



INFORMATOR SPÓŁDZIELCZY

wiosna | marzec 2026

Szanowni Państwo, Drodzy Mieszkańcy



Wraz z nadejściem wiosny oddajemy w Państwa ręce kolejne wydanie Informatora Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. To czas, który tradycyjnie kojarzy się z nową energią, planami oraz działaniami w naszych zasobach. Przed nami sezon intensywnych prac remontowych i modernizacyjnych.

Rok 2026 przyniesie realizację wielu ważnych przedsięwzięć modernizacyjnych. Wśród zaplanowanych zadań znajdują się m.in. prace elewacyjne, remontowe oraz działania poprawiające estetykę i funkcjonalność przestrzeni wspólnych. Naszym priorytetem pozostaje systematyczna poprawa stanu technicznego budynków, podnoszenie standardu osiedli oraz zwiększanie komfortu i bezpieczeństwa

mieszkańców.

W bieżącym wydaniu informujemy również o istotnych zmianach w przepisach dotyczących funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz zasad udziału w walnych zgromadzeniach. Zachęcamy do zapoznania się z tym materiałem, aby być na bieżąco z obowiązującymi regulacjami.

Szczególną uwagę poświęcamy również relacjom sąsiedzkim. Wzajemny szacunek, kultura osobista oraz odpowiedzialność każdego mieszkańca mają kluczowe znaczenie dla budowania bezpiecznej i przyjaznej przestrzeni do życia. W artykule dotyczącym postępowania w przypadku konfliktów przypominamy, że w pierwszej kolejności warto podejmować próby polubownego rozwiązania sporów, a w sytuacjach wymagających interwencji – korzystać z pomocy właściwych służb.

Wiosna to także czas porządków oraz troski o tereny zielone. Wspólnie dbajmy o estetykę naszych osiedli, bezpieczeństwo i wzajemny szacunek.

Dziękuję Państwu za dotychczasową współpracę, zaangażowanie oraz odpowiedzialne podejście do spraw Spółdzielni. Zachęcam do aktywnego śledzenia komunikatów i udziału w życiu naszej wspólnoty.

Z wyrazami szacunku

Longin Grabarczyk

Prezes Zarządu Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zyczenia Wielkanocne

Z okazji Świąt Wielkanocnych, Zarząd Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej składa wszystkim mieszkańcom, współpracownikom i pracownikom najserdeczniejsze zyczenia:

Niech ten wyjątkowy czas napelni Państwa domy radością, spokojem i ciepłem rodzinnym. Niech wiosenna energia budzi do życia nowe pomysły, a nadchodzące dni przynoszą zdrowie, szczęście i wzajemną życzliwość.

Życzymy, aby Święta Wielkanocne były pełne uśmiechu, optymizmu i nadziei, a wiosna rozkwitła w każdym aspekcie życia osobistego i zawodowego.

**Rada Nadzorcza oraz Zarząd
Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

ZMIANY W USTAWIE O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH – CO TO OZNACZA DLA MIESZKAŃCÓW?

Od 28 stycznia 2026 r. obowiązują nowe przepisy dotyczące udziału w walnych zgromadzeniach spółdzielni mieszkaniowych. Zmiany wprowadziła ustawa z 4 grudnia 2025 r. Nowelizacja dotyczy przede wszystkim zasad udzielania pełnomocnictw do udziału w walnym zgromadzeniu.

Najważniejszą zmianą jest ograniczenie kręgu osób, które mogą być pełnomocnikiem członka spółdzielni. Obecnie pełnomocnikiem może być wyłącznie: osoba bliska członka spółdzielni (np. rodzic, dziecko, rodzeństwo, małżonek), adwokat lub radca prawny albo inny członek tej samej spółdzielni. Przepisy wyłączają z tej grupy osoby pozostające z członkiem spółdzielni we wspólnym pożyciu.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba bliska, do pełnomocnictwa musi być dołączone pisemne oświadczenie potwierdzające ten fakt. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia i powinno zawierać klauzulę: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Brak takiego oświadczenia powoduje nieważność pełnomocnictwa.

Pełnomocnictwo (a w przypadku osoby bliskiej także oświadczenie) należy dostarczyć do spółdzielni najpóźniej 3 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Nowe przepisy wprowadzają również ograniczenie w głosowaniu. Pełnomocnik nie może głosować w sprawach dotyczących wyboru lub odwołania członków rady nadzorczej. W takich sprawach głos oddany przez pełnomocnika będzie nieważny. Może on jednak uczestniczyć w zgromadzeniu i głosować nad innymi uchwałami.

Ustawa wprowadza także odpowiedzialność za złożenie fałszywego oświadczenia przez pełnomocnika będącego osobą bliską. Za takie działanie grozi kara grzywny.

Zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości i bezpieczeństwa procesu podejmowania decyzji przez członków spółdzielni.

Najważniejsze zmiany – w skrócie:

- Kto może być pełnomocnikiem:
 - osoba bliska (np. rodzic, dziecko, rodzeństwo, małżonek)
 - adwokat lub radca prawny
 - inny członek tej samej spółdzielni
- Kto nie może być pełnomocnikiem:
 - osoba pozostająca z członkiem spółdzielni we wspólnym pożyciu
- Nowy obowiązek:
 - osoba bliska musi złożyć pisemne oświadczenie o pokrewieństwie pod rygorem odpowiedzialności karnej
- Termin złożenia pełnomocnictwa:
 - najpóźniej 3 dni przed walnym zgromadzeniem
- Ograniczenie głosowania:
 - pełnomocnik nie może głosować przy wyborze lub odwołaniu rady nadzorczej
- Nowa odpowiedzialność:
 - złożenie fałszywego oświadczenia przez pełnomocnika grozi karą grzywny

Konflikty sąsiedzkie – jak reagować i gdzie zgłaszać problemy?

W związku ze zdarzającymi się sytuacjami spornymi pomiędzy mieszkańcami przypominamy, że wszelkie konflikty sąsiedzkie należy w pierwszej kolejności starać się rozwiązywać polubownie, kierując się zasadami wzajemnego szacunku, kultury osobistej oraz zgodnego współżycia społecznego.

Sprawy takie jak w szczególności:

- zakłócanie ciszy nocnej,
- nieporozumienia dotyczące korzystania z części wspólnych (klatki schodowe, windy, piwnice, parkingi),
- utrzymywanie porządku i czystości,
- nieprawidłowe parkowanie,
- uciążliwe zachowania (np. hałas, zadymianie),
- drobne konflikty wynikające z codziennego współzamieszkiwania,

powinny być w pierwszej kolejności omawiane bezpośrednio pomiędzy zainteresowanymi stronami w sposób spokojny i rzeczowy.

W przypadku braku możliwości polubownego rozwiązania sporu lub gdy sytuacja ma charakter powtarzający się bądź narusza obowiązujące przepisy prawa, sprawę należy zgłosić do właściwego dzielnicowego Policji.

Jednocześnie informujemy, że Spółdzielnia nie jest organem właściwym do rozstrzygnięcia sporów o charakterze osobistym pomiędzy lokatorami, które nie dotyczą bezpośrednio mienia Spółdzielni lub naruszenia regulaminów obowiązujących na jej terenie.

Apelujemy do wszystkich Mieszkańców o wzajemny szacunek, kulturę osobistą oraz dbałość o dobre relacje sąsiedzkie.



Bezpieczeństwo na naszych osiedlach – wspólna odpowiedzialność

Wraz z nadejściem wiosny zwiększa się ruch na osiedlach – piesi, rowerzyści i dzieci. Dbając o bezpieczeństwo, pamiętajmy:

- zamykaj drzwi do klatek schodowych,
- nie wpuszczaj osób obcych bez identyfikacji,
- zwracaj uwagę na starszych sąsiadów i dzieci,
- sezon rowerowy – dbaj o właściwe przechowywanie rowerów w wyznaczonych miejscach.

Prosimy również o zgłaszanie wszelkich zauważonych nieprawidłowości lub zagrożeń do administracji spółdzielni, abyśmy wspólnie mogli utrzymać bezpieczne i przyjazne osiedle. Pamiętajmy, że troska o bezpieczeństwo każdego mieszkańca jest odpowiedzialnością całej społeczności.

Zasady przeprowadzania remontów w lokalach mieszkalnych

Remont mieszkania to często konieczność wynikająca z potrzeby poprawy komfortu życia lub modernizacji wnętrza. Warto jednak pamiętać, że niektóre prace remontowe mogą wpływać na konstrukcję budynku lub jego instalacje, dlatego wymagają wcześniejszego uzgodnienia ze Spółdzielnią.

Przypominamy, że wszelkie prace remontowo-modernizacyjne w lokalach, takie jak m.in.:

- poszerzenie otworu drzwiowego,
- likwidacja lub przesunięcie ścianki działowej,
- przeniesienie grzejnika lub zmiana instalacji grzewczej,
- montaż klimatyzacji lub innych urządzeń wymagających ingerencji w instalacje,

mogą być wykonywane wyłącznie po wcześniejszym zgłoszeniu do Spółdzielni i uzyskaniu zgody wraz z wytycznymi technicznymi zgodnie z Prawem Budowlanym.

Planując remont:

- ✓ sprawdź, czy planowane prace nie wpływają na konstrukcję budynku lub instalacje,
- ✓ złóż wniosek w BSM,
- ✓ do wniosku dołącz rzut mieszkania lub szkic z zaznaczonymi planowanymi zmianami,
- ✓ prace można rozpocząć dopiero po uzyskaniu zgody,
- ✓ odpady budowlane z drobnych remontów możesz spakować do specjalnie oznakowanych worków i wystawić przy pergoli śmietnikowej (maks. 25 worków rocznie na nieruchomość).

Zasady te mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców oraz ochronę mienia wspólnego.

Remont i tekstylia – zasady odbioru odpadów

Zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Bełchatowa odpady budowlano-rozbiórkowe z drobnych remontów wykonywanych samodzielnie należy wystawiać przy pergolach śmietnikowych w specjalnie oznakowanych workach. Na jedną nieruchomość przysługuje maksymalnie 25 worków rocznie (do 2 m³ odpadów).

Od stycznia 2025 roku obowiązuje także selektywna zbiórka tekstyliów (m.in. odzieży, obuwia, dywanów, pościeli, firan czy torebek). Odpady te nie mogą trafiać do odpadów zmieszanych. Mieszkańcy mogą bezpłatnie pobierać w BSM oznakowane worki na tekstylia i wystawiać je przy pergolach śmietnikowych.

Worki wydawane są mieszkańcom w siedzibie BSM – Dział Eksploatacji (pokój nr 23).

Odbiór odbywa się zgodnie z harmonogramem odbioru odpadów wielkogabarytowych.



ROCZNE (WSTĘPNE) SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI BEŁCHATOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2025

Szanowni Państwo, Drodzy Spółdzielcy, rok 2025 był dla Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej czasem konsekwentnego działania, odpowiedzialnego zarządzania oraz widocznych efektów inwestycyjnych. Pomimo wymagających warunków gospodarczych Spółdzielnia utrzymała stabilność finansową, zrealizowała zaplanowane remonty i kontynuowała rozwój infrastruktury osiedlowej.

– *Stawiamy na bezpieczeństwo i jakość. Miniony rok potwierdził, że konsekwentna i odpowiedzialna polityka finansowa przynosi wymierne efekty. Utrzymaliśmy stabilność budżetu, realizując jednocześnie ambitny plan remontowy. Dziękuję mieszkańcom za zaufanie, odpowiedzialność i współpracę – to dzięki niej możemy rozwijać nasze osiedla i podnosić ich standard* – podkreśla Prezes Zarządu BSM Longin Grabarczyk.

W 2025 roku Spółdzielnia zachowała pełną płynność finansową oraz terminowo regulowała wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów i wykonawców usług.

Odpowiedzialne planowanie kosztów oraz bieżąca kontrola wydatków pozwoliły utrzymać równowagę finansową oraz realizować zaplanowane remonty bez nadmiernego obciążania mieszkańców. To efekt konsekwentnej strategii zarządzania.

Osiągnęliśmy realne i zauważalne zmiany w stanie technicznym budynków oraz estetyce osiedli. Z funduszu remontowego zrealizowano m.in.: prace termomodernizacyjne poprawiające efektywność energetyczną budynków, remonty dachów i elewacji, balkonów, modernizacje instalacji wewnętrznych, odnowienie klatek schodowych, bieżące naprawy infrastruktury osiedlowej, przeglądy i modernizacje urządzeń technicznych.

Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządza znacznym zasobem mieszkaniowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą – drogami osiedlowymi, parkingami, terenami zielonymi oraz lokalami użytkowymi. W 2025 roku szczególnie nacisk położono na: racjonalizację kosztów eksploatacyjnych, bieżący nadzór techniczny, sprawną obsługę administracyjną, czy też porządkowanie spraw prawnych.

Większość mieszkańców terminowo wywiązuje się z obowiązku wnoszenia opłat. W przypadkach zaległości prowadzono konsekwentne działania windykacyjne, co pozwoliło ograniczyć poziom zadłużenia i chronić interes całej spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi ostrożną politykę inwestycyjną, analizując każde nowe przedsięwzięcie pod kątem bezpieczeństwa finansowego. Kontynuowane są działania związane z przygotowaniem przyszłych zadań modernizacyjnych, przy czym priorytetem pozostaje nadal stabilność finansowa, wysoka jakość zarządzania i dalsza poprawa standardu zasobów.

Rok 2025 potwierdził, że Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest odpowiedzialnie zarządzaną organizacją, która skutecznie łączy stabilność finansową z dbałością o rozwój i komfort mieszkańców.

Pełne roczne sprawozdanie finansowe zostanie przedstawione Członkom Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.

Dostawa i montaż instalacji fotowoltaicznej do produkcji energii elektrycznej o mocy 108,58 kWp dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego Okrzei 2 w Bełchatowie.



Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zrealizowała inwestycję pn. „Dostawa i montaż instalacji fotowoltaicznej do produkcji energii elektrycznej o mocy 108,58 kWp dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego os. Okrzei 2 w Bełchatowie”, która została wsparta bezzwrotnym dofinansowaniem z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach programu Grant OZE. Na realizację przedsięwzięcia Spółdzielnia pozyskała grant w wysokości 50% wartości netto zadania, który stanowi refinansowanie części kosztów inwestycji w odnawialne źródła energii. Program Grant OZE realizowany przez BGK wspiera właścicieli i zarządców budynków wielorodzinnych w inwestycjach związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł. Realizacja projektu stanowi element działań Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rzecz transformacji energetycznej zasobów mieszkaniowych, poprawy efektywności energetycznej budynków oraz ograniczenia emisji CO₂.

Inwestycja polegała na montażu czterech instalacji fotowoltaicznych na dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy os. Okrzei 2 w Bełchatowie. Zakres prac obejmował w szczególności: montaż 244 modułów fotowoltaicznych firmy SOLAREEDGE o mocy jednostkowej 445 Wp, montaż falowników trójfazowych, wykonanie zewnętrznych i wewnętrznych tras kablowych, wykonanie zabezpieczeń prądowych.

Instalacja została podzielona na 4 niezależne sekcje, każda o mocy 27,145 kWp, co pozwala na optymalną pracę systemu oraz zwiększenie bezpieczeństwa jego eksploatacji.

Panele zamontowano na dedykowanej konstrukcji wsporczej kotwionej do dachu płaskiego.

Najważniejsze parametry instalacji:

Moc maksymalna modułu (Pmax): 445 W

Liczba paneli: 244 szt.

Moc całkowita instalacji: 108,58 kWp (4 × 27,145 kWp)

Typ ogniwa: monokrystaliczne

Okres gwarancji: 25 lat

Przewidywana roczna produkcja energii elektrycznej wynosi około 110 000 kWh.

Wytwarzana energia będzie wykorzystywana na potrzeby części wspólnych budynku, co przyczyni się do:

- obniżenia kosztów energii elektrycznej,
- zwiększenia niezależności energetycznej budynku,
- ograniczenia emisji gazów cieplarnianych,
- poprawy efektywności energetycznej zasobów mieszkaniowych.



Czuć wiosnę

Wraz z nadejściem wiosny Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa intensywnie przygotowywała tereny osiedli na nowy sezon. Był to czas porządków i odświeżania przestrzeni wokół bloków, aby mieszkańcy mogli cieszyć się zadbanym i przyjaznym otoczeniem.

Pracownicy spółdzielni prowadzili prace pielęgnacyjne na terenach zielonych – przycinali gałęzie drzew oraz formowali krzewy, dbając jednocześnie o poszanowanie przyrody, w tym o miejsca bytowania ptaków.

Wiosenne porządki to nie tylko troska o estetykę, ale również o komfort codziennego życia mieszkańców. Zadbane otoczenie sprzyja spacerom, odpoczynkowi i integracji sąsiedzkiej. Dzięki zakończonym pracom nadchodzące cieplejsze dni będzie można spędzać w miłej i przyjemnej atmosferze.



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

www.bsm.pl



Godziny urzędowania

Spółdzielni:

poniedziałek – piątek

(oprócz czwartku)

od 7:00 do 15:00

czwartek od 7:00 do 17:00

sobota, niedziela, święta – nieczynne