

## WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "URSUS"

Po 2 latach przerwy spowodowanej pandemią Covid-19 życie w Spółdzielni pomału wraca do dotychczasowych zasad. Tradycyjnie więc jak co roku zapraszamy w miesiącu czerwcu Członków naszej Spółdzielni na Walne Zgromadzenie RSM „Ursus” w Warszawie.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie na podstawie art.8<sup>3</sup> ust.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 68 ust.1 Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie

**zwołuje**

**Walne Zgromadzenie**

**Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie,**

odbywające się w podziale na części.

Część I - obejmująca os. „Niedźwiadek (I i II administracja)	- 07.06.2022r. o godz.17 <sup>00</sup>
Część II - obejmująca os. „Niedźwiadek (III i IV administracja)	- 08.06.2022r. o godz.17 <sup>00</sup>
Część III - obejmująca os. „Sobieskiego” w Piastowie	- 09.06.2022r. o godz.17 <sup>00</sup>
Część IV - obejmująca os. „Kolorowa”	- 10.06.2022r. o godz.17 <sup>00</sup>

Szczegółowy program oraz miejsce obrad podane są w ogłoszeniach zamieszczonych na klatkach schodowych.

**SERDECZNIE ZAPRASZAMY CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI  
NA WALNE ZGROMADZENIE**

## KOLEJNA REGULACJA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

12 maja 2022r. – po wieloletnich staraniach – zawarto z m. st. Warszawa 2 umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dla nieruchomości gruntowych stanowiących działki ewid. nr 98/3 i 98/4 z obrębem 20906. Członkowie Spółdzielni zamieszkujący w budynku przy ul. Zagłoby 18 w Warszawie - na mocy roszczenia wynikającego z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami - zostali zwolnieni z obowiązku wniesienia tzw. opłaty pierwszej, co zgodnie z ww. ustawą stanowi równowartość 15-25% ceny nabycia działki gruntu.

Prawo użytkowania wieczystego dz. ewid. nr 98/3 z obr. 20906 (na działce zlokalizowany jest budynek przy ul. Zagłoby 18 w Warszawie) ustanowiono na okres 99 lat przy opłacie rocznej w wysokości 1% wartości rynkowej nieruchomości.

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dz. ewid. nr 98/4 z obr. 20906 umożliwia rozpoczęcie działań na terenie przeznaczonym pod inwestycję Złota Oksza.

W toku są prace związane z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego dla ostatniej w zasobach naszej Spółdzielni działki gruntu przeznaczonej pod zasób mieszkaniowy – dz.ewid. nr 98/1z obr. 20906, na której posadowiony jest budynek przy ul. Zagłoby 20 w Warszawie. Dotychczasowa regulacja stanu prawnego tego gruntu była opóźniona ze względu na rozpatrywanie przez sądy administracyjne (WSA, NSA) roszczeń spadkobierców byłych właścicieli gruntów w niewielkiej części pokrywających się z obszarem dz. ewid. nr 98/1.

## WYNIKI FINANSOWE RSM „URSUS” ZA LATA 2019-2021

Zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. nr 76 z 2002 r., poz.694) sprawozdanie finansowe RSM URSUS w Warszawie podlega obowiązkowej weryfikacji przez biegłego rewidenta. W ocenie audytorów na skutek działalności Zarządu Spółdzielni w latach 2019, 2020 oraz 2021 nie występują zagrożenia w zakresie możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w następnych latach. Pomimo niepewnego otoczenia związanego z COVID-19 oraz sytuacją międzynarodową, a także galopującej inflacji, sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Na potwierdzenie powyższych opinii prezentujemy niektóre dane finansowe, świadczące o dobrej kondycji finansowej naszej Spółdzielni:

**1. Wynik finansowy netto z przeznaczeniem do podziału przez Walne Zgromadzenie.**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>RAZEM</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
1. Wynik finansowy netto w tys. zł	<b>15 931</b>	5 230	5 076	5 625
2. Proponowany podział (w tys. zł)				
• dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni,	<b>4 409</b>	982	1 418	2 009
• zwiększenie funduszu remontowego – dotyczy uzyskanych pożytków	<b>431</b>	161	141	129
• zwiększenie funduszu remontowego	<b>3 855</b>	2 299	1 556	
• pozostawienie do podziału w okresach przyszłych	<b>821</b>	-	-	821
• pozostawienie do podziału do zakończenia inwestycji	<b>6 416</b>	1 789	1 961	2 666

Wynik finansowy netto (do podziału) jest porównywalny w latach 2019 - 2021. Na porównywalność wyniku wpłynął między innymi fakt rozpoczęcia działalności inwestycyjnej przy jednoczesnym istotnym obniżeniu odsetek od zgromadzonych środków pieniężnych.

**2. Windykacja należności**

Analiza zadłużeń z tytułu używania lokali mieszkalnych potwierdza, że przyjęte procedury i zasady przynoszą wymierne efekty. Pracownicy zajmujący się windykacją analizują zaległości i współpracują z radcą prawnym w zakresie egzekwowania tych zadłużeń. Nad procesem windykacji bezpośredni nadzór pełni Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Poniżej przedstawiamy dane finansowe dotyczące zadłużenia.

<b>Zadłużenia z tytułu</b>	<b>Zasoby RSM URSUS</b>			
	<b>2021</b> wskaźnik = 3,46	<b>2020</b> wskaźnik = 3,06	<b>2019</b> wskaźnik = 2,71	<b>2018</b> wskaźnik = 2,96
lokali mieszkalnych	1 366 478	1 081 405	949 147	1 015 761
lokali użytkowych	249 327	448 601	271 994	260 245
garaży	11 998	10 614	12 507	7 908
<b>razem</b>	<b>1 627 803</b>	<b>1 540 620</b>	<b>1 233 648</b>	<b>1 283 914</b>

Wskaźnik zaległości dotyczący lokali mieszkalnych w stosunku do średniorocznego naliczenia opłat za lokale na ostatni dzień roku kalendarzowego od wielu lat utrzymuje się na poziomie ok. 3 %, co jest bardzo dobrym wynikiem.

W zakresie zadłużenia lokali użytkowych w 2021 roku, pomimo istotnego wzrostu w roku 2020 r. będącego następstwem COVID-19, stwierdzone zostało istotne zmniejszenie zadłużenia, nawet w odniesieniu do 2018 roku.

**3. Inwestycje jako najpewniejsze źródło pozyskania środków dla członków Spółdzielni.**

W 2014 roku powzięto decyzję o rozpoczęciu przez Spółdzielnię zadań inwestycyjnych. Ze względu na brak własnych służb inwestycyjnych (dział inwestycji został zlikwidowany w 2000r.) inwestycje są realizowane według umowy na generalną realizację inwestycji (GRI).

Zakres czynność GRI obejmuje między innymi: przygotowanie inwestycji budowlanych w zakresie technicznym i finansowym, projektowanie (generalny projektant), kompletację, organizację i realizację dostaw (generalny dostawca), prace budowlane i montażowe „pod klucz” (generalny wykonawca), wykonywane siłami własnymi i przez podwykonawców z pełną koordynacją całości robót oraz kompleksowy rozruch technologiczny. GRI zajmuje się również w całości marketingiem i sprzedażą lokali.

Realizacja inwestycji wg zasad GRI oznacza, że nie ma konieczności istotnej rozbudowy struktur organizacyjnych Spółdzielni oraz angażowania środków własnych przez Spółdzielnię – poza niezbędnym przygotowaniem inwestycji.

Spółdzielnia rozpoczynając działalność inwestycyjną wypełnia naczelną cel istnienia spółdzielni mieszkaniowej - zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin.

W latach 2019 – 2021 uzyskano z skumulowany wynik finansowy dla inwestycji w kwocie 6.416 tys. zł., do podziału po zakończeniu poszczególnych zadań.

W lipcu 2021 roku Komisja Rewizyjna przeprowadziła kontrolę prawidłowości rozliczenia inwestycji. Propozycja podziału wyniku zakończonego zadania inwestycyjnego Ligia I została zatwierdzona Uchwałą nr 22/2021 Rady Nadzorczej RSM URSUS w Warszawie w dniu 29.07.2021 r. przy założeniu, że kwota zasili fundusz remontowy wszystkich członków Spółdzielni, niezależnie od umownej przynależności do osiedla.

Oprócz powyższej wymiernej korzyści, członkowie Spółdzielni będą również uczestniczyli w podziale wyniku finansowego związanego z wynajmem zasobów znajdujących się w zakończonych inwestycjach.

L.p.	Nazwa inwestycji i adres	Rozliczenie finansowe	Zwiększenie zasobów RSM URSUS
1	Osiedle Kolorowa Ligia I ul. Tomcia Palucha 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>rozliczenie w 2021 r.</li> <li>wynik finansowy 3 280 tys. zł.</li> <li>uzyskane przychody 4 876 tys. zł.</li> <li>uwzględnione koszty 1 595 tys. zł.</li> <li>główne pozycje kosztów rozliczenia: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 647 tys. zł. projekt oraz koszty nadzoru i przygotowania inwestycji;</li> <li>- 948 tys. zł. – rozliczenie poniesionego w 2013 roku kosztu opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 lokale użytkowe o pow. 91,33 m<sup>2</sup></li> <li>4 miejsca postojowe</li> </ul>
2	Osiedle Kolorowa Ligia II ul. Kolorowa 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>w trakcie rozliczania</li> <li>planowane rozliczenie w 2022r.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 lokale użytkowe o pow. 133,31 m<sup>2</sup></li> <li>7 miejsc postojowych</li> <li>2 miejsca postojowe naziemne</li> </ul>
3	Osiedle Niedźwiadek Złota Oksza ul. Zagłoby 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>rozpoczęte zadanie w 2021r. roku</li> <li>planowane rozliczenie w 2025r.</li> </ul>	Planowane jest przejęcie: <ul style="list-style-type: none"> <li>11 lokali użytkowych o pow. 747,45 m<sup>2</sup>,</li> <li>32 lokale mieszkalne o pow. 1 067,95 m<sup>2</sup>,</li> <li>36 miejsc postojowych,</li> <li>komórki lokatorskie o pow. 48,20 m<sup>2</sup></li> </ul>

## Z ŻYCIA OSIEDLA KOLOROWA

W budynku przy ul. Tomcia Palucha 2 wykonany został generalny remont klatek schodowych. W zakresie prac było ułożenie płyt gresowych na podestach i schodach od parteru aż do ostatniego piętra, wygładzenie i wyrównanie ścian, malowanie, renowacja balustrad wraz z ich podwyższeniem – tak aby spełniały obecnie obowiązujące normy budowlane. W wejściu do klatek ułożone zostały płyty gresowe na ścianach. Wymienione zostały drzwi do piwnic i pomieszczeń administracyjnych, pomalowane zostały wózkownie/rowerownie, suszarnie oraz korytarze piwniczne. Zamontowane zostały nowe gabloty ogłoszeniowe. Całość utrzymana została w nowoczesnej kolorystyce – szarości, bieli i czerni.



Trwa remont daszków oraz przedwejsć do budynków przy ulicy Tomcia Palucha 2, 4, 6, 8, 10, a niebawem także przy ulicy Bohaterów Warszawy 3.

Zakres prac zakłada wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbką blacharską oraz montaż rur spustowych odprowadzających wodę. W budynkach przy ul. Tomcia Palucha 8 i 10 oraz przy ul. Bohaterów Warszawy 3 wzmocnione zostaną konstrukcje przedwejsć oraz ułożone zostaną płytki.



Po długich latach prób i rozmów z Urzędem Dzielnicy Ursus udało się - dzięki inicjatywie Radnej Dzielnicy Ursus – porozumieć w sprawie współfinansowania remontu chodnika i w najbliższych tygodniach wyremontowany zostanie chodnik pomiędzy ulicami Sosnkowskiego i Drzymały od strony szczytów budynków nr 7 i 8. Spółdzielnia pokryje koszty remontu części chodnika będącego w zarządzie RSM „Ursus”, a Urząd Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy pokryje koszty części należącej do miasta.

W maju 2022 r. Administracja Osiedla „Kolorowa” rozpoczęła proces doposażania terenów osiedla w donice, w których posadzone zostały piękne czerwone pelargonie. W pierwszym etapie donice ustawione zostały w rejonie budynków przy ulicy Sosnkowskiego 7, 9, 13, Drzymały 8, 12. Administracja jest w trakcie przygotowania kolejnych donic, które docelowo zdobić będą całe osiedle Kolorowa”.



Na terenie osiedla trwa proces wymiany starych wysłużonych już koszy na śmieci na nowe, wymieniane bądź remontowane są także sukcesywnie ławki.

## NOWE MIEJSCA PARKINGOWE NA OS. NIEDŹWIADEK

Zarząd Spółdzielni zlecił opracowanie koncepcji planistycznej w zakresie możliwości technicznych i prawnych wykonania dodatkowych miejsc parkingowych w sąsiedztwie budynków na os. „Niedźwiadek”. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Urzędu Dzielnicy Ursus koncepcja będzie przedstawiona mieszkańcom poszczególnych budynków na zorganizowanych dla nich specjalnych zebraniach. Budowa nowych miejsc postojowych będzie możliwa wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody większości mieszkańców danego budynku (nieruchomości) - inny tryb nigdy nie był brany pod uwagę.

## DZIEŃ DZIECKA W RSM „URSUS”

Po dwóch latach przerwy było nam niezmiernie miło powitać na placu zabaw na osiedlu „Kolorowa” naszych najmłodszych MILUSIŃSKICH – DZIECI NASZYCH MIESZKANCÓW. Dzięki staraniom pracowników administracji osiedla „Kolorowa” oraz pomocy finansowej Spółdzielni i instytucjonalnych sponsorów radosny śmiech dzieci i zabawa towarzyszyły nam w środowe popołudnie 01 czerwca 2022 r. Oby jak najwięcej takiej szczerzej radości i uśmiechu gościło w naszych progach...



## ROZBIÓRKA PAWILONÓW PRZY UL. ZAGŁOBY 16 W WARSZAWIE

21 maja 2022r. rozpoczęła się rozbiórka pawilonów przy ul. Zagłoby 16 w Warszawie.

Wysłużone, wybudowane w latach 70-tych ubiegłego stulecia, metalowe pawilony handlowe służące przez prawie 50 lat mieszkańcom osiedla „Niedźwiadek”, zakończyły swój budowlany żywot...

W miejscu dotychczas przez nie zajmowanym powstanie budynek mieszkalno - usługowy, w którym w znacznej części kondygnacji parteru zostaną wybudowane nowoczesne lokale użytkowe, które tak jak dotychczas stanowią będą mienie członków Spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem celem uzyskania pożytków finansowych dla mieszkańców osiedla.



## INWESTYCJE SPÓŁDZIELNI - ETAP TRZECI

Na przełomie czerwca / lipca 2022r. rozpocznie się największa w XXI wieku budowa w historii RSM „Ursus”. Realizacja zadania przewidziana jest na ok. 24 - 26 miesięcy. Jest to trzeci i ostatni z procedowanych od 2014 roku etap zamierzeń inwestycyjnych Spółdzielni. Dotychczas na 3 działkach na osiedlu „Kolorowa” ( działki o łącznej powierzchni 6258 m<sup>2</sup>) wybudowano 2 budynki mieszkalno – usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 8322,74 m<sup>2</sup>. Zabudowane działki były terenem trudnym w sensie inwestycyjnym, ze względu m.in. na wysoki poziom wód gruntowych, występujące na nich obiekty budowlane ( w tym niezbędna do likwidacji i wybudowania w nowej lokalizacji stacja transformatorowa ). Uzyskany z obu inwestycji wynik finansowy (przychód z inwestycji po potrąceniu kosztów inwestycji) stanowi przychód wszystkich członków RSM „Ursus” – bez względu na to, na jakim osiedlu znajduje się realizowana inwestycja.

Realizowany obecnie trzeci etap inwestycji – zabudowa działki o powierzchni 6977 m<sup>2</sup> i wybudowanie na niej budynku mieszkalno – usługowego o powierzchni ok. 14450 m<sup>2</sup> stanowi inwestycję realizowaną na działce o podobnej łącznej powierzchni, jak oba dotychczas zrealizowane zadania. **Przychód z tej inwestycji – podobnie jak dotychczas – stanowić będzie zasilenie funduszu remontowego wszystkich członków Spółdzielni na 3 osiedlach RSM „Ursus”.**

Prosimy członków Spółdzielni – w szczególności zamieszkałych w 2 i 3 bloku zabudowy os. „Niedźwiadek” – o wyrozumiałość w związku z realizacją inwestycji.



### Nasz adres:

ul. Sosnkowskiego 11

02-495 Warszawa

tel. centrala 22 572 28 00, 516 136 01

e-mail: [biuro@rsmursus.pl](mailto:biuro@rsmursus.pl)

### Administracje:

„Kolorowa” - 22 662-72-40

„Niedźwiadek” - 22 667-09-33

„Sobieskiego” - 22 723-29-28

dyżurny hydraulik 604-737-713

dyżurny elektryk 604-333-642

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