

## W INFORMATORZE:

<i>Inwestycje na medal</i>	
Powód do zadowolenia .....	2
<i>Przeprowadzamy ankietę</i>	
Certyfikat jakości .....	3
Prawo odrębnej własności .....	4
Weblokator – strona dla lokatora .....	5
Prace nad rewitalizacją .....	5
Dbalność o estetykę osiedla .....	6
Budujemy nowy dom .....	6
<i>Kwestia grzejników na klatkach schodowych</i>	
Centralne ogrzewanie .....	8
Ochrona w budynkach wysokich .....	9
Za co płacimy .....	10
<i>Czy nadal można ubezpieczyć mieszkanie w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA za pośrednictwem spółdzielni?</i>	
Odpowiadamy na pytania .....	12
Zadłużenia w opłatach mieszkaniowych .....	13
Propozycje Modraczka .....	15
Stumilowy las .....	16

*Do konkursów przystępujemy bo chcemy się sprawdzić. Poddajemy ocenie nasze działania i skuteczność ich realizacji. Tak jak w przypadku konkursu „Budowa na medal Pomorza i Kujaw”, gdzie stanęliśmy jako Spółdzielnia w szranki z najlepszymi z regionu.*

*A wszystko po to, żeby funkcjonować coraz lepiej na pożytek naszym członkom, czyli Państwu i żeby inwestować i tworzyć funkcjonalną i estetyczną przestrzeń na naszych osiedlach. Co roku nasza działalność jest oceniana czy przestrzegamy obowiązujących przepisów, czy realizujemy nasze zadania zgodnie z oczekiwaniami naszych mieszkańców. O tym mogą Państwo przeczytać w tym wydaniu Informatora.*

*Zamieściliśmy również tekst mniej optymistyczny, a dotyczący tematu ochrony mieszkańców i budynków przed wandalami, przykrymi skutkami pomieszkiwania bezdomnych i chuliganami. Artykuł dotyczy zatrudnienia firmy ochroniarskiej, która ma stać się narzędziem dla mieszkańców w przeciwdziałaniu tym zjawiskom.*

*W tym wydaniu poruszamy również drażliwy temat zadłużeń, który stanowi poważny problem nie tylko dla zarządzających budynkiem, ale też i dla jego mieszkańców.*

*I tym sposobem powstał kolejny, jesienny numer Informatora, z jednej strony nastrojający pozytywnie, z drugiej jednak nieunikający codziennych trudnych spraw.*

Redakcja Informatora

## 1. Powód do zadowolenia

Po raz kolejny mamy się czym pochwalić. Nasza ostatnio realizowana inwestycja – budynki mieszkalne przy ulicy Glinki 80-82 zyskała uznanie w dwóch konkursach.

Pierwszym z nich jest ogólnopolski konkurs „PLATYNOWE WIERTŁO”

O zwycięstwo w czterech kategoriach ubiegało się sześćdziesiąt firm budowlanych z całej Polski. W kwietniu 2009r zostały ogłoszone wyniki. Przedsiębiorstwo „MARBUD” za realizację budynków przy ulicy Glinki zdobyło drugą nagrodę tj. „Złote Wiertło”. Laury uzyskaliśmy również w konkursie

**KAPITUŁA KONKURSU**  
**BUDOWA NA MEDAL POMORZA I KUJAW 2009**  
przyznała  
**WYRÓŻNIENIE**  
w kategorii: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI”**  
ul. Tadeusza Boya Żeleńskiego 1, Bydgoszcz

**za dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi**  
**ul. Glinki 80-82 w Bydgoszczy**

inwestor:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” ul. Tadeusza Boya Żeleńskiego 1, Bydgoszcz

projektant architektury:  
Pracownia Architektury „VECTOR”, Bydgoszcz

generalny wykonawca:  
Przedsiębiorstwo Usług Budowlanych i Technicznych „MARBUD” Sp. z o.o., ul. Chrobrego 95, Toruń

użytkownik obiektu:  
prywatni właściciele

Członkowie Kapituły Konkursu

Włodzimierz Ciepły  
Piotr Dąbrowski  
Sambor Gawiniński  
Miroslaw Jagodziński  
Malgorzata Kulejewska  
Robert Łucka  
Stefan Markowski  
Zygmunt Niedbala  
Janusz Polak  
Adam Popielewski  
Jolanta Stańczak  
Renata Staszak  
Bogusław Straszewski  
Zbigniew Wajer

Patronat Honorowy  
Wojewoda  
Kujawsko-Pomorski  
Rafał Bruski

Organizatorzy Konkursu:

Dyrektor Kujawsko-Pomorskiego Centrum Organizacji Imprez C.O.I. Janusz Polak  
Przewodniczący Kapituły Konkursu Miroslaw Jagodziński  
Prezes Zarządu Pomorsko-Kujawskiej Izby Budownictwa Michał Joachimowski

BYDGOSZCZ  
TORUŃ  
WŁOCŁAWEK

Bydgoszcz, 25 września 2009 r.

organizowany przez Firmę „BOSCH” dla przedsiębiorstw budowlanych. Generalny wykonawca robót zgłosił nasz obiekt do jego XIII edycji w kategorii budownictwo mieszkaniowe.

„BUDOWA NA MEDAL POMORZA I KUJAW 2009”.

W XII edycji konkursu organizowanego przez Pomorsko-Kujawską Izbę Budownictwa nasza inwestycja

uzyskała wyróżnienie w kategorii budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Jury konkursowe przyznało wysokie oceny za efektywne wykorzystanie rozwiązań technicznych zapewniających mieszkańcom komfort, funkcjonalną eksploatację i oszczędność energii, a także za

jakość prac wykończeniowych oraz za osiągnięcie optymalnego efektu końcowego przy stosunkowo niskim poziomie kosztów. W czasach silnej konkurencji takie nagrody i wyróżnienia nie są, naszym zdaniem, bez znaczenia dla sukcesu kolejnych przedsięwzięć spółdzielni.

*Elżbieta Rogalla*

## SYSTEM ZARZĄDZANIA JAKOŚCIĄ

Już sześć lat minęło od uzyskania przez spółdzielnię certyfikatu potwierdzającego zgodność obsługi mieszkańców i zarządzania nieruchomościami, z wymaganiami normy PN-EN ISO 9001 : 2008 w zakresie SYSTEMU ZARZĄDZANIA JAKOŚCIĄ.

Poniżej poprzednie certyfikaty (aktualny na okres od 28.08.2009 do 27.08.2012 na okładce).



Certyfikat nie jest przyznawany „na zawsze”. Każdego roku firma nasza jest sprawdzana (auditowana), a raz na trzy lata jest wykonywany tzw.

audit recertyfikujący. Nasza działalność jest oceniana pod kątem zgodności z przepisami oraz czy realizujemy nasze zadania zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców (klientów).

***Z zadowoleniem informujemy, że już po raz trzeci pomyślnie przeszliśmy audit (ocenę) naszej działalności podsumowujący ostatnie 3 lata.***

Zdajemy sobie sprawę, że Państwa oczekiwania stale rosną. Bywa, że realizowane zadania nie są akceptowane przez wszystkich. Niekiedy jest to kompromis między wymaganiami przepisów, potrzebami większości, a oczekiwaniami części użytkowników lokali.

Dziękujemy za wszystkie Państwa wypowiedzi, które trafiają do nas, te pozytywne i te krytyczne. W systemie zarządzania opisanym w ww. normie bardzo ważne jest podejście do klienta, zbieranie informacji co do oceny naszej pracy oraz potrzeb i oczekiwań w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Dlatego przy okazji przypominamy, że jak co roku na przełomie października i listopada do 125 losowo wybranych mieszkań zadzwoni nasz pracownik z prośbą o wypełnienie ankiety. Ankieta jest anonimowa. Zawiera kilkanaście pytań. Prosząc o przychylne przyjęcie ankietera, z góry dziękujemy wylosowanym MIESZKAŃCOM, za czas oraz trud poświęcony na ustosunkowanie się do tematów określonych w ankiecie.

***Pełnomocnik Zarządu ds. SZJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„BUDOWLANI”  
Andrzej Dąbrowski***

***Prezes Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„BUDOWLANI”  
Marek W. Magdziarz***

---

## ***2. Prawo odrębnej własności***

Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 roku obecne przepisy dotyczące przekształceń spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność będą obowiązywały do dnia 30 grudnia 2009 roku.

O konsekwencjach powołanego powyżej orzeczenia pisaliśmy w Informatorze kwietniowym. Wyjaśnia-

liśmy, że o ustanowieniu odrębnej własności decyduje moment wpisu do księgi wieczystej, a nie podpisanie aktu notarialnego albowiem sąd orzeka według przepisów obowiązujących w dniu wpisu, a nie zawarcia umowy notarialnej. Oznacza to, że od dnia 31 grudnia 2009 roku sąd nie będzie mógł założyć księgi wieczystej dla lokalu, dla którego podpisanie

umowy notarialnej nastąpiło na podstawie zakwestionowanych przez Trybunał przepisów obowiązujących w dniu spisania umowy.

Jednocześnie informujemy, że w Sejmie Rzeczypospolitej trwają prace legislacyjne, które mają umożliwić przenoszenie własności lokali po

dniu 30 grudnia 2009 roku i mamy nadzieję, że wkrótce będziemy mogli poinformować Państwa o ich efekcie i zapewniamy, że wdrożymy w naszej spółdzielni nowe zasady przekształceń lokali bez zbędnej zwłoki.

*Beata Dębicka*

## SPRAWY BIEŻĄCE

### 1. Informacja WebLokator

W najbliższych dniach udostępniemy Państwu usługę elektronicznego dostępu do danych podstawowych o użytkowanych przez Państwa lokalach (mieszkaniach, garażach, innych obiektach).

Usługa ta (umownie zwana **WebLokator**) ma postać dedykowanego portalu internetowego, który dostarczy informacji dotyczących stanu finansowego oraz zasobowego (powierzchnie, ilości, etc.).

Jak uzyskać dostęp do usługi **WebLokator**?

Należy aktywować indywidualne konto dostępu – w dziale obsługi mieszkańców w siedzibie spółdzielni, lub w jednej z administracji osiedlowych.

Na miejscu dostaną Państwo potwierdzenie danych autoryzacyjnych – identyfikator oraz hasło początkowe.

Konto będzie aktywne od następnego dnia roboczego.

Portal jest dostępny po kliknięciu odnośnika „**WebLokator**” na stronie głównej spółdzielni ([www.smbudowlani.pl](http://www.smbudowlani.pl)). Na tej stronie www, w dziale „Dokumenty do pobrania”, jest również dostępna instrukcja użytkownika Portalu.

Przy pierwszym logowaniu, system poprosi o zmianę hasła początkowego na indywidualne hasło dostępu.

*Radostaw Kiela*

### 2. Prace nad rewitalizacją

Jak już podawaliśmy w poprzednim Informatorze trwają prace przygotowawcze w zakresie projektów przyjętych do Lokalnego Programu Rewitalizacji. Jeszcze w październiku zostanie ogłoszony przetarg na wykonanie dokumentacji projektowej wraz z niezbędnymi audytami. Dzięki uzyskanym dodatkowym in-

terpretacjom z Urzędu Marszałkowskiego wiemy już, że nasze wszystkie projekty można scalić w jeden, co w przyszłości ograniczy koszty ich realizacji. Projekty rewitalizacyjne w znacznej mierze pokrywały się z naszymi planami remontowymi. I tak na bieżący rok zaplanowaliśmy wykonanie wymiany docieplenia w budynkach przy ulicy Nowowiejskiego 1 i 3 oraz Komuny Paryskiej 2, 4, 8, 11. Wobec uzyskania dodatkowych wyjaśnień, co do trybu wyłaniania wykonawców, przystępujemy do realizacji prac związanych z wymianą docieplenia na powyższych budynkach. Siłą rzeczy, z powodów przez nas nie zawinionych, roboty będą wykonywane w okresie jesienno-zimowym. Zapewniamy, że dołożymy wszelkich starań, by mimo niekorzystnej aury odbyło się to sprawnie i z jak najmniejszą dokuczliwością dla Państwa.

*Andrzej Asztemborski*

### **3. Dbalność o estetykę osiedla**

W trosce o wspólne dobro podejmujemy kolejne inicjatywy, których celem jest poprawa estetyki otoczenia naszych domów. Z tych względów, ale również przesłanek ekonomicznych podjęliśmy działania, których celem jest likwidacja wolnostojących pojemników typu SPW -1 (kontenery) i zastąpienie ich nowo wybudowanymi wiatami śmietnikowymi. Znacznie zmniejszy to koszty wywozu odpadów komu-

nalnych i poprawi wygląd terenu wokół pojemników.

By ograniczyć koszty wywozu śmieci nietypowych wystąpiliśmy również do Urzędu Miasta z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości. Decyzją Prezydenta Bydgoszczy Nr WGR – 379/09 z dnia 13.05.2009 spółdzielnia uzyskała zezwolenie pozwalające nam odbierać i wywozić śmieci nietypowe. Poza oczywistymi względami ekonomicznymi takie rozwiązanie pozwoli uniknąć zalegania śmieci nietypowych przy śmietnikach. Ale sami, rozwiązaniami organizacyjnymi problemu wielce nieestetycznego gromadzenia śmieci nietypowych nie rozwiążemy.

***Dlatego apelujemy o wystawianie zużytych mebli, sprzętów itp. zgodnie z terminami wywozu umieszczonymi na tablicach ogłoszeń i wiatkach śmietnikowych. Tylko nasze wspólne działanie pozwoli ograniczyć koszty oraz przyczyni się do poprawienia wyglądu otoczenia. Za współpracę z góry dziękujemy!***

*Miroslaw Brzeziński*

### **4. Budujemy nowy dom...**

Kto stoi w miejscu ten zostaje w tyle! Jak Państwo wiecie większość zeszłorocznego ponad 3 milionowe-

go zysku naszej spółdzielni pochodziła z wybudowania domów przy ul. Glinki. Nowe budynki to nie tylko jednorazowe zyski. To również sposób na zmniejszenie przypadających na każdego z mieszkańców kosztów utrzymania budynków przez rozłożenie ich na więcej mieszkań, metrów czy jak kto woli mieszkańców. Dzieje się tak przez zwiększenie wydajności pracy, gdyż nowe zadania wykonujemy nie zwiększając zatrudnienia. Z powyższych względów mamy zamiar podejmować kolejne inwestycje. Jak już Państwa informowaliśmy kolejną miała być budowa przy ul. T. Boya – Żeleńskiego (w miejscu parkingu). Jednakże ze względu na pojawiające się obawy dotyczące ograniczania ilości miejsc postojowych przesunięta zostanie w czasie. Postanowiliśmy w pierwszej kolejności stworzyć nową przestrzeń dla samochodów. Już w tej chwili zrealizowano kilka parkingów w bezpośrednim sąsiedztwie budynku przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 2, czy w okolicy budynku siedziby spółdzielni. Kolejne będą realizowane na terenach między pobliskimi budynkami tak, aby maksymalnie zwiększyć ilość miejsc dla samochodów na osiedlu. Po zakończeniu tych prac planujemy powrócić do planu realizacji budynku przy ul. T. Boya – Żeleńskiego w miejscu obecnego parkingu.

Biorąc jednak pod uwagę argumenty przytoczone na wstępie nie możemy nie podejmować kolejnych

działań. Zachęćeni dodatkowo sporym zainteresowaniem nabywców nowymi lokalami mieszkalnymi realizowanymi przez spółdzielnię, postanowiliśmy zagospodarować teren przy ul. Chodkiewicza 66 (przy pawilonie handlowym). W związku z powyższym odbyły się już pierwsze konsultacje z mieszkańcami budynku, który znajduje się w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Przy realizacji projektu weźmiemy pod uwagę wszystkie głosy mieszkańców. Dlatego kładziemy duży nacisk na zachowanie wartości użytkowych oraz na zapewnienie dostatecznej liczby miejsc parkingowych. Inwestycja przewiduje wykonanie podziemnego parkingu pod terenem, na którym obecnie znajduje się boisko. Przewidywana liczba miejsc powinna zapewnić przestrzeń także dla mieszkańców okolicznych budynków. Planujemy również modernizację istniejącego już boiska sportowego oraz zagospodarowanie terenów zielonych przylegających do nowego budynku.

W obecnej chwili przystępujemy do opracowania koniecznej dokumentacji. Mamy nadzieję, że i tym razem uda nam się doprowadzić do kompromisu pomiędzy oczywistym interesem ekonomicznym wszystkich członków a poszanowaniem praw i zwyczajów mieszkańców sąsiednich budynków.

*Magdalena Gołata*

## 5. Centralne ogrzewanie

### Co z podzielnikami elektronicznymi?

To pytanie jest zadawane od wielu lat. Zainteresowanie wzrasta w momencie rozpoczęcia sezonu grzewczego. Co roku potwierdzano, że spółdzielnia nadal planuje wymianę podzielników wyparkowych na elektroniczne.

Jesienią ubiegłego roku zarząd spółdzielni poinformował, że w 2009 roku planuje wymianę podzielników na elektroniczne oraz wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym w kilku budynkach. Już dzisiaj wiemy, że będzie to 19 budynków. Jak podawaliśmy w wywieszanych komunikatach prace nie wymagają żadnych dopłat.

W zorganizowanym przetargu uczestniczyło pięć liczących się na tym rynku firm. Przy porównywalnych kosztach najwyższą ocenę techniczną uzyskały systemy oferowane przez dwie firmy, z którymi spółdzielnia współpracuje od wielu lat.

Dlaczego proponujemy wymianę, podzielników na elektroniczne oraz wdramy system odczytu podzielników i wodomierzy drogą radiową?

- Podzielniki elektroniczne gwarantują większą dokładność podziału kosztów ogrzewania, a tym samym ułatwiają lepsze gospodarowanie ciepłem.
- Ocieplenie budynków powoduje,

że zużycia maleją i dokładność odczytu ma coraz większe znaczenie.

- Nie wymagają korekty (dopełnienia) na odparowanie w lecie.
- Umożliwiają odczyt bez wchodzenia do mieszkania, co przyspieszy rozliczenie kosztów.

Nie bez znaczenia jest obserwowany również w naszym kraju wzrost kosztów pracy ludzkiej. Już obecnie, opłaty eksploatacyjne w systemach elektronicznych są niższe niż w przypadku podzielników wyparkowych, a z pewnością tendencja ta będzie się pogłębiała.

Wybrane urządzenia i system zbierania danych umożliwia bieżące śledzenie zużycia za pośrednictwem Internetu. Ponadto każdy użytkownik będzie mógł porównać swoje zużycie w kolejnych miesiącach czy okresach rozliczeniowych ciepła i wody.

O planowanych terminach realizacji zadań (wymiana wodomierzy, podzielników) będziemy informować mieszkańców budynków na bieżąco w formie wywieszanych na klatkach schodowych komunikatów.

Mamy nadzieję, że dzięki zaangażowaniu i pomocy z Państwa strony prace będą przebiegały sprawnie.

### Co z grzejnikami na klatkach?

Od czasu ocieplenia budynków i wymiany okien na klatkach scho-



dowych w większości naszych budynków temperatury na klatkach schodowych znacznie przekraczają wymagane dla tych pomieszczeń 8° C. Dlatego wiosną podaliśmy informację, że planujemy ograniczyć liczbę grzejników zainstalowanych w ciągach komunikacyjnych i na klatkach schodowych.

Niestety w kilku budynkach, w których przy okazji remontu klatki planowano zlikwidować grzejniki z wyższych kondygnacji (zostaje pierwszy od wejścia), grzejniki pozostawiono. Z uwagi na protesty mieszkańców.

Punkt widzenia, niektórych mieszkańców dotyczący ogrzewania „części wspólnej” tj. klatek schodowych i korytarzy jest trudno zrozumiały z punktu racjonalnego zużycia ciepła. Zdarza się, że mieszkańcy niszcząc głowice (wyłamując ograniczniki) otwierają maksymalnie zawory. Prawdopodobnie chcą w ten sposób kosztem wszystkich mieszkańców budynku zaoszczędzić na ogrzewaniu pokoju przylegającego do klatki.

Przeprowadzone analizy dla budynków, w których w latach ubiegłych zdemontowano większość grzejników na klatkach wskazują na znaczące oszczędności przy braku jakichkolwiek sygnałów ze strony ich mieszkańców co do niedostatecznego komfortu cieplnego. Oznacza to, że nadmiar grzejników to generowanie nikomu nie potrzebnego ciepła, za które płacą wszyscy mieszkańcy budynku. Nie bez znaczenia są rów-

nież obniżone koszty utrzymania w sprawności grzejników i zaworów oraz poprawa estetyki i szerokość przejść.

Przypominamy, że demontaż grzejników proponujemy przy okazji remontu klatki schodowej, aby nie ponosić dodatkowych kosztów związanych z usuwaniem śladów po mocowaniu grzejników i ekranach zagrzejnikowych.

*Andrzej Dąbrowski*

## 6. Ochrona w budynkach wysokich

W kwietniowym wydaniu Informatora przedstawiliśmy Państwu efekty pracy firmy ochroniarskiej w budynkach wysokich za trzy miesiące działalności, od grudnia 2008 do końca lutego 2009. Od 01 maja 2009 r działalność firmy została zawieszona. W całym okresie działalności firmy (pięć miesięcy) podjęto 443 interwencje, wyprowadzając z budynków 671 osób. Wymowa tej statystyki jest jednoznaczna i świadczy o skali problemu związanego z przebywaniem w naszych budynkach osób bezdomnych.

W przeprowadzonej w dniach 08-24 września ankiecie wśród mieszkańców budynków wysokich za wznowieniem działalności patroli opowiedziało się 63,10 % osób, które wzięły udział w ankiecie. W posumowaniu wyników ankiety brali udział jak poprzednio, wybrani

na zebraniach w 2008 roku przedstawiciele mieszkańców, oraz przedstawiciel Rady Osiedla „Na Skarpie”. Na tej podstawie zarząd spółdzielni w dniu 29.09.2009r podjął uchwałę o wznowieniu odpłatnej ochrony fizycznej dla budynków wysokich z dniem 01.10.2009r. Dzięki temu, że podpisując w zeszłym roku umowę z firmą ochroniarską przewidzieliśmy w jej treści możliwość wznowienia współpracy mogliśmy niezwłocznie po decyzji podjąć działania, gdyż nadchodzące od gospodarzy domów sygnały o coraz większej ilości bezdomnych śpiących na korytarzach i klatkach schodowych wymagały przyjęcia takiego terminu rozpoczę-

cia działalności patroli. Ochrona pracuje jak w poprzednim okresie tj. od godz. 20.00 do 6.00.

Podajemy Państwu numer telefonu, pod który należy zgłaszać informacje o przebywaniu śpiących osób na korytarzach i klatkach schodowych w nocy, oraz o gromadzących się grupach młodzieży, które zakłócają spokój i ciszę nocną. Liczymy na Państwa pomoc, co zapewne umożliwi skuteczniejsze działanie patroli w eliminowaniu związanych z tym problemów i zagrożeń.

**TEL. 052-362-01-10**

*Bolesław Durlak*

## ZA CO PLACIMY?

Pamiętamy czas, kiedy dominowała zasada rozliczeń kosztów w skali całych osiedli lub zespołów budynków, co powodowało ponoszenie uśrednionych kosztów eksploatacji zasobów, w praktyce oderwanych od kosztów ponoszonych na utrzymanie konkretnych nieruchomości.

Obecnie zasada indywidualizacji opłat eksploatacyjnych w zależności od wysokości ponoszonych kosztów nieruchomości jest podstawową zasadą gospodarowania nieruchomościami. Zmierza ona do tego, aby właściciele lokali i praw do lokali

ponosili koszty w maksymalnym stopniu powiązane z rzeczywistymi wydatkami na konkretnych nieruchomościach.

Spółdzielnia zarządzając nieruchomościami dąży do tworzenia dla nich indywidualnych planów gospodarczych uwzględniających ich specyfikę wpływającą na koszty sprzątnia, konserwacji, remontów:

- wiek,
- intensywność użytkowania,
- dbałość mieszkańców o części wspólne nieruchomości np.

chodniki, zieleńce, place zabaw, parkingi, klatki schodowe, elewację.

- wielkość budynku i terenu.

Wzrasta zależność planowanych na nieruchomości przedsięwzięć i tempa ich realizacji od woli współwłaścicieli, co do wysokości ponoszonych opłat.

Ponadto, jeśli dana nieruchomość korzysta w większym stopniu z sąsiedniej nieruchomości będącej własnością wszystkich członków będzie również ponosić stosownie wyższe koszty jej utrzymania, a nawet może płacić odszkodowania za utracone pożytki z ewentualnego innego jej zagospodarowania. Chodzi tu głównie o place zabaw i rekreacji, parkingi będące mieniem Spółdzielni, a więc wszystkich jej członków. Bowiernic nie stoi na przeszkodzie, aby współwłaściciele tego mienia, jakimi są członkowie spółdzielni uregulowali zasady korzystania z niego. Zakres tego korzystania powinien odpowiadać udziałowi we współwłasności i dać się pogodzić z prawem innych współwłaścicieli.

*Zdzisława Knapińska*

### ***Płacenie prowizji bankowej przez Spółdzielnię- udogodnienie czy przeżytek?***

Jak zapewne Państwu wiadomo w oparciu o zawartą z bankiem PKO BP umowę Spółdzielnia opłaca prowizje

za mieszkańców, którzy dokonują opłat w okienkach tego banku. Rozwiązanie takie było oczywiste i sprawiedliwe, gdy w ten sposób opłaty wносиła większość członków. Dzisiaj, gdy wielu z nas coraz powszechniej korzysta z różnych banków oraz różnych form płatniczych rozwiązanie to wymaga przemyślenia.

Wpłata bądź przelew w bankowym okienku jest zdecydowanie najdroższą opcją. Wygodniejszym rozwiązaniem są stałe zlecenia w swoich bankach polegające na automatycznych przelewach wykonywanych przez bank comiesięcznie, według ustalonej kwoty. Zdecydowanie najtańszym sposobem opłacania rachunków jest bankowość internetowa. Operację taką można wykonać w domu, a ponadto w wielu bankach za darmo. Korzystanie z internetu przez naszych mieszkańców jest coraz powszechniejsze.

Wiele osób korzysta z możliwości opłacania rachunków za mieszkanie w kasie spółdzielni, płacąc przy okazji również inne rachunki np. za telefon, gaz, energię, ubezpieczenia. Jest więc wiele sposobów na ominięcie wysokich prowizji oraz uniknięcie długich kolejek bankowych. Dlatego też rozważamy rezygnację z płacenia prowizji za wpłaty w PKO gdyż rozwiązanie to uprzywilejowuje jednych członków wobec innych. Mówiąc najprościej- korzystają niektórzy, a płacą wszyscy.

*Małgorzata Strzelinska*



**🔊** *W drodze kupna nabyłem odrębną własność lokalu mieszkalnego. Nie załatwiałem jeszcze spraw w spółdzielni związanych z nabyciem, czy powinienem zgłosić się celem dopełnienia formalności?*

Tak. W celu uzupełnienia stosownych dokumentów powinny zgłosić się do działu obsługi mieszkańców przy ulicy Tadeusza Boya Żeleńskiego 1 zarówno osoby kupujące jak i sprzedające. Prosimy również o zabranie ze sobą aktu notarialnego potwierdzającego dokonaną transakcję oraz dokumentu tożsamości.

**🔊** *Kto płaci za opał na „klatce”? Przed remontem klatki był komunikat, że będą likwidowane na klatce grzejniki. Remont się skończył a ... grzejniki pozostały. Mieszkam na III piętrze i jak w płaszczu wejść do mieszkania to jestem spocona.*

Koszty ogrzewania budynku ponoszą jego mieszkańcy. Koszty ogrzewania klatek są rozliczane w pozycji „koszt c.o. rozliczany wg m<sup>2</sup> powierzchni lokalu”. Szerzej na ten temat w artykule dotyczącym centralnego ogrzewania.

## ZADŁUŻENIA W OPŁATACH MIESZKANIOWYCH

### 1. Windykacja należności

Po ostatniej informacji na klatkach schodowych o wysokości zadłużeń w budynkach do spółdzielni trafiło wiele osób z pytaniem, jakie czynności podejmują pracownicy spółdzielni aby odzyskać zaległy czynsz. Coraz więcej osób zdaje sobie bowiem sprawę, że zadłużenie nie stanowi tylko problemu osoby, która nie płaci, ale pośrednio wpływa na sytuację pozostałych mieszkańców. Po pierwsze spółdzielnia zmuszona jest do okresowego kredytowania kosztów mediów (woda, centralne ogrzewanie itp.) po drugie brak jest części pieniędzy na funduszu remontowym budynku, z którego są

finansowane remonty wpływające na poprawę warunków w jakich mieszkamy. Postanowiłem, zatem w dużym skrócie przedstawić Państwu główne działania windykacyjne stosowane przez spółdzielnię:

1. Przy stosunkowo niewielkich zadłużeniach (1 -2 miesięcznych) wysyłamy ponaglenia i monity wzywające do spłaty zadłużenia.
2. Jeżeli osoba pomimo ponagleń i monitów nie spłaca zadłużenia sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego. Warto podkreślić, że od kilku lat sprawy do sądu są kierowane bezpośrednio przez zarząd spółdzielni, co

powoduje, że w wyrokach sądowych nie są naliczane koszty adwokackie.

3. Po uzyskaniu wyroku sądowego sprawa zadłużenia może być skierowana do komornika. Komornik może zająć wynagrodzenie, emeryturę czy rentę, zając i sprzedając ruchomości ( np: samochód, telewizor itp ). Często zdarza się jednak, że osoba zadłużona nie pracuje i praktycznie nie posiada majątku ruchomego. W takim przypadku przy dużych zadłużeniach komornik na wniosek spółdzielni może zlicytować mieszkanie. Wyjątkiem są mieszkania na prawie lokatorskim, które nie mogą być licytowane. Sprzedaż mieszkania jest bardzo rygorystycznym środkiem stąd dłużnicy najczęściej dokonują spłaty zadłużenia. W ostatnim roku zostały zlicytowane 3 mieszkania. Po zlicytowaniu mieszkania komornik spłaca długi osoby zadłużonej.
  4. W przypadku osób zamieszkujących mieszkania lokatorskie, które nie mogą być licytowane, zadłużenie może spowodować podjęcie przez radę nadzorczą uchwały o wykreśleniu z rejestru członków. Utrata członkostwa oznacza w takim przypadku utratę tytułu prawnego do lokalu i obowiązek jego opuszczenia. W przypadku nie opuszczenia dobrowolnie mieszkania sprawę kierujemy na drogę postępowania eksmisyjnego. Sąd w wyroku eksmisyjnym często zasądza eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego. Długi okres oczekiwania od gminy na lokale socjalne powoduje znaczny wzrost zadłużenia. W 2009r spółdzielnia podpisała porozumienie z Gminą Bydgoszcz na mocy którego, lokale socjalne będą systematycznie przyznawane. Mamy nadzieję, że rozwiąże to nasze problemy. Po wykonaniu eksmisji spółdzielnia potrąca zadłużenie z wkładu mieszkaniowego dłużnika.
  5. Z dłużnikami rozmawiają również członkowie rad osiedli, czy komisji członkowsko – samorządowej Rady Nadzorczej. Celem tych rozmów jest znalezienie rozwiązania spłaty zadłużenia bez kosztownych działań sądowych i komorniczych.
  6. Pragnę podkreślić, że w dziale windykacji pracują dwie osoby w terenie (P. Małgorzata Kościelna i P. Jolanta Krecz). Osoby te w trakcie wizyt analizują zadłużenie i mogą wstępnie uzgodnić formę spłaty zadłużenia (np: w ratach).
- Powyżej w wielkim skrócie przedstawiłem podstawowe działania windykacyjne naszej spółdzielni. Pragnę podkreślić, że prawie na każdym etapie możliwe jest zawarcie ze spółdzielnią ugody dotyczącej spłaty zadłużenia. Co miesiąc wyrażamy zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. Stąd apel, aby nie czekać na działa-

nia windykacyjne spółdzielni, lecz w przypadku problemów finansowych zgłosić się do działu windykacji i ustalić sposób spłaty zadłużenia.

Na marginesie powyższych rozważań w związku z pojawiającymi się skargami na zachowania sąsiadów, informuję że w skrajnych sytuacjach rażącego i ciągłego naruszania zasad współżycia społecznego zarząd spół-

dzielni na wniosek rady nadzorczej może wystąpić do sądu o sprzedaż mieszkania własnościowego lub odrębnej własności, nawet w przypadku braku zadłużeń. Analogicznie w przypadku mieszkań lokatorskich osoba taka może utracić członkostwo i być zobowiązana do opuszczenia lokalu.

Grzegorz Zasada

## PIKNIK RODZINNY - „ODDAJĘ – RATUJĘ”

Po raz drugi w tym roku zorganizowaliśmy piknik, w czasie którego zbieraliśmy krew. Ambulans regionalnego centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa stanął na boisku przy Zespole Szkół nr 19. Oprócz wizyty w ruchomym centrum medycznym, mieszkańcy mogli porozmawiać z przedstawicielami policji, straży miejskiej, spółdzielni i rady osiedla. Najmłodszy mógł wziąć udział w konkursie plastycznym, wiedzy z zakresu bezpieczeństwa a także sprawdzić swoją umiejętność na fantomie w udzielaniu pierwszej pomocy.

Kolejną edycję pikniku planujemy zorganizować wiosną przyszłego roku. *Zdjęcia z imprezy znajdują się na okładce Informatora.*

## PROPOZYCJE MODRACZKA

Dom Kultury już w pełni rozpoczął swoją działalność po wakacjach. Na zajęcia programowe uczęszcza 160 dzieci i młodzieży oraz 90 osób dorosłych. W placówce działa 12 sekcji dla dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów. Przy DK „Modraczek” działają: Kółko hafciarskie, Stowarzyszenie Miłośników Kotów oraz Klub e- Seniora.

Raz w miesiącu zapraszamy miłośników literatury na spotkanie z twórcami w ramach Kawiarni Literackiej. Na najbliższym spotkaniu 05 listopada gościć będziemy Maksymiliana Kozłowskiego z Mogilna. Wszystkich zainteresowanych serdecznie zapraszamy.

Również w listopadzie odbędzie się podsumowanie konkursu pn.: ”Osiedle w kwiatkach i zieleni”. W czasie uroczystości z koncertem na akordeonie wystąpi młody artysta Michał Cieślak. Wstęp wolny na imprezę, która odbędzie się 07 listopada.

### *Od wspólnoty ludzi do wspólnoty obrazu.*

Stowarzyszenie Stumilowy Las pełni funkcję ośrodka działań społeczno-kulturowych. Specjalizujemy się w street workingu i pedagogice międzykulturowej. Od kilku lat realizujemy dwa eksperymentalne projekty z zakresu animacji społeczno - kulturowej w przestrzeni publicznej miasta Bydgoszczy.

Jednym z nich jest „Dom Kultury na Kółkach”. Projekt powstał kilka lat temu i jest realizowany przez animatorów i wolontariuszy z naszego stowarzyszenia przy współpracy z Młodzieżowym Domem Kultury nr 4. Idea projektu była prosta i w swej prostocie innowacyjna: stworzyliśmy objazdowy dom kultury mieszczący się w barakowozie podróżującym po bydgoskich podwórkach i blokowiskach. Odbывают się w nim darmowe zajęcia dla dzieci. [W pierwszych projektach używaliśmy terminu „dzieci z ulicy”, doszliśmy jednak do wniosku, że to pejoratywny termin. Czujemy, że określenie „dzieci z ulicy” je patologizuje i wprowadza pewną dysfunkcjonalność już na samym starcie naszej pracy. Dlatego też odeszliśmy od niej i obecnie myślimy o naszym projekcie jako o pracy z „dziećmi na ulicy”, czyli w jednym z ich naturalnych środowisk.] Dom Kultury na Kółkach z założenia jest więc podróżującym „wehikułem”, zarówno dla odbiorców projektu, czyli dzieci, jak i wolontariuszy. Prowadzone są w nim zajęcia artystyczne - pedagogiczne z zakresu ceramiki, teatru, fotografii, malarstwa. Projekt został uznany przez Narodową Agencję Programu „Młodzież” za jeden z wzorcowych projektów Inicjatyw Młodzieżowych i zaprezentowany w publikacji/przewodniku „Włączanie w działanie”. O projekcie powstały dwie prace magisterskie. Był on także prezentowany na kil-

ku konferencjach europejskich i na stałe wpisał się w kanon polskich działań street workerskich, będąc swego rodzaju kontynuacją polskiej pedagogiki podwórkowej.

Druga sfera naszych działań to projekty z dziedziny urban artu, czyli tzw. „sztuki miasta”. W ramach tych projektów eksperymentujemy z przestrzenią publiczną. Adresatami i uczestnikami tych projektów są młodzi twórcy z różnych miast Polski zajmujący się grafiką komputerową, typografią, graffiti i street artem, i co chyba najważniejsze poruszający się lub też mający doświadczenie w pracy z przestrzenią. W początkowej fazie odbyły się warsztaty z doświadczonymi praktykami różnych dziedzin kultury i sztuki [Jan Kaja, Jacek Soliński, Grzegorz Pleszyński, Krzysztof Sidorek i Mariusz Libel - obaj tworzą grupę Twożywo, są laureatami nagrody „Paszporty Polityki” 2007.] Warsztaty te miały charakter spotkań i poszukiwań w obrębie malarstwa ściennego. Po drugim warsztacie z grupą Twożywo zamknęliśmy ten etap pracy i rozpoczęliśmy z grupą warsztatową poszukiwania wspólnego kodu artystycznego. Kod miał być czytelny i dla odbiorców urban artu, i dla przeciętnego mieszkańca miasta. Efektem jest mural na 11 piętrowym budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani. Jak sami twórcy podsumowywali ten etap „było to swoiste wejście na szczyt własnych możliwości w obrębie muralu, malarstwa ściennego”.

W tym miejscu pragniemy gorąco podziękować za okazane nam zaufanie mieszkańcom budynku przy ul. 3 maja 16 i jego administratorowi, urzędnikom różnych wydziałów Urzędu Miasta Bydgoszczy oraz osobom zajmujących się graffiti i street artem tolerującym „nowe ciało obce” w swej przestrzeni. Bez Was nasze wizje pozostałyby mrzonkami.

*Autor tekstu:  
Marcin Geppert  
Fotografia: Geep*

