

Warszawa, Grudzień 2022 r.



Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus”

ECHO RSM „URSUS” NR 47



Mija 2022 rok. Rok trudny dla nas wszystkich, ponieważ oprócz pandemii, z którą nauczyliśmy się żyć i funkcjonować, musieliśmy zmierzać się z bijącą rekordy inflacją, wysokimi cenami surowców energetycznych i żywności oraz podwyżkami stóp procentowych.

Pomimo tych utrudnień Spółdzielnia realizowała zamierzenia statutowe oraz przedsięwzięcia wynikające z zatwierdzonych planów rocznych.

DOBUDOWA BALKONÓW

Trwają uzgodnienia formalno-prawne inwestycji polegającej na dobudowie balkonów do pierwszych budynków, których mieszkańcy (na podstawie ankiet) wyrazili chęć ich posiadania.

W pierwszym etapie inwestycja będzie realizowana w 3 budynkach na osiedlu „Kolorowa” tj. przy ul. Drzymały 12, Kompanii Kordian 2, Sosnkowskiego 7 i w 1 budynku na osiedlu „Niedźwiadek” tj. przy ul. Wojciechowskiego 56.

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed przygotowaniem projektów budowlanych i otrzymaniem pozwolenia na budowę konieczne było uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy (WZ). Na przełomie listopada i grudnia br., po kilku miesiącach procedowania w Wydziale Architektury i Budownictwa Dzielnicy Ursus m. st. Warszawy, Spółdzielnia otrzymała decyzje o warunkach zabudowy dla wszystkich ww. budynków.

ciąg dalszy na stronie 2

LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

W miesiącu październiku br. Spółdzielnia – zgodnie z wymogami art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze – poddała się badaniu lustracyjnemu z tytułu działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r. Badanie przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Zgodnie z umową z dnia 27.04.2022 r. lustracja obejmowała: sprawdzenie podstaw prawnych i organizacyjnych działalności inwestycyjnej, poprawność procesu przygotowania inwestycji, sposób finansowania, a także zagadnienia terenowo-prawne, wybór wykonawców, i sposób prowadzenia nadzoru.

W liście polustracyjnym stwierdzono, że działalność inwestycyjna prowadzona była prawidłowo i nie sformułowano żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu. List polustracyjny oraz protokół z prac znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni.

OSZCZĘDZAJ CIEPŁO

W związku ze znacznym wzrostem cen za ogrzewanie przekazujemy Państwu kilka wskazówek jak oszczędnie gospodarować ciepłem:

1. Korzystaj z zaworów termostatycznych
 - przykręcaj zawór, gdy na dłużej wychodzisz z domu,
 - obniż temperaturę na noc w sypialni i innych pomieszczeniach.

Prawidłowo działający zawór termostatyczny powoduje włączenie i wyłączenie grzejnika. Po osiągnięciu w pomieszczeniu temperatury ustawionej na głowicy, zawór termostatyczny wyłącza grzejnik, a gdy temperatura w pomieszczeniu zaczyna spadać, zawór włącza grzejnik ponownie.

Pozycja 3 na zaworze odpowiada temperaturze w pomieszczeniu na poziomie 20°C.

2. Nie zakrywaj grzejnika i głowicy zaworu termostatycznego grubymi zasłonami lub meblami – czujnik musi mieć możliwość poprawnie mierzyć temperaturę w pomieszczeniu.

3. Wietrz pomieszczenia – krótko i intensywnie: Na 10 minut przed wietrzeniem należy przykręcić kaloryfer, aby nie marnować ciepła. Następnie należy przewietrzyć pomieszczenie krótko, lecz intensywnie, przez kilkanaście minut. Po zamknięciu okien odkręcić zawór ponownie. Szybkie, intensywne wietrzenie powoduje mniejsze utraty ciepła niż długotrwale uchylone okno. Dzięki zakręceniu termostatu z wyprzedzeniem unikamy sytuacji, w której termostat, rejestrując spadek temperatury wywołany otwarciem okna, automatycznie zintensyfikuje grzanie, aby zapobiec wyziębieniu pomieszczenia.

Uwzględniając, że ww. etap przygotowań inwestycji zajął bardzo dużo czasu Zarząd Spółdzielni zdecydował, żeby przygotować stosowną dokumentację i złożyć wnioski dla pozostałych 8-miu budynków bez balkonów: 3-ech na osiedlu „Kolorowa” i 5-ciu na osiedlu „Niedźwiadek”.

Wymiary balkonów (3650 x 1300 mm i 4000 x 1300 mm) będą dostosowane do rozstawu ścian nośnych budynku. Konstrukcja będzie wykonana z profili stalowych zamkniętych (rama, słupki, poręcze), podłoga i wypełnienie balustrady będzie wykonane z materiałów kompozytowych. W ramach inwestycji przewidziano również wykonanie zadaszeń nad balkonami na ostatnich kondygnacjach budynków.

Koszt wykonania i montażu balkonów oraz w razie konieczności progów systemowych przy wejściu na balkon będzie sfinansowany wyłącznie z wpłat użytkowników lokali, natomiast montaż daszków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Lista osób, które chciałyby skorzystać z możliwości i doposażyć swoje mieszkanie w balkon jest ciągle otwarta. Zainteresowane osoby z ww. budynków, które do tej pory nie złożyły ankiet proszone są o zgłoszenie się do administracji osiedli „Niedźwiadek” lub „Kolorowa”.

MIJSCA POSTOJOWE P+R NA OSIEDLU „NIEDŹWIADEK”

Z informacji podanych przez Zarząd Transportu Miejskiego wynika, że od dnia 01.01.2023 r. nastąpi zmiana funkcjonowania parkingu „Park & Ride” znajdującego się przy ul. Orłąt Lwowskich w Warszawie. Parking będzie nieczynny w godzinach 02:31 do 04:29. Za parkowanie w tym czasie każdorazowo będzie naliczana opłata w wysokości 100 zł, a pojazd długotrwale zaparkowany może zostać odholowany.

W związku z powyższym Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie zwrócił się do Spółdzielni z propozycją zawarcia umowy dzierżawy 5-tej kondygnacji parkingu (75 miejsc postojowych) w celu udostępnienia jej mieszkańcom Spółdzielni. Procedowane jest zawarcie umowy dzierżawy fragmentu parkingu od ZTM na całodobowe, odpłatne parkowanie pojazdów. Przeznaczona dla mieszkańców część parkingu zostanie wydzielona szlabanem, który będzie posiadał funkcję rozpoznawania numeru rejestracyjnego samochodu.

Osoby zainteresowane parkowaniem samochodów na ww. parkingu, proszone są o zgłoszenie się w administracji osiedla „Niedźwiadek” przy ul. Keniga 2 w Warszawie w poniedziałki w godz. 15:00 -17:30, a w dniach od wtorku do piątku w godz. 10:00-12:00. Koszt dzierżawy 1 miejsca postojowego wynosi 200 zł miesięcznie.

4. Nie susz ubrań na grzejnikach.

Suszenie ubrań na grzejniku także prowadzi do marnowania ciepła. Postępując w ten sposób, zasłaniamy część grzejnika i tym samym odbieramy mu powierzchnię grzewczą, zakłócając obieg ciepła w pomieszczeniu. Jeśli musisz, susz rzeczy w pobliżu grzejnika, a nie bezpośrednio na nim.

5. Zadbaj o części wspólne budynku, w którym mieszkasz.

Warto zamykać drzwi i okna na klatkach schodowych i w piwnicach. Otwarte drzwi i okna powodują wychłodzenie budynku i zwiększony pobór ciepła, a tym samym większe koszty.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Analizując zadłużenie wykazane w poniższej tabeli można zaobserwować, że zadłużenie z 30.09.2021 r. w porównaniu do 30.09.2022 r. w lokalach mieszkalnych wzrosło o 13,86%, w lokalach użytkowych zmniejszyło się o 70,68% zaś w garażach zwiększyło się o 27,47%. Razem zadłużenie w wyżej wymienionym okresie zwiększyło się o 1,92%.

Natomiast porównując zadłużenie z 31.12.2021 r. do 30.09.2022 r. można zaobserwować wzrost zadłużenia w lokalach mieszkalnych o 17,42%, w lokalach użytkowych nastąpił spadek zadłużenia o 8,08%, w garażach zaś nastąpił wzrost zadłużenia o 0,79%. Razem wzrost zadłużenia w okresie od 31.12.2021 r. do 30.09.2022 r. zwiększyło się o 13,48%.

Główną przyczyną wzrostu zadłużenia są w dalszym ciągu utrzymujące się problemy mieszkańców i najemców spowodowane skutkami pandemii oraz wzrostem inflacji w Polsce.

Zadłużenia z tytułu	Zadłużenie na 30.09.2021	Zadłużenie na 31.12.2021	Zadłużenie na 30.09.2022
lokali mieszkalnych	1 409 187	1 366 478	1 604 532
lokali użytkowych	393 732	249 327	230 684
garaży	9 486	11 998	12 093
Razem	1 812 405	1 627 803	1 847 309

Wskaźnik zaległości dotyczący lokali mieszkalnych w stosunku do średniorocznego naliczenia opłat za lokale na 30.09.2022 r. wynosi 3,78 %.

Z ŻYCIA OSIEDLI

Rok 2022 pomimo obiektywnych trudności, obfitował w kolejne remonty i modernizacje na wszystkich osiedlach Spółdzielni.

OSIEDLE „Kolorowa”

Wymieniona została instalacja elektryczna w budynkach przy ul. Kolorowej 2 i 22 oraz uporządkowana została instalacja teletechniczna.

Wykonane zostały remonty daszków przed wejściami do klatek schodowych przy ul. Tomcia Palucha 2, 4, 6, 8, 10 oraz przy ul. Bohaterów Warszawy 3.

W budynkach przy ul. Tomcia Palucha 2, 4, Wapowskiego 2, Walerego Sławka 11 oraz przy ul. Kompanii Kordian 2 (dokończenie robót) wykonane zostały kompleksowe remonty klatek schodowych. Zakres prac obejmował ułożenie płyt gresowych na podestach i schodach na wszystkich piętrach, wygładzenie i malowanie ścian i sufitów na klatkach schodowych, modernizację balustrad, malowanie piwnic wraz z wymianą drzwi.



W nieruchomości przy ul. Bohaterów Warszawy 8 wyremontowane zostało gruntownie pokrycie dachowe wraz z kominami i obróbkami blacharskimi, a także instalacją odgromową.

Przy ul. Walerego Sławka 4, Kolorowej 7 oraz przy ul. Sosnkowskiego 13 wykonane zostały osłony na odpady wielkogabarytowe.

W zespole garażowym przy ul. Drzymały wykonany został kompleksowy remont pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi.

Ponadto część osiedla doposażona została w drewniane donice, w których posadzone zostały pelargonie. Na przełomie września i października, z inicjatywy administratorów osiedla „Kolorowa” zebrane zostały elektrośmieci spod altanek śmietnikowych tj. stare telewizory, lodówki itp. i w ramach akcji organizowanej przez Leroy Merlin posadzone zostało kilkaset sadzonek wrzosów – podkreślić należy, że dzięki tej inicjatywie rośliny zostały pozyskane bezkosztowo.

Przed budynkiem przy ul. Drzymały 8 przebudowany został chodnik wraz z odwodnieniem, a pomiędzy budynkami przy ul. Sosnkowskiego 7 a Drzymały 8 wybrukowany został plac, na którym zamocowane zostały stojaki rowerowe.

We współpracy z Urzędem Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy wymieniona została także nawierzchnia chodnika łączącego ulicę Sosnkowskiego z ulicą Drzymały. Ponieważ władającym chodnikiem jest w części Spółdzielnia, a w części Urząd m.st. Warszawy, koszt remontu podzielony został proporcjonalnie do powierzchni chodnika.

Na osiedlu „Kolorowa” utworzona została także - pomiędzy budynkami przy ul. Drzymały 8, 12, Sosnkowskiego 7, 9 - pierwsza spółdzielcza siłownia plenerowa, w której znajduje się 8 różnych urządzeń do ćwiczeń. Siłownia cieszy się powodzeniem zarówno u starszych, jak i młodszych Mieszkańców naszego osiedla.

1 czerwca 2022 r. zorganizowany został przez pracowników administracji osiedla „Kolorowa” Dzień Dziecka. Przy ul. Kolorowej 5 odbyła się impreza pod chmurką z wieloma atrakcjami dla najmłodszych Mieszkańców. Można było zjeżdżać na dużej dmuchanej zjeżdżalni, poskakać na torze przeszkód, wziąć udział w grach i zabawach z harcerzami. Zabawę dopełniał poczęstunek w postaci słodyczy, waty cukrowej czy popcornu, a DJ grał dziecięce przeboje.

Z okazji Mikołajek 6 grudnia 2022r. pomiędzy godziną 12 a 14 osiedle „Kolorowa” odwiedził Św. Mikołaj. Miał prezenty dla dzieci, a także drobne upominki dla dorosłych.



OSIEDLE „Niedźwiadek”

Na osiedlu „Niedźwiadek” w br. została wymieniona instalacja centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 44 oraz instalacja elektryczna w budynku przy ul. Zagłoby 2.

Pomimo trudności w dostępie do lokali mieszkalnych udało się wymienić instalację ciepłej i zimnej wody w budynkach przy ul. Keniga 11 i Warszawskiej 37.

Wymiana ww. instalacji była konieczna ze względu na jej zły stan techniczny powodujący często awarie.



W budynku przy ul. Warszawskiej 31 wykonano remont przedwejsć wraz z wymianą drzwi wejściowych do piwnic i pomalowaniem komór zsykowych, a w budynku przy ul. Keniga 3 przeprowadzono remont klatek schodowych.

Na ukończeniu są prace związane z kompleksowym remontem klatek schodowych w budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 40. Zakres remontu obejmuje ułożenie płyt gresowych na podestach i schodach oraz naprawę i malowanie ścian i sufitów.

W ramach prac remontowych związanych z poprawą estetyki elewacji budynków wykonano:

- 1) naprawę ściany wschodniej w budynkach przy ul. Zagłoby 9 i Zagłoby 10,
- 2) naprawę ściany północnej w budynku przy ul. Zagłoby 25;

Wyremontowano również pomieszczenia techniczne w 4 budynkach i zamontowano nowe włązy dachowe w 22 budynkach.

W celu poprawy bezpieczeństwa wykonano remont schodów i podjazdu przed wejściem do administracji osiedla „Niedźwiadek” przy ul. Keniga 2 - zastąpiono śliskie schody z płytek gresowych antypoślizgowym lastrykiem.



W przyszłym roku planowana jest wymiana m.in.:

- a) ostatnich 3-ech dźwigów montowanych w latach 70-tych, co zakończy proces modernizacji rozpoczęty w 2013 roku;
- b) instalacji centralnego ogrzewania w 8-miu budynkach;
- c) instalacji elektrycznej w 5-ciu budynkach.

Planowany jest również kolejny etap remontu balkonów w budynku przy ul. Zagłoby 5.

OSIEDLE „Sobieskiego”

Na terenie osiedla kontynuowane były prace związane z remontem elewacji budynku przy al. Piłsudskiego 56. W budynku przy ul. Sobieskiego 4 wykonano również kompleksową wymianę instalacji gazowej i drzwi do komór zsykowych.

Nasz adres:

ul. Sosnkowskiego 11
02-495 Warszawa
tel. centrala 22 572 28 00,
516 136 010
e-mail: 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