

ZIMA 2022

# 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 Mieszka-  
 niowej w Bydgoszczy  
 współfinansowane jest  
 przez firmy, których  
 reklamy zamieszczone  
 zostały w gazecie.

Zdjęcia z Freepik.pl:  
 okładka, str. 2, 6.



## *Drodzy mieszkańcy i sympatycy*

*Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy*

*Życzymy Wam zdrowych i pogodnych*

*Świąt Bożego Narodzenia.*

*Niech ten czas spędzony w gronie najbliższych  
 napetni Wasze serca spokojem i radością,  
 a szczerze i najpiękniejsze Bożonarodzeniowe życzenia  
 spełniają się w każdym momencie.*

*Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy*

*Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy*

# Drodzy Członkowie i Mieszkańcy

## Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy

**K**olejny wspólny rok za nami! Koniec roku to w Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej czas podsumowań i planów na kolejne lata. Oddajemy na Państwa ręce trzecie wydanie naszego informatora, który chcielibyśmy rozpocząć od życzeń:

Z okazji Świąt Bożego Narodzenia życzymy Państwu zdrowia, radości i wielu cudownych chwil w gronie rodzinnym. Niech kolejny rok przyniesie nam wszystkim wiele spokoju, harmonii i możliwość realizowania marzeń oraz wyznaczonych celów.

Rok 2022 był kolejnym rokiem intensywnej działalności spółdzielni i jej pracowników. Wspólnie z Państwem rozwiązywaaliśmy problemy, remontowaliśmy i wprowadzaliśmy nowe rozwiązania techniczne dbając o istniejące nieruchomości, budowaliśmy kolejne mieszkania. Pomimo trudnej sytuacji zewnętrznej, wzrostu inflacji oraz cen towarów i usług doprowadziliśmy do realizacji przeważającej ilości zaplanowanych prac remontowych, do terminowej realizacji inwestycji Zaświat 5 na osiedlu Zawisza (termin oddania wg planu IV kw. 2023 r.). Pozostało nam do sprzedaży zaledwie 11% mieszkań, a zaawansowanie prac związanych z budową szacujemy na 75%.

Reagowaliśmy na Państwa potrzeby i sugestie. Doprowadziliśmy do ugód z członkami, którzy czasowo mieli problemy z płatnościami za opłaty eksploatacyjne. Podnosiliśmy poziom administrowania poprzez komunikowanie się z Państwem w dogodny i preferowany przez Państwa sposób np. E-Bok czy też e-mail.

W maju b.r. rząd RP zniósł stan epidemiczny, pozostawiając stan zagrożenia epidemicznego. Zmiany wprowadzone w Prawie spółdzielczym pozwoliły nam na zorganizowanie głosowania uchwał Walnego Zgromadzenia (WZ) na piśmie. Było to dla nas nowe doświadczenie i dlatego stanowiło wyzwanie organizacyjne. Dziękuję Państwu serdecznie za tak liczne przybycie, pomimo nietypowego sposobu głosowania. Dotarły do nas sygnały, że część z Państwa żałuje, że nie mogliśmy się spotkać bezpośrednio na tradycyjnym Walnym Zgromadzeniu, a część uważa że taka forma głosowania oszczędza czas i można było przeprowadzić głosowanie nad wszystkimi uchwałami WZ. My jednak uznaliśmy, że głosowaniu na piśmie należy poddać tylko te sprawy, które nie budzą większych kontrowersji, zaś inne kwestie pozostawiliśmy do decyzji Walnego Zgromadzenia w formie tradycyjnej, gdy tylko będziemy mogli je zorganizować.

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.

Jak co roku Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa została poddana częściowej lustracji inwestycyjnej przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy. Lustrator zbadał działalność inwestycyjną Spółdzielni pod względem przygotowania inwestycji, jej realizacji, finansowania, nadzoru oraz obsługi i nie stwierdził w tym zakresie nieprawidłowości.

Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy, w świetle art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, nie podlega corocznemu badaniu sprawozdań finansowych. Pomimo tego Rada Nadzorcza PSM w Bydgoszczy na początku 2021 r. podjęła uchwałę o wyborze zewnętrznego podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2020 i 2021 rok. Zlecenie badania podmiotowi zewnętrznemu wynikało z inicjatywy nowego członka Zarządu, który wskazał na zasadność zweryfikowania sytuacji finansowej PSM w Bydgoszczy przez niezależny i wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny w związku z objęciem funkcji Prezesa Zarządu. Zgodnie z opinią niezależnego biegłego rewidenta z dnia 18 sierpnia 2021 r., sprawa

wozwanie finansowe PSM w Bydgoszczy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Biegły rewident stwierdził zgodność sprawozdania finansowego co do formy i treści z obowiązującymi badaną jednostkę przepisami oraz Statutem. W opinii biegłego rewidenta sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Tożsame wnioski, potwierdzające prawidłowość rocznego sprawozdania finansowego PSM w Bydgoszczy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., zawarto w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego jednostki z dnia 30 czerwca 2022 r.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w obecnym roku jest bardzo 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 - wzrost inflacji, planowany dwukrotny wzrost płacy minimalnej, wzrost cen mediów oraz materiałów i usług doprowadziła do potrzeby zwiększenia stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2023. Aby kontynuować realizację remontów oraz bieżącą obsługę nieruchomości Rada Nadzorcza wraz z Zarządem musiała podjąć decyzję o wzroście planowanych przychodów na pokrycie kosztów i podniesienia stawek eksploatacyjnych. Było to konieczne ze względu na potrzebę bieżącego wykonywania prac na nieruchomościach, dzięki którym zabezpieczymy majątek naszych Spółdzielców.

Choć czasy są niepewne, 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 bezpieczeństwo, komfort zamieszkania i zabezpieczać interes naszych Członków poprzez działania zmierzające do stałego wzrostu wartości nieruchomości. Rozwijamy się dla Państwa. Zachęcam do kontaktu z naszymi pracownikami dla poprawy komunikacji między nami.

Zapraszamy do zapoznania się z kolejnym numerem Informatora przeznaczonym dla mieszkańców i życzymy miłej lektury.

# Głosowanie nad uchwałami Walnego Zgromadzenia na piśmie

25 maja 2022 roku odbyło się głosowanie na piśmie nad Uchwałami Walnego Zgromadzenia Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy. Zarząd Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy, działając na podstawie art. 36 § 9-13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. 2021 poz. 648), dodanych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. 2020 r., poz. 695), zarządził – na podstawie Uchwały Zarządu nr 24 z dnia 21.04.2022 r. - na dzień 25 maja 2022 r. podjęcie przez Walne Zgromadzenie PSM w Bydgoszczy na piśmie uchwał w następujących sprawach:

- Uchwała nr 1/2022 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbywanie praw odrębnej własności lokali na nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Zaświat 7;
- Uchwała nr 2/2022 w sprawie dysponowania majątkiem Spółdzielni – ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego;
- Uchwała nr 3/2022 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbywanie praw odrębnej własności lokali na nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Zaświat 5;
- Uchwała nr 4/2022 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbywanie praw odrębnej własności lokali na nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Fałata 12;
- Uchwała nr 5/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019;
- Uchwała nr 6/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2019;
- Uchwała nr 7/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020;
- Uchwała nr 8/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2020;
- Uchwała nr 9/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021;
- Uchwała nr 10/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2021;
- Uchwała nr 11/2022 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać;
- Uchwała nr 12/2022 w sprawie przyjęcia kierunków rozwoju działalności gospodarczej na rok 2022, 2023 i lata następne.

Projekty powyższych Uchwał wraz ze sprawozdaniami finansowymi za lata 2019, 2020 oraz 2021, listami polustracyjnymi z lustracji pełnej działalności PSM w Bydgoszczy oraz lustracji częściowej i opinią biegłego rewidenta zostały udostępnione

członkom Spółdzielni do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Zaświat 32, Biurze Obsługi Klienta przy ulicy Strzeleckiej 59, na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce E-Bok oraz w lokalach wyborczych w dniu głosowania.

W wyznaczonym dniu w godzinach od 12:00 do 18:00, w dwóch lokalach do głosowania przy ul. Zaświat 30 i ul. Strzeleckiej 59 Członkowie Spółdzielni oddawali swoje głosy na kartach do głosowania, a następnie wrzucali je do urn.

Nad prawidłowością głosowania czuwała komisja mandatowo-skrutacyjna. Po zakończeniu głosowania komisja mandatowo-skrutacyjna w obecności notariuszy, Zarządu lub pełnomocników Zarządu, policzyła ilość oddanych głosów na poszczególne uchwały.

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

KARINA DOMŻALSKA

Nr uchwały	W sprawie	Głosy oddane za	Głosy oddane przeciw	Wstrzymało się od głosu	Głosy nieważne
nr 1/2022	w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbywanie praw odrębnej własności lokali na nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Zaświat 7	144	13	5	2
nr 2/2022	w sprawie dysponowania majątkiem Spółdzielni – ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego	146	14	3	1
nr 3/2022	w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbywanie praw odrębnej własności lokali na nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Zaświat 5	146	12	5	1
nr 4/2022	w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbywanie praw odrębnej własności lokali na nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Fałata 12	143	13	6	2
nr 5/2022	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019	147	10	5	2
nr 6/2022	w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2019	145	10	8	1
nr 7/2022	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020	143	15	3	3
nr 8/2022	w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2020	142	15	6	1
nr 9/2022	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021	145	16	2	1
nr 10/2022	w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2021	142	15	6	1
nr 11/2022	w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać	142	15	3	4
nr 12/2022	w sprawie przyjęcia kierunków rozwoju działalności gospodarczej na rok 2022, 2023 i lata następne	143	13	7	1

# Członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej

Od 9 września 2017 roku obowiązują nowe regulacje prawne w zakresie członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeprowadzona nowelizacja ustawy zniósła nie tylko obowiązek wnoszenia przez członków spółdzielni udziału i wpisowego, ale również zmieniła sposób nabywania członkostwa w spółdzielni.

Po dokonanych zmianach w ustawie członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 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;
- nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W ww. sytuacjach nabycie członkostwa wiąże się przede wszystkim z chwilą nabycia prawa do określonego lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni. Osoba, której przysługuje ww. prawo staje się automatycznie członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Nie istnieje już jak uprzednio możliwość dokonania wyboru co do członkostwa w spółdzielni w ww. sytuacjach. Zatem np. nabywając spółdzielcze własnościowe pra-

wo do lokalu na rynku wtórnym od razu stajemy się członkami spółdzielni, bez konieczności składania deklaracji członkowskiej.

Możliwość dokonania wyboru co do nabycia członkostwa w spółdzielni ustawodawca pozostawił osobom, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu. W przypadku właścicieli lokali członkostwo w spółdzielni nie powstaje automatycznie z chwilą nabycia prawa odrębnej własności lokalu. Właścicielowi przysługuje roszczenie o nabycie członkostwa w spółdzielni, czyli może wystąpić do spółdzielni z żądaniem przyjęcia go w poczet członków. Właściciel taki winien złożyć deklarację przystąpienia do spółdzielni, która jest właśnie wyrazem jego żądania o przyjęcie w poczet członków. Istotnym jest, iż organ właściwy do przyjmowania w poczet członków nie może odmówić jego przyjęcia.

Innym problemem w zakresie ustalania osób uprawnionych do nabycia członkostwa w spółdzielni jest przypadek, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywa własności należy do kilku osób. W takiej sytuacji członkiem spółdzielni może być tylko jedna z osób, którym przysługuje dane



prawo do lokalu. Członka spośród współuprawnionych do lokalu wyłaniają sami zainteresowani spośród siebie lub rozstrzyga o tym sąd w postępowaniu nieprocesowym. Jeżeli osoby uprawnione do lokalu nie porozumieją się pomiędzy sobą, w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy, kto ma zostać członkiem spółdzielni, lub w tym terminie nie wystąpią

o rozstrzygnięcie tego przez sąd, wyboru dokonuje spółdzielnia.

Powyższa zasada nie dotyczy małżonków, gdyż jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie lub wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa to również oboje są członkami spółdzielni. Małżonkowie nie muszą wybierać spośród siebie kto będzie członkiem spółdzielni.

Reasumując, przedmiotowa nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła wiele zmian, na skutek których część dotychczasowych osób utraciła członkostwo w spółdzielni, a część osób niebędących członkami spółdzielni i nieskładających deklaracji z mocy prawa nabyła w niej członkostwo.

MAGDALENA KORZEŃSKA  
RADCA PRAWNY



## Serwis samochodowy

tel.: 600 026 433 Pon-Pt: 8 - 18 Sb: 8 - 14

Autoryzowany Serwis Blacharsko-Lakierniczy

tel.: 600 026 418 Pon-Pt: 8-16

## MOTO BUDREX SP.Z. O. O.

ul. Grunwaldzka 291 | 85-438 Bydgoszcz

+48 52 32 30 817 | www.hurtopon.eu

www.motobudrex.pl | motobudrex@motobudrex.pl





## Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania oraz wody

Dostarczenie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w roku bieżącym uległo opóźnieniu ze względu na wewnętrzne problemy dwóch firm rozliczeniowych. Pomimo, że Spółdzielnia terminowo wywiązała się z obowiązku przekazania danych do firm, Mieszkańcy byli zmuszeni uzbroić się w cierpliwość w oczekiwaniu na dokumenty. Tylko jedna firma na czas wywiązała się ze swoich zobowiązań w zakresie rozliczenia ciepła.

W związku ze zmianami w Prawie Energetycznym druki rozliczeń indywidualnych uległy zmianie. Koszty stałe i zmienne zostały podzielone na te związane z centralnym ogrzewaniem oraz związane z podgrzaniem wody. Jeżeli mają Państwo pytania lub wątpliwości dotyczące zmian w systemie rozliczania ciepła zapraszamy do kontaktu z pracownikami Spółdzielni.

Chcielibyśmy przypomnieć Państwu, że rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania a także rozliczenie kosztów dostarczenia wody oraz odprowadzenia ścieków dokonywane jest raz do roku i obejmuje okres od 01.07 br. do 30.06 następnego roku.

PAULINA JĘDRUSZEWSKA

# Oszczędzaj ciepło

Podstawowym sposobem racjonalnego i oszczędnego gospodarowania ciepłem jest utrzymywanie stałej temperatury w mieszkaniu. Dzięki temu unikniemy gwałtownego wychłodzenia pomieszczeń i zużycia dużej ilości ciepła do ich ponownego ogrzania. Wietrzyć pomieszczenia należy krótko, przy wyłączonych grzejnikach – po ich wychłodzeniu. Ważna jest również wilgotność powietrza – optymalna stanowi od 40 do 60%. Powietrze bardziej wilgotne (powyżej 60% wilgotności) ogrzewa się dużo dłużej, co wpływa na zwiększenie zużycia ciepła w lokalu.

Zwróćmy również uwagę na to, czy grzejniki w mieszkaniu nie są zasłonięte meblami lub ciężkimi zasłonami. Ciepło gromadzi się wówczas tylko przy grzejniku i nie rozprzestrzenia się na pomieszczenie.

Ważnym aspektem jest racjonalne wietrzenie klatek schodowych. Zamykanie



drzwi i okien na klatkach schodowych oraz w piwnicach wpływa na mniejsze przenikanie ciepła z mieszkania do części wspólnych.

Spółdzielnia również podjęła działania mające na celu oszczędne i racjonalne gospodarowanie ciepłem w budynkach przez nią zarządzanych. Wprowadzamy sukcesywnie nowoczesną automatykę pracy węzłów ciepłych, monitoring zużycia ciepła, temperatury ciepłej wody oraz opomiarowanie tych mediów, a także kontrolujemy zapotrzebowanie mocy zamówionej. Optymalizacja pracy węzłów ciepłych pozwoli wyregulować podstawowe parametry dostawy ciepła, co w konsekwencji wygeneruje dla Państwa oszczędności.

PAULINA JĘDRUSZEWSKA

SPECJALISTA DS. OPOMIAROWANIA I KONTROLI



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

*sprawdzony partner w budownictwie!*



**KOMPLEKSOWA OBSŁUGA  
DŹWIGÓW - 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

# Remonty i modernizacje

## zasobów mieszkaniowych w 2022 roku

**P**lan funduszu remontowego, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej, budowany jest w oparciu o dostępne środki z odpisu funduszu remontowego i plan prac remontowych na rok bieżący. Zakres prac koniecznych do realizacji w 2022 roku wynikał z:

- wniosków wynikających z przeprowadzonych, okresowych przeglądów technicznych budynków,
- wniosków i oczekiwań zgłoszonych przez mieszkańców ustnie jak i w formie papierowych ankiet, które zostały przeprowadzone wśród mieszkańców z końcem 2017 roku, a dotyczyły planu remontów na lata 2018-2024,
- własnych obserwacji pracowników Spółdzielni.

Zgodnie z wieloletnią tradycją, dbając o jakość zamieszkiwania, wykonaliśmy wycinkę drzew, krzewów, o które m. in. wnioskowali sami lokatorzy z różnych powodów, np. zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców, w zamian wykonując nowe nasadzenia drzew i krzewów oraz przeprowadziliśmy renowację terenów zielonych, tych które tego wymagały wraz z konieczną przycinką drzew.

Nadal dużym problemem na nieruchomościach są chuligańskie dewastacje. Są to zniszczenia wywołane m. in. poprzez malowanie i pisanie po ścianach zewnętrznych i wewnątrz portali, wyrwanie lub łamanie nowo posadzonych drzew



i krzewów, niszczenie wyposażenia placów zabaw czy klatek schodowych, np. skrzynek pocztowych, domofonów.

Polisy ubezpieczeniowe pokrywają koszty tych zniszczeń tylko w części. Większość wydatków na pokrycie tych kosztów ponoszona jest ze środków na bieżącą eksploatację lub ze środków funduszu remontowego.

**TOMASZ LAWRENZ**  
SPECJALISTA DS. BUDOWLANYCH

L.p.	Zakres prac remontowych	Nieruchomości i szczegóły prac remontowych
1.	Remonty balkonów wraz z balustradami	Taczaka 6 – pełny remont płyt balkonowych i balustrad Jaskółcza 42 - pełny remont płyt balkonowych i balustrad Kromera 2 - pełny remont płyt balkonowych i balustrad Jaskółcza 48 - remont płyt balkonowych i balustrad Chołoniewskiego 8 - remont płyt balkonowych i balustrad Kossaka 54 – remont płyt balkonowych i balustrad Skotnickiego 11 – naprawy płyt balkonowych Sokołów Bydgoskich 1 – naprawy wybranych płyt balkonowych Strzelecka 59 – naprawy wybranych płyt balkonowych Powstańców Warszawy 6C - naprawy wybranych płyt balkonowych
2.	Remonty samych balustrad balkonowych	Inowrocławska 46 Strzelecka 59
3.	Remont pokrycia dachu, stropodachu budynku bądź pokrycia na zadaszeniach portali	Jaskółcza 42 – docieplenie stropodachu całego budynku Taczaka 6 – docieplenie stropodachu całego budynku Powstańców Warszawy 6C – miejscowa naprawa pokrycia z papy ze zmianą spadków dachu Kossaka 34 – naprawa pokrycia na dachu portalu Ks. Skorupki 102 - naprawa pokrycia na dachach portali Gołębia 73 – naprawa zadaszenia balkonu Strzelecka 59 – naprawa zadaszeń balkonów Sokołów Bydgoskich 4, Jaskółcza 48, Sokołów Bydgoskich 1, Gersona 23 – miejscowe naprawy pokrycia na dachach budynków
4.	Wymiana lub naprawa orynnowania dachów, wymiana bądź malowanie rur spustowych, rynien na budynkach, wymiana wyłazłów dachowych; turbowenty	Gersona 21 – malowanie wszystkich rynien dachowych i rur spustowych oraz orynnowania portali Gersona 23 – malowanie wszystkich rynien dachowych i rur spustowych oraz orynnowania portali Gołębia 11 – montaż turbowentów zbiorczych na kominach Strzelecka 59 – montaż turbowentów indywidualnych na wybranych kanałach wentylacyjnych
5.	Prace remontowe i naprawcze na elewacjach budynków; czyszczenie elewacji	Kromera 2 – docieplenie elewacji i ścian balkonowych oraz portalu III klatki schodowej Jaskółcza 48 – naprawa fragmentu elewacji południowej wraz malowaniem całej elewacji Gołębia 47 – czyszczenie elewacji wraz z impregnacją Sokołów Bydgoskich 1 – czyszczenie fragmentów elewacji wraz z impregnacją Taczaka 6 – naprawa cokołu budynku wraz z malowaniem Kołobrzaska 13 – docieplenie elewacji narożnych Gołębia 57 – naprawa izolacji termicznej w rejonie ścianki kolonowej przy kl. IV Ks. Skorupki 102 – prace malarskie na elewacji zachodniej budynku
6.	Wymiana wiaty śmietnikowej oraz inne prace związane z gospodarką odpadami	Powstańców Warszawy 6A – wymiana wiaty śmietnikowej na zbiorniki półpodziemne Chołoniewskiego 4 i 8 - wymiana wiaty śmietnikowej na zbiorniki półpodziemne Gnieźnieńska 21 – zamknięcie bramą przesuwaną wydzielonej przestrzeni na gabaryty



Inowrocławska 46 - balustrady balkony

7.	Remont zewnętrzny lub wewnętrzny portali wejściowych do klatek schodowych; remonty w piwnicach	Okulickiego 1 – remont zewnętrzny portali Bortnowskiego 14 – remont zewnętrzny portali Kromera 2 (klatka I i II) - remont wewnętrzny portali Kromera 2 (klatka III) – remont zewnętrzny portali Jaskółcza 29 - remont wewnętrzny portali Gersona 19A - remont wewnętrzny portali Jaskółcza 29 - remont wewnętrzny portali oraz zejść do piwnic i garażu Fałata 9 – naprawa ściany w piwnicy Ks. Skorupki 102 (klatka I i II) - remont wewnętrzny portali
8.	Remont wnętr klatek schodowych	Chodkiewicza 93 – 2 klatki Żuławy 5 – 1 klatka Gnieźnieńska 17A – 1 klatka Gnieźnieńska 17B – 1 klatka Gersona 19A – 4 klatki
9.	Wymiana zaworów podpionowych na instalacji c. o.; wymiana zaworów regulacyjnych na inst. c.w.u. i cyrkulacji; wymiana zaworów kulowych	Inowrocławska 48A – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Inowrocławska 46A – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Kossaka 54 – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Jaskółcza 48 – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Gnieźnieńska 21 – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Fałata 8 i 10 – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Gołębia 28 – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Gołębia 26A – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Gołębia 30 – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Gołębia 30A – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Ks. Skorupki 67 i 69 – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Sokołów Bydgoskich 2 i 4 – zawory MTCV i kulowe na c.w.u. Gnieźnieńska 17, 17A, 17B – zawory MTCV i kulowe na c.w.u.
10.	Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej; remont instalacji c.o., prace remontowe w węzłach ciepłych	Strzelecka 59 - wymiana zaworu regulacyjnego i filtra siatkowego w węźle c.o. Gołębia 57, Jaskółcza 48 – naprawy w węźle c.o. Inowrocławska 46, 46A - wymiana czujnika temp., regulatora i manometru w węźle c.o. Żuławy 5 – naprawy w węźle c.o. Kossaka 54, Jaskółcza 27 - naprawy w węźle i podwęźle c.o. Inowrocławska 46 – wymiana stabilizatora w węźle c.o. Inowrocławska 48A – naprawy w węźle c.o. Fałata 14 – naprawy w węźle c.o. Leszczyńskiego 61, 61a – naprawy w węźle c.o. Rogali 12 - wymiana fragmentu instalacji wewnętrznej c.w.u. w garażu wielostanowiskowym
11.	Wymiana domofonów, wideo-domofonów; wymiana kamer, oprzyrządowania monitoringu; naprawa systemu kontroli dostępu do piwnic	Inowrocławska 48A – wymiana domofonu na nowy (klatka II) z wyniesieniem na zewnątrz portalu Żuławy 5 – wymiana domofonu na nowy Jaskółcza 27 – wymiana domofonu na nowy Konopczyńskiego 1 – wymiana domofonów na nowe w portalach i przy furtce wejściowej na teren Inowrocławska 46A – zmiana lokalizacji central domofonowych wraz z ich wymianą na nowe centrale Gersona 19,19A - wymiana kamer monitoringu i rejestratora Powstańców Warszawy 6A - wymiana kamer monitoringu oraz rejestratora Strzelecka 59 - wymiana kamery monitoringu oraz rejestratora Gołębia 73 – wymiana kamery monitoringu Powstańców Warszawy 6C – naprawa systemu kontroli dostępu do piwnic w klatce I Sokołów Bydgoskich 1 – zmiana lokalizacji centrali domofonu wraz z jego wymianą na nowy (klatka III, IV i V)
12.	Prace remontowe przy nawierzchniach dróg, parkingów, chodników, podejść do budynków, schodów; remonty w pomieszczeniach wspólnych; prace przy hydroizolacji ścian i stropów nad garażami; stanowiska ze stojakami na rowery	Fałata 14 – utwardzenie nawierzchni obok m. postojowych Powstańców Warszawy 6A – miejscowe naprawy hydroizolacji ścian i stropu garażu Gołębia 73 – naprawa hydroizolacji ścian i stropu garażu – c.d. Gnieźnieńska 21 – remont schodów przed lokalami użytkowymi Gersona 19A – miejscowe naprawy zapadniętego chodnika i jezdni przy budynku Gersona 19 – miejscowe naprawy schodów i chodnika Gołębia 11 – miejscowe naprawy zapadniętych nawierzchni Żuławy 5 – wymiana nawierzchni chodnika z kostki na posesji Ks. Skorupki 102 – miejscowe naprawy hydroizolacji ścian i stropu garażu Kossaka 54 – utwardzenie nawierzchni pod m. postojowe Fałata 14 – zmiana organizacji parkowania na terenie Gołębia 66B – miejscowe naprawy hydroizolacji ścian i stropu garażu Gołębia 11 – stojaki rowerowe Gnieźnieńska 17, 17A, 17B – stojaki rowerowe Gnieźnieńska 21 – przełożenie kostki na podjeździe Powstańców Warszawy 6A – utwardzenie terenu przy nowych pojemnikach półpodziemnych



Okulickiego 1 - portal z zewnątrz

13.	Remont ogrodzeń bądź zmiana sposobu wygrodzień na terenach nieruchomości	<p>Chołnowskiego 8 – wykonanie ogrodzenia budynku z furtkami          Gołębia 30A – wykonanie wygrodzień boku wiaty śmietnikow.          Bizuela 15, Skotnickiego 11 – remont ogrodzenia wraz z murkami          Gołębia 11 – remont ogrodzenia terenu i placu zabaw          Fałata 14 – wykonanie ogrodzenia zabezpieczającego zieleni          Konopczyńskiego 1 – wykonanie ogrodzenia placu zabaw i furtki          Jaskółcza 29 – remont ogrodzenia nieruchomości          Gołębia 65 – naprawa fragmentów ogrodzenia</p>	 <p>Kossaka 54 - utwardzenie kratą trawnikową</p>
14.	Naprawy bram wjazdowych na teren nieruchomości i bram garażowych do garaży wielostanowiskowych; wymiany drzwi wejściowych	<p>Strzelecka 59 – naprawa bramy garażowej          Powstańców Warszawy 6A – naprawa bramy wjazdowej          Powstańców Warszawy 6A – naprawa bramy garażowej          Leszczyńskiego 61a - wymiana drzwi wejściowych zewnętrznych          Kromera 2 - wymiana drzwi portalowych zewnętrznych          Taczaka 6 - wymiana drzwi portalowych zewnętrznych          Żuławy 1 - wymiana drzwi wejściowych zewnętrznych          Powstańców Warszawy 6C – wymiana drzwi domofonowych          Gołębia 66B - wymiana drzwi p.poż.          Rogali 12 – naprawa bramy wjazdowej</p>	
15.	Wymiana detektorów tlenu węgla CO i gazu propan-butan LPG w garażach wielostanowiskowych	<p>Ceramiczna 3 – detektory CO          Gołębia 73 – detektory CO          Powstańców Warszawy 6A – detektor CO          Gersona 19 – detektory CO          Gersona 19A – detektory LPG          Rogali 12 – detektory CO i LPG          Zaświat 26 – detektory CO i LPG          Zaświat 34 – detektory CO i LPG          Powstańców Warszawy 6C – detektory LPG</p>	 <p>Żuławy 5 - klatka schodowa</p>
16.	Naprawa systemu wentylacji mechanicznej w garażach wielostanowiskowych; naprawa systemu oddymiania klatki schodowej	<p>Zaświat 28 - naprawa systemu oddymiania klatki schodowej          Powstańców Warszawy 6A – naprawa systemu wentylacji          Zaświat 26 - naprawa systemu oddymiania klatki schodowej          Powstańców Warszawy 6D - naprawa systemu oddymiania klatki schodowej          Powstańców Warszawy 6C - naprawa systemu oddymiania III klatki schodowej</p>	
17.	Wymiana, naprawa, malowanie elementów i urządzeń zabawowych na placach zabaw; wymiana nawierzchni	<p>Taczaka 6          Sokołów Bydgoskich 1          Fałata 9, Gołębia 30A          Gersona 21, 23 – wymiana nawierzchni bezpiecznej          Gołębia 63,65          Gołębia 57          Kossaka 54          Leszczyńskiego 61 61a          Powstańców Warszawy 6A          Gersona 19A          Strzelecka 59          Ks. Skorupki 102          Zaświat 28, 30, 32          Powstańców Warszawy 6C, 6D, 6E</p>	 <p>Gersona 21-23 - nowa nawierzchnia placu zabaw</p>
18.	Prace konserwacyjno-remontowe przy terenach zielonych	<p>Strzelecka 43 – przycinka drzew          Konopczyńskiego 1 - przycinka drzew          Leszczyńskiego 61 61a - przycinka drzew          Gołębia 47 – przycinka drzew          Sokołów Bydgoskich 1 – przycinka drzew          Jaskółcza 42 – przycinka drzew          Gnieźnieńska 17, 17A, 17B - przycinka drzew          Powstańców Warszawy 6A - przycinka i nasadzenia drzew          Bizuela 15, Skotnickiego 11 – przycinka drzew          Gołębia 11 – pielęgnacja drzew          Fałata 14 – system nawadniania terenów zielonych          Ks. Skorupki 67, 69 - przycinka drzew          Gołębia 63, 65 - przycinka drzew          Gnieźnieńska 21 - przycinka drzew          Jaskółcza 48, Gołębia 57 – zmiana aranżacji zieleni, przycinka drzew          Kossaka 54, Jaskółcza 27 – renowacja zieleni i przycinka drzew          Inowrocławska 46, 46A – przycinka drzew          Powstańców Warszawy 6E, 6D, 6C – zmiana aranżacji fragmentów terenów zielonych          Zaświat 26, 34 – naprawa systemu nawadniania zieleni          Gersona 21,23– renowacja terenów zielonych i przycinka drzew wraz z naprawą systemu nawadniania zieleni          Gersona 19, 19a – renowacja terenów zielonych wraz z naprawą systemu nawadniania zieleni          Ks. Skorupki 102 – przycinka drzew</p>	 <p>Gersona 21-23 - nowa nawierzchnia placu zabaw</p>

## Stan Funduszu Remontowego

Nieruchomość	Stan na 01.01.2022	Wydatki (koszty)	Wpływy (przychody)	Stan na 15.11.2022
Taczaka 6	51 797,29	219 994,57	89 725,23	-78 472,05
Bortnowskiego 14 i Okulickiego 1	18 120,44	71 990,13	72 075,47	18 205,78
Bortnowskiego 16	-49 149,18	4 149,46	40 109,57	-13 189,07
Kromera 4	-158 048,05	9 809,75	55 036,44	-112 821,36
Kromera 2	-22 232,45	180 571,57	59 443,19	-143 360,83
Altanowa 42a	25 025,14	882,51	8 004,47	32 147,10
Gołębia 11	-79 474,35	80 504,14	87 600,55	-72 377,94
G. Skotnickiego 11, Bizziela 15	141 419,65	75 341,39	73 268,95	139 347,21
Kołobrzaska 13,17	-65 047,04	81 807,32	120 543,27	-26 311,09
Kossaka 34	-23 796,48	9 788,81	33 291,58	-293,71
Chołoniewskiego 4,8	231 450,89	142 463,39	133 878,11	222 865,61
Sokołów Bydgoskich 2 i 4	-262 614,05	19 599,98	86 066,66	-196 147,37
Gnieźnieńska 17,17a,17b	100 088,48	67 852,37	55 006,35	87 242,46
Chodkiewicza 93	87 598,67	65 852,02	34 108,35	55 855,00
Jaskółcza 42	130 557,01	153 255,94	44 269,33	21 570,40
Sokołów Bydgoskich 1	28 095,35	63 064,03	86 349,55	51 380,87
Ks.Skorupki 67,69	-2 949,48	15 919,16	58 636,55	39 767,91
Gołębia 47	39 792,31	11 323,26	19 425,01	47 894,06
Gołębia 30a, Fałata 9	7 883,05	36 755,11	56 477,63	27 605,57
Gołębia 30	33 698,54	1 608,98	6 375,20	38 464,76
Strzelecka 43	49 840,55	3 085,36	7 678,47	54 433,66
Gołębia 63,65	34 365,34	44 643,55	74 416,34	64 138,13
Gołębia 26a	26 915,91	1 213,48	3 632,85	29 335,28
Gołębia 28	12 775,22	1 337,81	4 405,34	15 842,75
Fałata 8,10	-26 770,26	7 577,11	29 462,98	-4 884,39
Gnieźnieńska 21	97 719,91	34 705,46	26 519,83	89 534,28
Ceramiczna 3	13 328,88	16 251,62	22 389,64	19 466,90
Jaskółcza 48, Gołębia 57	51 506,03	138 401,93	103 799,15	16 903,25
Żuławy 5	6 024,04	51 031,95	17 482,11	-27 525,80
Kossaka 54, Jaskółcza 27	267 345,45	84 458,18	88 271,79	271 159,06
Inowrocławska 46,46a	45 587,00	118 090,24	30 514,80	-41 988,44
Inowrocławska 48a	8 198,15	12 869,48	17 167,11	12 495,78
Fałata 14	126 070,86	34 764,58	26 642,07	117 948,35
Konopczyńskiego 1	-78 946,93	25 044,49	30 013,35	-73 978,07
Leszczyńskiego 61,61a	133 070,64	30 352,91	35 887,46	138 605,19
Gołębia 73	49 728,78	82 199,11	67 682,37	35 212,04
Powstańców Warszawy 6a	588 729,65	138 952,24	199 533,67	649 311,08
Gersona 21-23	317 574,35	141 921,34	88 913,56	264 566,57
Gersona 19, 19a	77 431,13	148 102,39	54 614,38	-16 056,88
Jaskółcza 29	56 815,02	12 742,14	17 034,29	61 107,17
Żuławy 1	36 163,76	14 419,51	16 854,89	38 599,14
Strzelecka 59	117 518,82	250 246,13	113 183,99	-19 543,32
Ks. Skorupki 102	160 235,94	58 278,45	41 747,77	143 705,26
Gołębia 66	104 362,19	55 961,29	45 223,69	93 624,59
Rogali 12	11 962,65	14 682,97	27 939,10	25 218,78
Zaświat 28, 30, 32	118 650,39	25 827,64	62 238,88	155 061,63
Zaświat 26, 34	87 677,95	2 922,70	47 881,55	132 636,80
Powstańców Warszawy 6C, 6D, 6E	350 663,57	70 648,04	162 326,44	442 341,97
Zaświat 7	0,00	95,57	24 251,31	24 155,74

## Mieszkańcu, odpocznij sobie

Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy stara się wychodzić naprzeciw potrzebom swoich mieszkańców. Zdając sobie sprawę z faktu, iż nikt z nas nie młodnieje, rozpoczęliśmy pilotażowy program instalowania na klatkach schodowych siedzisk, na których osoby słabsze mogą odpocząć w drodze do lokali położonych na wyższych piętrach. Obecnie zostało zamontowanych 8 siedzisk na półpiętrach wybranych klatek schodowych najwyższych, czteropiętrowych budynków Spółdzielni bez wind. Zadowolenie mieszkańców będzie sygnałem do rozszerzenia pomysłu na kolejne nieruchomości.

KRZYSZTOF POSZYWAK



## Koniec wiat śmietnikowych

Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy, jako PIERWSZA w naszym mieście, oddała w czerwcu br. do użytku mieszkańców jednego ze swoich osiedli półpodziemne pojemniki na odpady komunalne firmy MOLOK. Nowoczesne rozwiązanie ogranicza miejsce niezbędne do usytuowania pojemników – 10 m<sup>2</sup> zamiast 50 m<sup>2</sup> przy 20 tradycyjnych pojemnikach 1100 litrowych. Pojemniki półpodziemne są również bardziej higieniczne i estetyczne wizualnie.

Dzięki współpracy z Urzędem Miasta i firmami wywozowymi możemy cieszyć się w naszym mieście najnowszymi rozwią-



zaniami funkcjonującymi w wielu miastach Polski, Europy i świata. Zaproponowanie współpracy SM „KOMUNALNI” zaowocowało montażem kolejnych pojemników, dzięki czemu mieszkańcy następnych budynków obydwu Spółdzielni mogą cieszyć się tym nowoczesnym rozwiązaniem.

Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy będzie korzystać z tych rozwiązań przy realizacji kolejnych inwestycji, a także będzie rozpatrywać możliwość ich zastosowania na istniejących już nieruchomościach.

KRZYSZTOF POSZYWAK  
ADMINISTRATOR ZASOBÓW

## Oszczędność energii elektrycznej

Wobec trudności wynikających z licznych podwyżek oraz utrudnionej dostępności energii, wszyscy stajemy przed wyzwaniem dotyczącym redukcji kosztów. Bardzo istotnym elementem domowego budżetu jest opłata za elektryczność. Wzrost kosztów prądu, powoduje konieczność szukania rozwiązań, które pozwolą na optymalizację jego zużycia. Do podstawowych zasad należy jak najdłuższe korzystanie ze światła dziennego. Nie pozostawiamy włączonych urządzeń, kiedy przestajemy ich używać.



Wymierne korzyści w skali roku przyniesie wymiana żarówek na energooszczędne oraz wyłączenie oświetlenia podczas nieobecności w mieszkaniu. Nie bez znaczenia dla zużycia prądu pozostaje uruchamianie tylko pełnej zmywarki oraz pralki. Skutecznym sposobem na oszczędzanie jest również gotowanie potraw pod przykryciem, na płycie indukcyjnej.

To zaledwie kilka, tylko pozornie oczywistych sposobów na oszczędzanie energii, które mogą wpłynąć na rachunki w naszym mieszkaniu. Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy na przestrzeni kilku ostatnich lat zmodernizowała oświetlenie w częściach wspólnych budynków, a także lampy na terenach zewnętrznych. Zastosowano czujniki ruchu i zmierzchu, a żarówki wymieniono na ledowe.

W myśl zasady że małe zmiany przynoszą duże efekty, a drobne oszczędności składają się na znaczące kwoty, możemy spróbować wdrożyć podane w artykule wskazówki.

PRZEMYSŁAW WIDZOWSKI  
KIEROWNIK DZ. TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNEGO



## Stawki utrzymanie i konserwacja nieruchomości

Stawki na utrzymanie i konserwację nieruchomości są w naszej spółdzielni zróżnicowane. Wynika to z faktu odmiennych potrzeb poszczególnych budynków. Część z nich posiada piękne tereny zewnętrzne, które zagospodarowane są zielenią i placami zabaw. Niektóre budynki, zwłaszcza te nowsze mają, szersze i przestronniejsze klatki schodowe w przeciwieństwie do tych starszych. Wiele nieruchomości posiada również miejsca postojowe w hali garażowej, które mają szerokie szlaki komunikacyjne. Cechy te stanowią wartość dodaną nieruchomości, ale jednocześnie generują wyższe koszty utrzymania. Zarówno tereny zielone, klatki schodowe, korytarze piwniczne jak i szlaki komunikacyjne w garażach wielostanowiskowych stanowią część wspólną nieruchomości, dlatego zasoby z większym ich udziałem są znacznie droższe w utrzymaniu od tych, które stoją na gruncie z niewielkim marginesem zieleni oraz mają małą powierzchnię części wspólnych.

Wszystkie te elementy mają wpływ na poziom przychodów na pokrycie kosztów i powodują zróżnicowanie stawek.

MARTA DYBIKOWSKA

## Świeże owoce i warzywa

Bieżący dostęp do świeżych warzyw i owoców jest dziś dla wielu osób bardzo ważny, a nie każdy ma możliwość codziennego dokonywania zakupów na rynku czy w ulubionym sklepie warzywnym. W związku z powyższym Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy podjęła współpracę z panem Tadeuszem Osuchem prowadzącym gospodarstwo rolne udostępniając swoje tereny pod automaty do sprzedaży warzyw i owoców z tego właśnie gospodarstwa. Początkowo było to jedno urządzenie zamontowane na ul. Zaświat, jednak zainteresowanie okolicznych mieszkańców było tak duże, że pan Tadeusz Osuch postanowił zwiększyć ilość urządzeń. W tym celu zwrócił się do Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy o rozszerzenie współpracy. Obecnie na terenach Spółdzielni funkcjonuje 5 urządzeń, a na nowy sezon przygotowywane są kolejne lokalizacje. Pan Tadeusz planuje również zwiększenie oferowanego asortymentu. Dzięki tej współpracy Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy może pomóc mieszkańcom w zdrowszym odżywianiu.

KRZYSZTOF POSZYWAK

## Dlaczego Spółdzielnia dokonuje podwyżek opłat eksploatacyjnych?

Wiele osób zastanawia się, dlaczego Spółdzielnia dokonuje podwyżek opłat eksploatacyjnych i czy ma realnie wpływ na ich wysokość. Część opłat jest niezależna od Spółdzielni, a należą do nich głównie opłaty za media i podatki. Jesteśmy pośrednikiem między naszymi mieszkańcami a jednostkami dostarczającymi, np. ciepło, energię elektryczną czy też wodę. Na co dzień Spółdzielnia boryka się też z czynnikami zewnętrznymi, takimi jak obecna sytuacja ekonomiczna w kraju, przejawiająca się wzrostem cen towarów i usług, kolejnymi planowanymi podwyżkami minimalnego wynagrodzenia oraz znacznym wzrostem cen mediów. Powyższe czynniki spowodowały konieczność zaplanowania przychodów na pokrycie kosztów w 2023 r. na wyższym poziomie niż w mijającym roku. Wpływ na



wysokość opłat ma także rosnąca inflacja, która powoduje, że Spółdzielnia ma mniejsze możliwości negocjacji cen usług i materiałów.

Istotne jest to, że po zakończeniu roku obrachunkowego ustalany jest indywidualny wynik naszych nieruchomości w obszarze eksploatacji. Zgodnie z Art. 6. 1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (nie dotyczy to mediów, które rozliczane są indywidualnie oraz podatków i opłat lokalnych). W związku z powyższym wynik ten ma realny wpływ na ustalenie wysokości stawek w kolejnym roku.

MARTA DYBIKOWSKA  
P.O. GŁÓWNEJ KSIĘGOWEJ

## 30 lat razem!

W tym roku mija 30 lat od założenia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy. Jest to organizacja zrzeszająca w swoich szeregach 33 spółdzielnie mieszkaniowe z naszego regionu, w tym aż 18 spółdzielni z Bydgoszczy. Działając wg maksymy Henry'ego Forda „Połączenie sił to początek, pozostanie razem to postęp, wspólna praca to sukces”.

Związek spółdzielni został powołany przede wszystkim do działalności instruktażowej, doradczej, szkoleniowej i wydawniczej na rzecz zrzeszonych jednostek. Ma za zadanie czuwać nad rzetelnością funkcjonowania wchodzących w skład spółdzielni poprzez ich systematyczne lustracje. Konsoliduje środowisko spółdzielcze dla nowych wspólnych inicjatyw, wymiany doświadczeń i wspólnego rozwoju.

Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest jedną ze zrzeszonych jednostek w Regionalnym Związku Rewizyjnym SM. Działamy wspólnie na rzecz mieszkańców naszych miast poprzez dbałość o nieruchomości spółdzielcze i ich otoczenia oraz nowe inwestycje.

Gospodarka spółdzielni z regionu i ich bardzo dobra sytuacja finansowa powoduje nie tylko możliwość czasowego finansowa-



nia zadłużenia swoich członków, ale dają poczucie pewności i bezpieczeństwa ekonomicznego wszystkim współpracującym ze spółdzielniami firmom. Spółdzielnie mieszkaniowe rozwiązują problemy mieszkaniowe połowy naszych miast z regionu. Wspólnie podejmujemy działania dotyczące dbałości o zabezpieczenie interesów naszych członków, jak choćby wystąpienie bydgoskich zrzeszonych w Związku Rewizyjnym spółdzielni ze skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy na uchwałę Rady

Miasta Bydgoszczy nr XVIII/418/19 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ustalenia ceny za odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych.

Jubileusz 30-lecia Regionalnego Związku Rewizyjnego stał się okazją do poruszenia ważnych kwestii. Omówione zostały istotne tematy związane z problemami jakimi borykamy się na co dzień jako spółdzielnie z regionu. Wymieniliśmy się obawami dotyczącymi między innymi wzrostu cen mediów, a także pogłębiliśmy na temat przyszłości spółdzielczości mieszkaniowej, której korzenie w naszym regionie sięgają aż do 1890 r.

Chcemy w następne dziesięciolecie wejść razem z planem wspólnego budowania nowoczesnego oblicza spółdzielczości mieszkaniowej!!!!

# Spór o deszczówkę

Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce kwestionują obciążanie ich opłatą za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych. Problem z rozliczaniem wód opadowych i roztopowych powstał po wejściu w życie ustawy z 20 lipca 2017 roku Prawo wodne. Nowe przepisy wykreśliły z obowiązującej dotychczas definicji „ścieków” znajdujące się tam wody opadowe i roztopowe, tworząc odrębną kategorię wód opadowych i roztopowych. Również Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy (wraz z sześcioma innymi spółdzielniami mieszkaniowymi z Bydgoszczy) zaskarżyła uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy nr XVIII/418/19 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ustalenia ceny za odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzenia opadów atmosferycznych, podnosząc w skardze, że Rada Miasta Bydgoszczy przekroczyła swoje kompetencje, ponieważ żaden przepis prawa wskazany w podstawie prawnej uchwały nie upoważnia organu gminy do ustanowienia opłaty za usługę komunalną odprowadzania wód deszczowych i roztopowych do systemów zamkniętej lub otwartej kanalizacji deszczowej. Wojewódzki Sąd Administracyjny (WSA) w Bydgoszczy wyrokiem z dnia 7 czerwca 2022 r., sygn. akt II SA/Bd 1018/21, uwzględnił skargę Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgosz-

czy z dnia 5 lipca 2021 r. i stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta.

Jak wynika z uzasadnienia wyroku WSA w Bydgoszczy stwierdził nieważność uchwały z uwagi na naruszenie przez Radę Miasta Bydgoszczy art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. - o gospodarce komunalnej. Sąd uznał, że cena która została ustalona w Uchwale nie poddaje się procesowi weryfikacji, ponieważ brak jest regulacji o sposobie ustalenia ceny (kalkulacji). Nadto, zdaniem WSA w Bydgoszczy, ani uchwała ani jej uzasadnienie nie reguluje sposobu ustalania opłaty za przedmiotową usługę dla pojedynczego odbiorcy, w szczególności organ stanowiący nie ustalił w jaki sposób, przez kogo i w jakim trybie miałyby być ustalana powierzchnia terenów, w tym dachów z których odprowadzane są wody opadowe oraz sposobu (metody) ustalania objętości odprowadzanych wód. WSA w Bydgoszczy uznał natomiast, że Rada Miasta w Bydgoszczy posiada kompetencję do ustanowienia opłaty za usługę odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzenia opadów atmosferycznych, ponieważ nie ma ona charakteru daniny publicznej, gdyż istnieje możliwość nieskorzystania z tej usługi.



Po analizie orzeczenia i jego skutków na przyszłość Zarząd PSM w Bydgoszczy zdecydował o złożeniu skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego od ww. wyroku WSA w Bydgoszczy. Akceptujemy rozstrzygnięcie sądu administracyjnego w postaci stwierdzenia nieważności Uchwały, jednakże kwestionujemy stanowisko tego sądu co do możliwości stanowienia przez radę gminy w sprawach opłat za wody opadowe i roztopowe odprowadzane do kanalizacji deszczowej, ponieważ w naszej opinii art. 4 ust. 1 pkt 2 u.g.k. w ogóle nie może stanowić podstawy do ustanowienia opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z uwagi na brak elementu dobrowolności przy korzystaniu z systemu kanalizacji deszczowej.

W przypadku uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia przez PSM w Bydgoszczy, prawomocny wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego stanowić będzie podstawę do dochodzenia przez Spółdzielnię zwrotu zapłaconych należności z tytułu opłat za odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych od Miejskich Wodociągów i Kanalizacji w Bydgoszczy Sp. z o.o.

KARINA DOMŻAŃSKA  
RADCA PRAWNY

## eBOK

Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta, to załatwianie spraw bez wychodzenia z domu. W dzisiejszych czasach bardzo cenimy wygodę i czas, którego mamy tak niewiele. eBOK zapewnia dostęp do najważniejszych informacji o każdej porze i w każdym miejscu, w którym mamy dostęp do internetu. Załatwimy wiele spraw bez konieczności odwiedzin w stacjonarnym biurze.

Wraz z dostępem do eBOK zyskujemy wgląd na swoje konto opłat eksploatacyjnych, gdzie znajdziemy informacje o składnikach opłaty, aktualnym saldzie oraz rozliczeniu mediów. Za pośrednictwem elektronicznego

Biura Obsługi Klienta, możemy również dokonywać płatności za mieszkanie. Kontrolowanie i regulowanie stanu indywidualnego konta to nie jedyne zalety posiadania dostępu do eBOK.

W zakładce aktualności znajdziemy bieżące komunikaty i ogłoszenia oraz najważniejsze dokumenty dotyczące funkcjonowania Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej takie jak uchwały, protokoły i sprawozdania. Poprzez elektroniczne Biuro Obsługi Klienta można zgłosić do działu techniczno-eksploatacyjnego usterkę, zamówić chip kontroli dostępu, pilota do szlabanu lub bramy wjazdowej oraz skontaktować się z administracją w sprawach technicznych.



Dla zainteresowanych usługą dostępny jest FORMULARZ ZGŁOSZENIOWY e-BOK w zakładce Dokumenty do pobrania na naszej stronie [www.psm.bydgoszcz.pl](http://www.psm.bydgoszcz.pl). Wypełniony formularz wystarczy odesłać na nasz adres e-mail: [bok@psm.bydgoszcz.pl](mailto:bok@psm.bydgoszcz.pl), wysłać pocztą lub dostarczyć osobiście do Biura Obsługi Klienta mieszczącego się w siedzibie Spółdzielni przy ulicy Zaświat 32 i Strzeleckiej 59.

Zachęcamy do uruchomienia elektronicznego Biura Obsługi Klienta e-BOK.

PAULINA BARANOWSKA-NOWICKA  
REFERENT D/S OBSŁUGI KLIENTÓW



## KOMPUTEROWE DORABIANIE KLUCZY

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

- autoryzacji: LOB, Gerda, Abloy, Cisa, Winkhaus, Evva, FAB
- naprawa stacyjek i zamków samochodowych

- awaryjne otwieranie
- klucze z immobilizerem i/lub pilotem
- systemy jednego klucza MASTER KEY

85-034 Bydgoszcz, ul. Długa 10, tel. 52 322 45 14, 509 172 644

# Jak nie wpaść w spiralę zadłużenia

Rok 2022 zdecydowanie możemy nazwać rokiem trudnym pod względem ekonomicznym. Wysoka inflacja, a co za tym idzie wzrost cen towarów i usług, wzrost cen energii, wzrost oprocentowania kredytów, wybuch wojny na Ukrainie, której konsekwencje gospodarcze odczuwa cały świat, mają zdecydowanie negatywny wpływ na zawartość naszych portfeli.

Coraz trudniej jest utrzymać płynność finansową i płacić opłaty eksploatacyjne w terminie.

Mając na uwadze powyższe przypomniemy o kilku możliwościach i zasadach, które pomogą Państwu uniknąć dodatkowych kosztów, w tym odsetek za zwłokę oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych:

- Uzyskaj dostęp do E-bok i na bieżąco kontroluj stan swojego salda.
- Pamiętaj, aby płacić należności w terminie: termin płatności przypada na 15-ty dzień każdego miesiąca za dany miesiąc. Płacąc w terminie unikniesz obciążenia odsetkami za zwłokę.
- Reaguj na smsy i e-maile informujące o powstałym zadłużeniu. Na tym etapie nie zostają naliczone żadne dodatkowe koszty np. opłata za sporządzenie wezwania do zapłaty.

Po otrzymaniu informacji, skontaktuj się ze Spółdzielnią, razem spróbujemy znaleźć rozwiązanie jak zapobiec narastaniu długów.

• Napisz wniosek o rozłożenie zadłużenia na raty. Sporządzimy ugodę, ustalimy terminy oraz wysokość raty. Dzięki temu zadłużenie nie zostanie skierowane na drogę postępowania sądowego, a co za tym idzie nie zostaniesz obciążony kosztami procesu. Pamiętaj, że na każdym etapie postępowania, czy to sądowego czy egzekucyjnego, możesz złożyć taki wniosek.

• Masz wpływ na wysokość swojej opłaty eksploatacyjnej. Istnieje możliwość zmniejszenia wysokości miesięcznej opłaty w przypadku kiedy okresowe rozliczenia mediów wskazują nadpłatę. W takiej sytuacji możesz złożyć pisemny wniosek o zmniejszenie przedpłat na poczet zimnej wody i jej podgrzania oraz centralnego ogrzewania.

• Złóż wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Aby uzyskać wsparcie finansowe w postaci dodatku mieszkaniowego należy wypełnić wniosek znajdujący się na stronie internetowej Urzędu Miasta



Bydgoszczy lub w formie papierowej w biurze Wydziału Świadczeń Rodziny Urzędu Miasta, załączyć wymagane dokumenty i złożyć w kancelarii Urzędu. Szczegółowe informacje możesz uzyskać na stronie internetowej Urzędu, telefonicznie bądź w biurze stacjonarnym.

Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy również podejmuje kroki, które mają na celu ochronę mieszkańców przed dodatkowymi kosztami windykacyjnymi. Działania wobec Członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali w postaci nakazów zapłaty, czy egzekucji z prawa do lokalu są w dalszym ciągu ostrożnością. Największy nacisk kładziemy na stosowanie tzw. „windykacji miękkiej”. Opiera się ona na wysyłaniu ponagleń do zapłaty za pośrednictwem listów, telefonów i sms-ów. Taka forma windykacji przynosi najlepsze i najszybsze efekty i co bardzo istotne nie obciąża dłużników dodatkowymi, wysokimi opłatami sądowymi i egzekucyjnymi.

JOANNA OGIENIEWSKA  
KIEROWNIK BIURA OBSŁUGI KLIENTA



**DDD  
PERFEKT**

## Co oferujemy:

- Dezynsekcja 
- Deratyzacja 
- Haccp 
- Ochrona przed ptakami 
- Dezynfekcja 
- Ozonowanie 



 **730 55 55 99**

 85-474 Bydgoszcz  
ul. Sanatoryjna 99 lok. 1

 [biuro@dddperfekt.pl](mailto:biuro@dddperfekt.pl)

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




# Nagrody i wyróżnienia

Z przyjemnością prezentujemy Państwu osiągnięcia Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy w 2022 roku. Wśród prezentowanych nagród brakuje Certyfikatu Jakości Biznesu Przedsiębiorstwa Fair Play 2022, który został przyznany Spółdzielni przez Kapitułę Programu Przedsiębiorstwo Fair Play, Krajową Izbę Gospodarczą oraz Fundację Instytut Badań nad Demokracją i Przedsiębiorstwem Prywatnym.





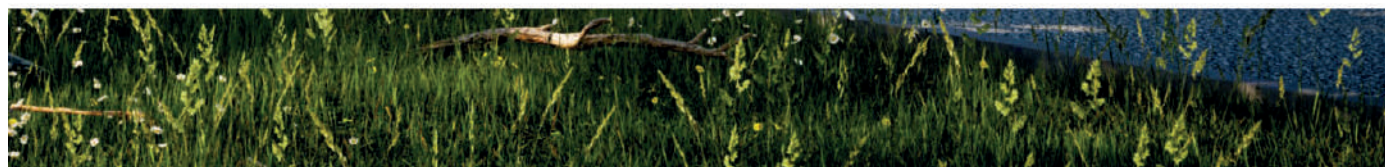
Osiedle „Zielony Las” to ciekawie usytuowane bloki mieszkalne, które znajdują się przy ulicy Zaświat 5-7. Dzięki dogodnemu położeniu niedaleko lasu i największego w Polsce parku miejskiego Myślęcinek, ta inwestycja to wymarzone miejsce dla rodzin z dziećmi. W pobliżu znaleźć można wiele atrakcyjnych obiektów, takich jak:

- malownicze trasy rowerowe,
- zróżnicowane obiekty sportowe,
- szkoły,
- parki rozrywki czy
- ogród zoologiczny.

Przemysłana lokalizacja zapewnia dobry dojazd do ścisłego centrum miasta, a rozbudowana sieć linii tramwajowych i autobusowych daje szansę na szybkie przemieszczanie dla niezmotoryzowanych. Osiedle jest odpowiedzią na potrzeby mieszkańców, którzy chcą pozostać blisko centrum, a jednocześnie uwielbiają kontakt z przyrodą i cenią sobie ciszę, spokój oraz prywatność.

#### Oferujemy:

- mieszkania powyżej 50 m<sup>2</sup>
- ceny mieszkań w granicach – od 5.920,00 zł / m<sup>2</sup>
- cena piwnic – 1.100,00 zł / m<sup>2</sup>
- miejsca postojowe zewnętrzne – 7.000,00 zł
- miejsca postojowe w hali garażowej: 22.000,00 zł pojedyncze / 29.000,00 zł podwójne





# 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?

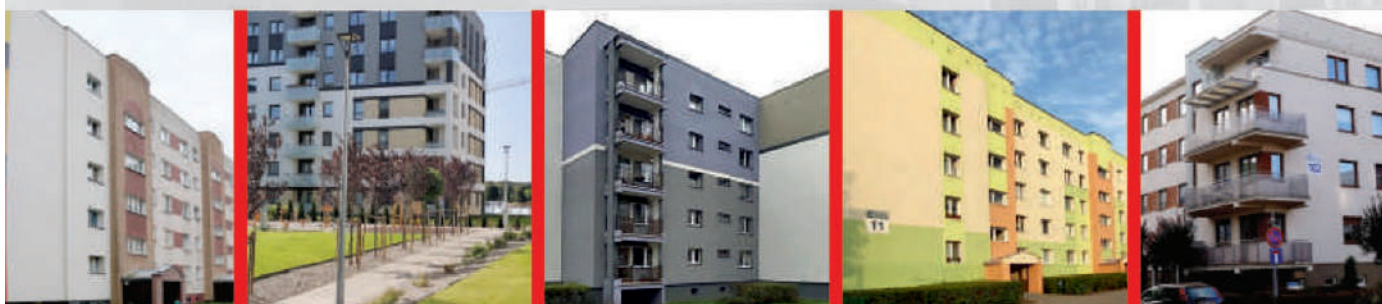
- specjalistyczna pomoc świadczona na najwyższym poziomie – licencjonowany pośrednik nieruchomości,
- sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości,
- przygotowanie niezbędnej dokumentacji dotyczącej transakcji,
- pełne bezpieczeństwo przeprowadzenia transakcji,
- znajomość trendów w branży nieruchomości 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)





**KONTAKT:**

ul. Fordońska 185-187 | 85-766 Bydgoszcz  
 ☎ 666 849 130 ☎ 608 059 359  
 📞 52 342 96 11

**GODZINY OTWARCIA:**

Pn. - Pt. 8.00 - 18.00  
 Sobota 8.00 - 14.00

Salon samochodowy Hyundai  
 Autoryzowana Stacja Obsługi  
 Autoryzowany Serwis Blacharsko-Lakierniczy



ul. Gdańska 123/2, 85-022 Bydgoszcz  
 tel. 603-528-615

**Wykonujemy  
 remonty balkonów, dachów, elewacji i mieszkań**




**Poszukujemy fachowców do pracy w zgranym zespole**



clinicderm  
CENTRUM MEDYCZNE



**PONAD 30 SPECJALISTÓW DLA DZIECI I DOROSŁYCH**

ALERGOLOG, INTERNISTA, IMMUNOLOG KLINICZNY • CHIRURG PLASTYCZNY,  
SPECJALISTA MEDYCZYNY 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**