

INFORMATOR SPÓŁDZIELCZY

► Lipiec, 2025



*Życzymy wesołych, słonecznych
i bezpiecznych wakacji,
miłego wypoczynku i uśmiechu
na co dzień. Niech ten letni czas będzie
pełen niezapomnianych wrażeń,
bajkowych przygód i samych
słonecznych dni.*

Przewodnik Mieszkańca

Sekretariat:

ul. Okrzei 45, 97-400 Bełchatów

poczta@bsm.pl

biuro.podawcze@bsm.pl

tel.: 44/635-03-40

Zgłoszenia awarii w dni robocze do godz. 15:00

Dział Remontów i Konserwacji: 44/635-03-44

Dział Eksploatacji: 44/635-03-41

**Zgłoszenia awarii po godz. 15:00 oraz w dni wolne od pracy:
44/635-03-44**

Godziny urzędowania Spółdzielni:

poniedziałek – piątek (oprócz czwartku)

od 7:00 do 15:00

czwartek od 7:00 do 17:00

sobota, niedziela, święta – nieczynne

WALNE ZGROMADZENIE 2025

PODSUMOWANIE

Zgodnie z § 72 i § 73 Statutu Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w dniach 19-28 maja 2025 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni - najwyższego organu Spółdzielni, do którego kompetencji należy podejmowanie decyzji we wszystkich kluczowych sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.

Podczas obrad podsumowano działalność Spółdzielni w 2024 roku i przegłosowano łącznie dziesięć uchwał.

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium członkom Zarządu za ubiegły rok.

Sprawozdania z działalności w 2024 roku Rady Nadzorczej i Zarządu, sprawozdanie finansowe a także protokół z Walnego Zgromadzenia są dostępne dla członków Spółdzielni po zalogowaniu się na Portalu Obsługi Mieszkańca.

Dziękujemy wszystkim, którzy wzięli udział w spotkaniach i poprzez swoją obecność przyczynili się do sprawnego przebiegu obrad oraz podejmowania decyzji ważnych dla członków spółdzielni.



2025 – Rok Spółdzielczości

Rok 2025 to czas, w którym jednym z głównych tematów globalnej dyskusji będzie spółdzielczość. Na wzór Międzynarodowego Roku Spółdzielczości ustanowionego przez ONZ, Krajowa Rada Spółdzielcza, chcąc podkreślić kluczową rolę spółdzielni w budowaniu więzi społecznych opartych na solidarności i współpracy, ogłosiła rok 2025 Rokiem Spółdzielczości.

Istotą spółdzielni mieszkaniowych jest zrzeszanie się mieszkańców zainteresowanych wspólnym działaniem na rzecz zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Polska spółdzielczość to niemal stuletnia tradycja. Według dostępnych danych w kraju działa ponad 3500 spółdzielni mieszkaniowych, które administrują ponad 2,2 mln lokali mieszkalnych. Szacuje się, że spółdzielnie mieszkaniowe zrzeszają ponad 10 mln członków.

Przynależność do spółdzielni mieszkaniowej to zalety:

1. **Stabilność i bezpieczeństwo** – spółdzielnie mieszkaniowe to stabilne podmioty dające poczucie bezpieczeństwa w zarządzaniu nieruchomością a mieszkańcy są chronieni przepisami prawa spółdzielczego.
2. **Wspólne zarządzanie** – członkowie spółdzielni mają wpływ na podejmowane decyzje dotyczące nieruchomości (np. remonty, budżet) poprzez uczestnictwo w walnych zgromadzeniach.
3. **Niższe koszty eksploatacyjne** – spółdzielnie działają non-profit, co oznacza, że zyski są przeznaczane na rozwój i utrzymanie nieruchomości, a nie na wypłatę dywidend.
4. **Korzystanie z funduszu remontowego** – umożliwia realizację dużych projektów modernizacyjnych (np. docieplenia budynków, wymiany wind).
5. **Wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu** – spółdzielnie mają długą tradycję i doświadczenie w administrowaniu nieruchomościami.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2019 roku, spółdzielnie mieszkaniowe charakteryzowały się najniższym udziałem kosztów zarządzania i administracji w całkowitych opłatach ponoszonych przez mieszkańców. Oznacza to, że spółdzielnie były bardziej efektywne w kwestii kosztów administracyjnych w porównaniu do innych form zarządzania nieruchomościami, takich jak wspólnoty mieszkaniowe czy prywatni zarządcy.

Efektywność kosztowa spółdzielni wynika z kilku kluczowych czynników:

1. **Brak komercyjnego nastawienia na zys** – W przeciwieństwie do prywatnych zarządców, spółdzielnie działają na zasadach non-profit, co pozwala ograniczyć zbędne wydatki.

2. **Centralizacja usług** – Spółdzielnie korzystają z własnych zespołów remontowych i administracyjnych.

3. **Transparentność wydatków** – Członkowie spółdzielni mają wgląd w budżet i możliwość uczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących gospodarowania środkami.

Te czynniki sprawiają, że spółdzielnie są atrakcyjną opcją dla osób, które poszukują ekonomicznego i transparentnego modelu zarządzania nieruchomością.

Spółdzielnia to idealne rozwiązanie, gdy szukasz stabilności i profesjonalnego zarządzania nieruchomością, jeśli zależy Ci na wspólnocie oraz współpracy w kwestiach remontów czy estetyki budynków, kiedy mieszkasz w starszym budownictwie, które wymaga dużych remontów.

PORTAL OBSŁUGI
MIESZKAŃCÓW



**ePOL, I-mieszkaniec
wygodnie i ekologicznie**

Korzystanie z internetowego portalu obsługi mieszkańca w spółdzielni mieszkaniowej niesie za sobą wiele korzyści zarówno dla mieszkańców, jak i samej spółdzielni.

Oto najważniejsze powody, dla których warto korzystać z takiego rozwiązania:

✓ Wygoda i dostępność

Portal dostępny 24/7 z dowolnego miejsca, umożliwia szybkie załatwianie spraw bez konieczności osobistej wizyty w spółdzielni, można z niego korzystać zarówno na komputerze, jak i na urządzeniach mobilnych.

- ✓ Szybki dostęp do informacji m.in. rozliczenia finansowe, podgląd aktualnych sald, historia wpłat i wysokości opłat za mieszkanie, dostęp do różnych ważnych dokumentów, regulaminów i uchwał.

- ✓ Informacje o planowanych remontach, przerwach w dostawie mediów, czy ważnych decyzjach spółdzielni.

- ✓ Efektywna komunikacja: zgłaszanie usterek, awarii, problemów technicznych bezpośrednio do spółdzielni.

- ✓ Śledzenie statusu zgłoszeń: mieszkańcy mogą sprawdzać, na jakim etapie jest rozpatrywanie ich sprawy.

- ✓ Transparentność: dostęp do protokołów z zebrań spółdzielni i uchwał.

PRZYPOMINAMY

W celu uzyskania dostępu do Portalu (dane logowania) zapraszamy zainteresowanych do siedziby Spółdzielni, Działu Czynszów i Opłat (pokój nr 4) z dokumentem umożliwiającym identyfikację.

Portal Obsługi Mieszkańca znajdziesz na:

www.bsm.pl

**BSM** BEŁCHATOWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

44 635 03 40

poczta@bsm.pl





START SPÓŁDZIELNIA AKTUALNOŚCI DOKUMENTY PRZETARGI OGŁOSZENIA DOTACJE GALERIA KONTAKT

PODZIELNIKI CIEPŁA – KOMFORT CIEPLNY I EKONOMICZNY

Spółdzielnie mieszkaniowe są tylko pośrednikami w dostarczaniu ciepła do lokali. Nie ustalają one cen, ani nie mają na nie wpływu, jedynie rozliczają koszty wynikające z faktur za dostawę ciepła. BSM stara się, aby system rozliczeń był możliwie sprawiedliwy i korzystny dla mieszkańca, ale każdy musi również brać odpowiedzialność za swoje zużycie. Komfort cieplny jest bardzo ważny, lecz pamiętajmy, że przekłada się to również na koszty.

Większość mieszkańców naszej Spółdzielni korzysta już od wielu lat z podzielników ciepła. Są to urządzenia montowane na grzejnikach, które mierzą względne zużycie ciepła w poszczególnych pomieszczeniach. Służą do podziału kosztów ogrzewania między mieszkańców budynków wielorodzinnych na podstawie indywidualnego zużycia. W naszych zasobach stosowane są nowoczesne podzielniki elektroniczne: wykorzystują czujniki temperatury (nie ciecz), dane są przechowywane w pamięci urządzenia i mogą być zdalnie odczytywane, są bardziej precyzyjne i zaawansowane technologicznie niż podzielniki wyparkowe.

Na podstawie wykonywanych na koniec okresów rozliczeniowych analiz BSM, ale także na podstawie analiz innych spółdzielni, budynki rozliczane w oparciu o podzielniki zużywają ok. 15-20% mniej ciepła niż budynki rozliczane wg powierzchni użytkowej.

Sezon grzewczy	Średni koszt ogrzania 1 m ² p. u. lokalu mieszkalnego os. Słoneczne	Średni koszt ogrzania 1 m ² p. u. lokalu mieszkalnego pozostałe osiedla (budynki opomiarowane)	Oszczędność na 1 m ² p. u. / miesiąc w budynkach opomiarowanych
2022/2023	2,47 zł 1 m ² p. u. / miesiąc	2,03 zł 1 m ² p. u. / miesiąc	0,44 zł 1 m ² p. u. / miesiąc
2023/2024	2,80 zł 1 m ² p. u. / miesiąc	2,34 zł 1 m ² p. u. / miesiąc	0,46 zł 1 m ² p. u. / miesiąc
wstępne dane 2024/2025	3,41 zł 1 m ² p. u. / miesiąc	2,76 zł 1 m ² p. u. / miesiąc	0,65 zł 1 m ² p. u. / miesiąc

Dane BSM

Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa chcąc obniżyć koszty ogrzewania dąży, aby we wszystkich budynkach zamontowane były podzielniki kosztów ogrzewania. Z tego względu podkreślamy ważność przedstawionych powyżej wyników analiz ze zużycia ciepła w budynkach zarządzanych przez BSM.

Na chwilę obecną zakończone zostały odczyty wszystkich podzielników, a uzyskane dane za okres 2024/2025 przekazane do rozliczeń. Na tej bazie opracowana zostanie pełna informacja w sprawie rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej w opomiarowanych lokalach, o czym będziemy informować.

Korzyści z podzielników ciepła w mieszkaniach w blokach:

1. Kontrola kosztów ogrzewania – podzielniki ciepła pozwalają na dokładne monitorowanie zużycia ciepła w każdym mieszkaniu. Dzięki temu mieszkańcy płacą jedynie za rzeczywiste zużycie energii cieplnej, co może prowadzić do niższych rachunków w przypadku oszczędnego korzystania z ogrzewania.
2. Motywacja do oszczędzania energii – umożliwiają użytkownikom kontrolę nad kosztami np. poprzez uszczelnianie okien, regulację grzejników w pomieszczeniach, z których rzadko korzystają.
3. Sprawiedliwy podział kosztów – wspólne koszty ogrzewania budynku są dzielone według indywidualnego zużycia ciepła, co eliminuje sytuacje, w których osoby oszczędne dopłacają za osoby mniej oszczędne.
4. Zwiększenie efektywności energetycznej – podzielniki ciepła skłaniają mieszkańców do bardziej świadomego korzystania z ogrzewania, co przekłada się na mniejsze zużycie energii przez cały budynek.
5. Wpływ na środowisko – mniejsze zużycie energii cieplnej oznacza ograniczenie emisji gazów cieplarnianych i innych zanieczyszczeń, co korzystnie wpływa na środowisko.
6. Łatwość instalacji – podzielniki ciepła są stosunkowo łatwe do zamontowania na istniejących grzejnikach, co czyni je dostępnym i praktycznym rozwiązaniem nawet w starszych budynkach.
7. Przejrzystość rozliczeń – nowoczesne systemy rozliczeniowe umożliwiają mieszkańcom bieżący podgląd zużycia ciepła, co zwiększa świadomość i kontrolę nad kosztami.
8. Dostosowanie komfortu cieplnego – zwiększenie komfortu życia.



**CHOĆ PODZIELNIKI CIEPŁA MAJĄ WIELE ZALET, WARTO PAMIĘTAĆ,
ŻE ICH SKUTECZNOŚĆ ZALEŻY OD PRAWIDŁOWEGO UŻYTKOWANIA
ORAZ ODPOWIEDNIEJ ISOLACJI CIEPLNEJ BUDYNKU**

Nowa zieleń upiększa nasze osiedla

Ruszyły nowe nasadzenia – to dopiero początek! Zakończono już prace związane z zagospodarowaniem terenów zielonych przed klatkami na os. Okrzei przed blokiem nr 2 oraz na os. Dolnośląskim przy bloku nr 201. W ramach prac wykonano nowe aranżacje terenu, nasadzono krzewy ozdobne, odnowiono trawniki oraz uzupełniono elementy małej architektury – ławki i kosze na śmieci.

Służy to poprawie estetyki otoczenia oraz tworzy przyjemną i zadbaną przestrzeń wspólną dla mieszkańców.

To tylko część planu, by każde osiedle wchodzące w skład zasobów BSM zyskało więcej zieleni.

Dziękujemy za wyrozumiałość podczas prowadzenia prac i zachęcamy do wspólnego dbania o nowo zagospodarowane tereny.



Fot. Nowe nasadzenia os. Dolnośląskie 201



Fot. Nowe nasadzenia os. Okrzei 2

Informacje do deklaracji śmieciowych

Zgłaszanie do spółdzielni mieszkaniowej informacji o aktualnej liczbie osób zamieszkujących lokal oraz jej regularna aktualizacja to istotny **obowiązek** każdego lokatora. To prosta czynność, a jej wykonanie pomaga w utrzymaniu sprawiedliwości i porządku. Informacja ta ma wpływ na wiele aspektów funkcjonowania budynku, w tym przede wszystkim na częstotliwość wywozu śmieci.

Wiedząc, ile osób zamieszkuje daną nieruchomość, możliwe jest dostosowanie częstotliwości odbioru śmieci i zapewnienie odpowiedniej liczby pojemników.

Rzetelne dane są niezbędne do sprawiedliwego podziału kosztów między mieszkańców.

Podsumowując, składanie informacji o liczbie zamieszkujących osób, to nie tylko obowiązek prawny, ale i ważny element troski o wspólne dobro – sprawiedliwy system opłat, czyste otoczenie i zdrowe środowisko.

Pamiętaj, że składanie deklaracji, np. w przypadku zmiany liczby osób w gospodarstwie domowym, może być kontrolowane.

Bądźmy ostrożni i zapobiegliwi!



**Wyjeżdżając na urlop zamknij mieszkanie
i poproś sąsiada o jego doglądanie!!!**

Jak zabezpieczyć mieszkanie przed wyjazdem?

1. Nie informuj o wyjeździe w mediach społecznościowych.
2. Unikaj publikowania szczegółów o swojej nieobecności, takich jak daty wyjazdu czy zdjęcia z podróży w czasie rzeczywistym.
3. Poproś zaufanego sąsiada lub znajomego o pomoc:
 - aby regularnie opróżniał skrzynkę na listy,
 - aby zapalał światło w mieszkaniu wieczorem lub poruszał zasłonami, sprawiając wrażenie, że ktoś jest w domu.
4. Zamknij dokładnie okna i drzwi.
5. Zwróć szczególną uwagę na balkon i okna piwniczne.
Zastosuj dodatkowe zamki lub blokady.