia

oraz  
dużo radości w  
nadchodzącym  
2024 roku



Dystrybutor pojemników  
półpodziemnych marki  
MOŁOK

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

# Wspólne znaczy nasze

## Czyli zachowania międzysąsiedzkie w budynkach wielorodzinnych

**P**rzeprowadzka do mieszkania pozwala na stworzenie swojego królestwa i oazy spokoju, jednak szybko okazuje się że bezpośrednia bliskość innych lokali może powodować konieczność znalezienia kompromisu i porozumienia z sąsiadami.

Mieszkanie, chociaż własnościowe nie zapewnia nam całkowitej dowolności w jego użytkowaniu. Lokatorów obowiązują zasady współżycia społecznego, a także przepisy i regulaminy. Wiele zgłoszeń traktuje o zakłócaniu miru domowego, zaśmiecaniu terenów nieruchomości, pozostawianiu zanieczyszczeń po zwierzętach. Niekiedy sprawy dotyczą brudu, insektów czy zbiegactwa, a więc de facto ludzi zagubionych, chorych, potrzebujących opieki.

Administratorzy Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy realizują każde zgłoszenie z uwagą.

W kwestiach społecznych podejmują rozmowy telefoniczne lub osobiste, przygotowują stosowne ogłoszenia, oznaczenia w formie tabliczek, pisma do właścicieli lokali, a także odpowiednich urzędów. W zależności od powagi sytuacji zawiadamiany jest Dzielnicowy bądź Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Pamiętajmy, że Spółdzielnia nie posiada możliwości prawnych, które mogłyby wymu-

sić pożądane postępowanie od mieszkańców, a kultura zachowań międzyludzkich nie podlega jej rozstrzygnięciu. Informować należy więc, głównie organa porządku publicznego, w tym Policję oraz Straż Miejską.

Obiektem licznych zgłoszeń w sezonie wakacyjnym pozostają szaleństwa dzieci na placach zabaw czy terenach nieruchomości. Warto nadmienić, że cisza nocna obowiązuje od godziny 22:00 do 06:00 rano, nie sposób zabronić dzieciom gwarnych zabaw. Pozostaje zachęcać starsze pociechy do korzystania z dużych parków, skate parków, miejskich placów. Możemy spróbować dostrzec pozytywne aspekty przemawiające za prawidłową socjalizacją małych dzieci, która odbywa się na świeżym powietrzu w interakcji z rówieśnikami.

Dużym problemem estetycznym i epidemiologicznym pozostają psie odchody. Znajdujące się w nich drobnoustroje wywołują odzwierzęce choroby. Za sprzątnięcie odpowiedzialni są właściciele. Niezwłoczne usunięcie zanieczyszczeń jest konieczne w szczególności na jezdniach, chodnikach, parkingach, terenach zielonych. Nie wolno osobom utrzymującym



zwierzęta wyprowadzać ich na teren placów, gier, piaskownic dla dzieci. Niestosowanie się do przepisów zagrożone jest karą przewidzianą kodeksem wykroczeń i zagrożone grzywną w postaci mandatu karnego.

Należy mieć na uwadze, że wiele naszych nawyków ma wpływ na sytuacje współmieszkańców. Jednym z bardzo łatwych do wyeli-

minowania, natomiast ciężkim w skutkach, są awarie sieci kanalizacyjnej. Przestrzegamy i apelujemy by nie wrzucać do umywalk, ubikacji, krtek ściekowych odpadów takich jak bandaż, środki higieny osobistej, materiały budowlane czy odpady kuchenne. Powodują one zatory sieci kanalizacyjnych, w konsekwencji doprowadzając do zalewania mieszkań, piwnic i ulic cofającymi się ściekami.

Niekiedy małe zmiany naszego postępowania mogą przynieść wymierne korzyści dla całej społeczności. Prawidłowe stosunki sąsiedzkie pozwalają mieszkańcom budynków wielorodzinnych na uzyskanie komfortu i spokoju oraz polubowne rozwiązywanie ewentualnych sporów.

**BEATA KOZAŃSKA**  
ADMINISTRATOR ZASOBÓW

## Wilgoć i grzyb w budownictwie mieszkaniowym

**P**przed nami kolejny sezon grzewczy, a wraz z nim problemy z wilgocią w mieszkaniach. Głównym czynnikiem mającym wpływ na powstawanie zagrzybienia czy skraplania wody po wewnętrznej stronie szyb jest prawidłowa wentylacja grawitacyjna.

Często zbyt mały dopływ powietrza zewnętrznego okazuje się źródłem kłopotów. Obecnie w budynkach wielorodzinnych montowane są bardzo szczelne okna, wpływające na minimalizację strat ciepła. Ta szczelność nie pozwala jednak na właściwy obieg powietrza w pomieszczeniach. Niezwykle istotne jest krótkotrwałe, ale intensywne wietrzenie mieszkania przy szeroko otwartym oknie i jednocześnie zamkniętym zaworze termostatycznym. Przy braku wymiany powietrza jego jakość będzie się obniżać powodując u mieszkańców poczucie dyskomfortu, zmęczenia, a nawet bóle głowy. Obecnie montowane okna powinny być wyposażone w nawiew-

niki higrosterowane lub chociażby możliwość mikrowentylacji.

Drugim aspektem pozostaje odpowiednia temperatura w mieszkaniu. Zalecany przedział to 18-22°C i wilgotność 40-60%. Gdy jest zbyt sucho łatwo zapaść na infekcję dróg oddechowych. Kiedy wilgotność jest zbyt wysoka może pojawiać się grzyb.

Pracownicy Spółdzielni często spotykają sytuacje, w których kratki wentylacyjne są zasłaniane a nawet umieszczone w szafkach. Niekiedy znajdująca się na nich warstwa zanieczyszczeń uniemożliwia prawidłowy ciąg kominowy. Panele lub parkiety blokują otwory pod drzwiami pokoi, wymagane do prawidłowego przepływu powietrza (160 cm<sup>2</sup>). Zdarzają się też przypadki, w których przykrywane są kratki wyrównawcze w drzwiach łazienek. Należy zrozumieć, że takie działania i brak utrzymywania należytego stanu czystości krutek wentylacyjnych przyczyniają się do powstania zagrzybienia w pomieszczeniach.

Dużym problemem jest nagminne wieszanie prania w mieszkaniu. Często w budynkach funkcjonują ogólnodostępne, ogrzewane suszarnie przeznaczone do tego celu. Przy wymianie pralki można rozważyć zakup nowej z funkcją suszenia ubrań i pościeli, eliminując tym samym główne źródło wilgoci.

Warto zadbać o odpowiedni poziom wilgotności. Przekroczenia są niepożądane ze względu na zdrowie człowieka a także degradację materiałów budowlanych, których zawilgocenie sprzyja rozwojowi szkodliwych bioaerozoli składających się z cząstek pochodzenia organicznego, w skład których wchodzi bakterie, wirusy i grzyby.

Dbamy o własne zdrowie i sprawność samochodów chcąc zapewnić możliwie najdłuższą żywotność. Nasze mieszkania również wymagają zabiegów służących prawidłowej eksploatacji.

**BEATA KOZAŃSKA**  
ADMINISTRATOR ZASOBÓW



Z okazji Świąt Bożego Narodzenia oraz zbliżającego się Nowego Roku pragniemy złożyć Państwu najserdeczniejsze życzenia zdrowia, szczęścia oraz samych sukcesów, zarówno w życiu zawodowym, jak i prywatnym.

Zarząd i Pracownicy



# techem

Drodzy Lokatorzy  
Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,  
W tę magiczną porę pragniemy Wam przekazać  
serdeczne życzenia od całego zespołu Techem.  
Niech Świąta Bożego Narodzenia  
przyniosą Wam mnóstwo radości, spokoju i uśmiechu.

Dziękujemy Wam za zaufanie  
i możliwość dostarczenia innowacyjnych  
rozwiązań technologicznych.

Życzymy Wam, abyście te świąteczne chwile  
spędzili w ciepłej atmosferze rodziny i przyjaciół.  
Niech Nowy Rok niesie ze sobą nowe możliwości,  
sukcesy oraz jeszcze większą harmonię w Waszych domach.

W nadchodzącym roku pragniemy  
kontynuować naszą owocną współpracę,  
dostarczając Wam innowacyjne technologie,  
które ułatwiają Wasze życie codzienne.

Z wyrazami szacunku,

Zespół Techem



# 2023

# Jak zabezpieczyć posadzkę betonową balkonu?

**B**alkon to efektowne urozmaicenie bryły budynku i dodatkowe miejsce odpoczynku, dlatego warto zadbać o właściwe zabezpieczenie jego posadzki, dzięki czemu będzie on służył nam przez długi czas.

Powierzchnia balkonu narażona jest na bezpośredni kontakt z wodą i wilgocią, skutkami promieniowania UV, niekorzystnymi wahaniami temperatury, które powodują jej uszkodzenia i późniejsze przecieki przez płytę balkonową, dlatego w szczególności należy zadbać o warstwę wierzchnią płyty balkonowej tj. szlichtę betonową. Podłoże betonowe jest chłonne - wskutek zmian temperatury woda wnika w strukturę materiału zamraża w okresie zimowym, a to prowadzi do jego uszkodzeń. W związku z powyższym posadzkę betonową na balkonie w nowo oddanych budynkach należy zabezpieczyć już przed pierwszym sezonem zimowym. Podobnie szlichty betonowe w budynkach wieloletnich, nie zabezpieczone materiałem wykończeniowym nienasiąkliwym, w szybkim czasie ulegają stałej destrukcji.

Bardzo ważne jest wykonanie na powierzchni balkonu tzw. hydroizolacji podpłytkowej, czyli „bariery”, która chroni dodatkowo przed przenikaniem wilgoci i wody do płyty balkonowej. Jej brak lub



niewłaściwe wykonanie może prowadzić do spękań i zarysowań posadzki betonowej. Izolacja warstwy wierzchniej dodatkowo zabezpieczy nam płytę betonową przed rozwojem mikroorganizmów oraz przeciekaniem.

Bez względu na to, jaki preparat wybierzemy, musi być on przeznaczony do stosowania na zewnątrz, aby masa uszczelnia-

jąca nie straciła swoich właściwości pod wpływem niskich temperatur i promieni UV. Musi być też elastyczna, aby układane na niej wykończenie, np. płytki mogły swobodnie przenosić obciążenia działające na posadzkę.

Jako zabezpieczenie przed wnikaniem wody deszczowej można zastosować 2-3 warstwy tzw. płynnej folii lub warstwę specjalnej zaprawy nazywanej szlamem izolacyjnym.

Ostatnim elementem koniecznym do tego, aby poprawnie zabezpieczyć balkon przed wodą, są właściwie dobrane płytki. Przy ich zakupie zwracamy uwagę na ich wygląd lub wielkość, niejednokrotnie pomijając takie aspekty jak mrozoodporność, nasiąkliwość, czy antypoślizgowość. Odpowiednio dobrane na balkon płytki powinny cechować się przede wszystkim :

- odpornością na ścieranie na poziomie IV lub V klasy,

- antypoślizgowością na poziomie R10 lub wyżej,
- mrozoodpornością,
- nasiąkliwością poniżej 3%.

Układanie płytek powinno odbywać się na zaprawie klejącej klasy S1 lub S2 cechującej się wysoką odkształcalnością oraz poziomem ugięcia. Należy również zadbać o staranne wykonanie spoinowania z użyciem odpowiedniej masy (fugi), jak również wykonanie cokolika, który zabezpieczy ściany balkonu przed kapilarnym podciąganiem wilgoci.

W przypadku balkonu wyłożonego drewnianą okładziną należy zastosować jako izolację przeciwwodną membranę EPDM. Membranę układamy na posadzce betonowej. Należy wykonać to w rozwiązaniu systemowym, na który będą składać się profile okapowe z otworem odwadniającym narożniki wyoblające, profile cokołowe przykrywające wywniętą na ścianę część membrany. Do jej łączenia służą kleje uszczelniające lub dedykowane zgrzewarki.

Prace nad zabezpieczeniem balkonu najlepiej zlecić wyspecjalizowanym wykonawcom, a wtedy to miejsce będzie nam służyło przez długie lata.

**BEATA SKIBICKA**

ST. SPECJALISTA DS. TECHN.-INWESTYCYJNYCH

## Fotowoltaika

**F**otowoltaika to przyjazny dla środowiska sposób na zmniejszenie opłat za prąd przy wykorzystaniu energii słonecznej. Montażu paneli fotowoltaicznych podejmuje się coraz więcej spółdzielni mieszkaniowych w zabudowie wielorodzinnej. Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa również dołączyła do tego grona. Możemy

pochwalić się decyzją o przyznaniu grantu na montaż fotowoltaiki dla nieruchomości przy ul. Gołębiej 66A, 66B, 66C oraz Zaświat 7. Oczekujemy na rozpatrzenie wniosku dla budynku przy ul. Rogali 12. Jednocześnie przeprowadzamy analizy dla kolejnych nieruchomości i zamierzamy kontynuować ich unowocześnianie. Jesteśmy

przekonani, że korzyści finansowe w zakresie energii elektrycznej części wspólnych naszych zasobów będą dla Państwa zauważalne.

**PAULINA JĘDRUSZEWSKA**

SPECJALISTA DS. OPOMIAROWANIA I KONTROLI





# Zjazd Przedkongresowy województwa kujawsko-pomorskiego

**W** dniu 19 października 2023 roku w Klubie Heros w Bydgoszczy odbył się Zjazd Przedkongresowy województwa kujawsko-pomorskiego, zwołany przez Prezesa Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy Zbigniewa Sokoła na podstawie pełnomocnictwa Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej. W zebraniu wzięło udział 24 przedstawicieli spółdzielni i spółdzielczych związków rewizyjnych oraz zaproszeni goście. Celem Zjazdu przedkongresowego było wypracowanie stanowiska organizacji spółdzielczych w odniesieniu do problemów zawartych w 21 tezach programowych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych VII Kongresu Spółdzielczości, stanu spółdzielczości w Rzeczypospolitej oraz warunków i możliwości jej rozwoju, a także wybór delegatów na VII Kongres Spółdzielczości. Postulaty zgłoszone na Zjeździe dotyczyły między innymi propozycji zmian w prawie spółdzielczym, które mogłyby

przywrócić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jako alternatywę dla mieszkań komercyjnych, opodatkowania spółdzielni na zasadach ogólnych - obecne zapisy powodują gorsze rozwiązania dla spółdzielni w tym zakresie, podjęcia starań o dostęp bezpośredni do środków unijnych przez udział przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych w Krajowym Komitecie Ekonomii Społecznej – monitorującym projekty RPO współfinansowane przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju. Jednym z ważniejszych wyzwań stających przed środowiskiem spółdzielczym jest dotarcie z wiedzą dotyczącą zasad spółdzielczych do szerszego kręgu ludzi. Zaproponowano zorganizowanie na wiosnę 2024 roku. Forum spółdzielczego, na które zostaną zaproszeni lokalni politycy oraz wóldarze miast z naszego regionu.

Po gorącej dyskusji na temat przyszłości spółdzielczości w Polsce dokonano wyboru



delegatów na VII Kongres Spółdzielczości, który ma odbyć się w dniach 22-23 stycznia 2024 roku w Warszawie. Z naszego regionu uczestniczyć w nim będą: Antoni Bigos, Marian Frąckiewicz, Maciej Kmita, Zdzisława Knapińska, Zbigniew Sokoła, Leszek Szarzyński, Kazimierz Szymański, Krzysztof Wieczorek, Agnieszka Wronkowska, Jerzy Zawadzki, Marek Żółtowski oraz Barbara Bernasińska.

**KATARZYNA DUNISŁAWSKA**  
ASYSTENTKA ZARZĄDU

**SPÓLDZIELCZOŚĆ**  
*mieszkaniowa*



**- to najlepsza wspólnota !**



**Zajęliśmy 1 miejsce  
w turnieju piłki nożnej**

W dniu 11 marca, z okazji 65-lecia Spółdzielni Budowlani, odbył się III Turniej Piłki Nożnej Halowej Spółdzielni Mieszkaniowych o Puchar Prezesa SM Budowlani.

Z dumą i radością informujemy, że drużyna Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy zajęła w nim I miejsce.



# willa Fałata

Kameralna inwestycja  
w sercu Bydgoszczy



tel. 52 342 09 52  
[www.psm.bydgoszcz.pl](http://www.psm.bydgoszcz.pl)




POMORSKA  
SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA



clinicderm  
CENTRUM MEDYCZNE



**PONAD 30 SPECJALISTÓW DLA DZIECI I DOROSŁYCH**

ALERGOLOG, INTERNISTA, IMMUNOLOG KLINICZNY • CHIRURG PLASTYCZNY,  
SPECJALISTA MEDYCYNY ESTETYCZNEJ • CHIRURG ONKOLOG • CHIRURG PROKTOLOG  
DERMATOLOG, WENEROLOG • DIETETYK KLINICZNY  
HEPATOLOG, SPECJALISTA CHOROÓB ZAKAŻNYCH • GASTROENTEROLOG • LARYNGOLOG  
LEKARZ RODZINNY • NEUROLOG • NEUROLOGOPEDA • ORTOPEDA  / PARTNER  
PSYCHIATRA • PSYCHIATRA dzieci i młodzieży • PSYCHOLOG • RADIOLOG • UROLOG

**[www.clinicderm.pl](http://www.clinicderm.pl)**

**+48 570 999 500**

**CENTRUM MEDYCZNE CLINIC DERM,  
ul. Kołobrzeska 15 w Bydgoszczy**