



Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus”

ECHO RSM „URSUS” NR 48



Zdrowych, spokojnych Świąt Wielkiej Nocy,
pełnych wiary, nadziei oraz miłości. Niech
nadchodzące Święta, będą czasem życzliwości
i rodzinnych spotkań przy wielkanocnym stole.

życzą

Rada Nadzorcza, Rady Osiedli,
Zarząd oraz pracownicy
RSM „Ursus”



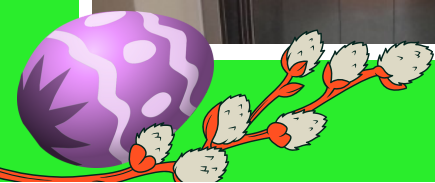
WYMIANA WIND W WIEŻOWCACH NA FINISZU

Miło nam Państwa poinformować, że dobiega końca wymiana dźwigów osobowych w budynkach RSM „Ursus”. Od 2013 roku Spółdzielnia systematycznie – po kilka dźwigów rocznie wymieniała stare windy na nowe, posiadające nowoczesne systemy zabezpieczeń przeciwpożarowych – w tym automatyczny zjazd do najbliższego piętra i awaryjne otwarcie drzwi, możliwość bezpośredniego kontaktu z serwisem w przypadku awarii oraz monitoring.



Nowe windy są przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, pracują znacznie ciszej niż ich poprzedniczki – a przede wszystkim są znacznie tańsze w eksploatacji (mniejsze silniki zastosowane do ich napędu oraz system odzyskiwania energii w przypadku jazdy w dół). Pierwszy dźwig został wymieniony w 2013 r. w budynku przy ul. Warszawskiej 31 (kl. I) w Warszawie. W bieżącym roku zakończono prace na osiedlu „Niedźwiadek” - wymienione zostały trzy ostatnie dźwigi w budynkach przy ul. Orłąt Lwowskich 38, 60 i 68 oraz dźwig w budynku przy ul. Tomcia Palucha 2a na osiedlu „Kolorowa”. Niestety ze względu na znaczny wzrost cen, a co za tym idzie, brak wystarczających środków finansowych na funduszu remontowym - wymiana ostatniego dźwigu w budynku przy al. Piłsudskiego 56 w Piastowie została przesunięta na kolejne lata.

Łączny koszt wymiany 47 z 48 dźwigów to kwota ok. 7 mln złotych brutto. Na podkreślenie zasługuje fakt, że wszystkie dźwigi zostały wymienione ze środków własnych pozyskanych przez Spółdzielnię, w tym w większości ze środków przeznaczonych z podziału zysku za lata 2013 – 2022 w udziale przypadającym na budynki z windami.



WINDA DO BIBLIOTEKI PRZY UL. KENIGA 14 W WARSZAWIE

Zarząd Spółdzielni – na złożony w 2022r. przez Mieszkańców osiedla „Niedźwiadek” wniosek - podjął decyzję o budowie dźwigu zewnętrznego, który ułatwiłby dostanie się do biblioteki, zlokalizowanej w budynku Spółdzielni przy ul. Keniga 14. Podyktowane jest to zarówno troską o osoby starsze lub niepełnosprawne, jak i o rodziców z małymi dziećmi (transport wózków), które to osoby ze względu na usytuowanie biblioteki na pierwszym piętrze budynku oraz brak pochylni dojazdowej mają ogromną trudność w dostaniu się do obiektu.

W wyniku przetargu wybrane zostało biuro projektowe, które obecnie wykonuje dokumentację projektową stanowiącą podstawę do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Po uzyskaniu ww. decyzji Spółdzielnia wyłoni w drodze przetargu firmę, która wybuduje dźwig. Mamy nadzieję, że w przyszłym roku będą mogli Państwo już z niego korzystać.

ZŁOTA OKSZA – TWOJA HISTORIA

W czerwcu 2022 r. ruszyła budowa kolejnego budynku mieszkalnego, tym razem na osiedlu „Niedźwiadek” przy ul. Zagłoby 16. Jak już Państwa informowaliśmy będzie to nowoczesny, pięcioklatkowy budynek o zróżnicowanej wysokości. W budynku łącznie znajdzie się 280 mieszkań 1-, 2-, 3-, 4- i 5-pokojowych o powierzchni od 27 do 102 m². Każde z nich będzie posiadało balkon, a lokale na 5. piętrze wyposażone zostaną w przestronne tarasy.

W inwestycji przewidziano również dwupoziomową, wielostanowiskową halę garażową na 297 miejsc postojowych oraz komórki lokatorskie. Wbrew temu, co twierdzą niektóre osoby rozpowszechniające na osiedlu „Niedźwiadek” od kilku tygodni nieprawdziwe informacje – ilość miejsc postojowych wytworzonych w ramach inwestycji w ponad 100% zabezpiecza potrzeby parkingowe nabywców lokali mieszkalnych w nowej inwestycji.

Koszty prac poprzedzających rozpoczęcie budowy - obejmujące m.in. odkupienie i rozebranie, na podstawie prawomocnych decyzji, pawilonów handlowych przy ul. Zagłoby 16 i 16A, zmianę sposobu zasilania w wodę budynków przy ul. Zagłoby 18 i 20 poprzez wybudowanie nowych przyłączy wodociągowych wraz z indywidualnymi hydroforniami dla ww. budynków, rozebranie dotychczas użytkowanej hydroforni, wybudowanie nowego przyłącza sieci ciepłowniczej i wodociągowej do projektowanego budynku oraz usunięcie kolizji kanalizacji sanitarnej – pokrył w całości Generalny Realizator Inwestycji PROFBUD Sp. z o.o. (zwany dalej GRI).

Prace budowlane rozpoczęto od sprawnego wykonania ścianek szczelinowych (fundamentów) i wykonania przestony poziomej ograniczającej napływ wody do wykopu, stanowiącej także dodatkową izolację budynku przed wodą gruntową. Do chwili obecnej zakończono budowę zbiornika retencyjnego, wykonano mikropalowanie płyty fundamentowej, wylano beton podkładowy pod płytę fundamentową oraz strop „0” platformy roboczej. Pomimo początkowych trudności związanych z rozpoczęciem inwestycji, polegających na bezskutecznych próbach podejmowanych w różnych państwowych i samorządowych instytucjach przez jej przeciwników i chęci jej zablokowania – po wykazaniu przez wszystkie zaangażowane w ten proces instytucje braku podstaw prawnych składanych skarg i roszczeń oraz działaniem zgodnie z prawem przez RSM „Ursus” - prace na budowie przebiegają zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Cały czas trwa jeszcze sprzedaż mieszkań. Zachęcamy zainteresowanych do zapoznania się z ofertą w biurze sprzedaży. Planowany termin oddania budynku do użytkowania – IV kwartał 2024 r.

PRZEKSZTAŁCENIA GRUNTÓW

Realizując ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów RSM „Ursus” w Warszawie nadzorowała w 2022r. proces związany z wykreśleniem z działu III ksiąg wieczystych nieruchomości gruntowych 35 roszczeń m. st. Warszawy o roczną opłatę przekształceniową.

W związku z uregulowaniem stanu prawnego gruntów w II, III, i IV bloku zabudowy (os. „Niedźwiadek”) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynkach usytuowanych na działkach nr 99, 100/15, 104/2 i 186/1 mogą korzystać z możliwości założenia indywidualnej księgi wieczystej dla lokalu.

W celu założenia indywidualnej księgi wieczystej należy zwrócić się do Spółdzielni z wnioskiem o wydanie zaświadczenia do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych w Warszawie. Wszelkich informacji w ww. zakresie udziela Dział Członkowsko-Mieszkaniowy RSM „Ursus” w Warszawie telefonicznie, mailowo lub w czasie wizyty w biurze Zarządu przy ul. Sosnkowskiego 11 w Warszawie.

RSM „Ursus” w marcu 2020 r., po wykonaniu analizy architektoniczno - urbanistycznej oraz prawnej i geodezyjnej, złożyła wnioski o podział działek nr 100/15, 104/2 i 186/1 na działki jednobudynkowe lub wielobudynkowe w przypadku gdy budynki nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pod względem techniczno – gospodarczym stanowią jednolity obszar. Toczące się postępowanie administracyjne, pomimo opóźnień wynikających z epidemii związanej z COVID oraz ponagleń ze strony Spółdzielni zakończyło się wydaniem w lutym 2023 r. dla działek 104/2 i 186/1 odmownych postanowień. Spółdzielnia zaskarżyła wydane postanowienia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ze względu na niewłaściwie przyjętą przez Biuro Geodezji i Katastru m. st. Warszawy podstawę prawną (Spółdzielnia wskazywała to w trakcie postępowania administracyjnego jako błędne działanie organu).

Brak decyzji podziałowych stanowi przeszkodę prawną do określenia przedmiotu odrębnej własności, podjęcia stosownych uchwał przez Zarząd Spółdzielni i realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali.



Szanowni Mieszkańcy

Zamieszczamy poniżej odpowiedź Zarządu RSM „Ursus” na ulotkę kolportowaną w marcu br. przez anonimową grupę mieszkańców bloków przy ul. Zagłoby w Warszawie

- Zarząd Spółdzielni po raz kolejny oświadcza, że Spółdzielnia nie planuje jakichkolwiek wycinek drzew pod budowę parkingów przy budynkach RSM „Ursus” – w szczególności przy ul. Zagłoby 23, 25, 33 i 35 w Warszawie - jeżeli te parkingi nie byłyby realizowane na wniosek mieszkańców tych budynków. Zagadnienie to było szeroko wyjaśniane na Walnym Zgromadzeniu RSM „Ursus” w dniach 7,8,9 i 10 czerwca 2022r. i opisywane przez Spółdzielnię. Ostrzegamy szczególnie Mieszkańców budynków zlokalizowanych przy ul. Zagłoby 23, 25, 33 i 35 w Warszawie przed tendencyjnym i celowym wprowadzaniem ich w błąd poprzez rozpowszechnianie wśród nich nieprawdziwych informacji w tej sprawie.**
- Szerzenie na terenie os. „Niedźwiadek” informacji o zamiarze wycinki kilkudziesięcioletnich drzew **jest głosem nieprawdy przez anonimową „grupę mieszkańców bloków przy ul. Zagłoby”**. Każda wycinka drzew na terenach ogólnodostępnych wymaga uzyskania decyzji administracyjnej wydawanej przez m.st. Warszawa. Zgłoszenie zamiaru wycinki drzewa na danej nieruchomości poprzedzone jest każdorazowo konsultacją społeczną wśród Mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość poprzez opublikowanie ogłoszenia (30 dni przed zamiarem złożenia wniosku do urzędu dzielnicy). Nie ma możliwości uzyskania decyzji o wycince drzew bez wykazania podstawy żądania wycinki (stan drzewa lub bezpieczeństwo osób i mienia).
- Mieszkańcy realizowanej inwestycji Spółdzielni przy ul. Zagłoby 16 w Warszawie mają zabezpieczone 323 miejsca postojowe na 280 mieszkań w ramach ich nieruchomości. Ich sytuacja pozostaje istotnie korzystniejsza niż w przypadku pozostałych budynków na osiedlu „Niedźwiadek”, gdzie na jedno mieszkanie przypada ok. 0,05 miejsca postojowego.**
- Inwestorem realizującym zadanie przy ul. Zagłoby 16 w Warszawie (zwanej „Złotą Okszą”) jest RSM „Ursus”. W ramach tej inwestycji – z przeznaczeniem na dalszy komercyjny wynajem – RSM „Ursus” pozostawia w swoich zasobach zarówno lokale użytkowe, jak i kilkadziesiąt lokali mieszkalnych, miejsc postojowych, komórek lokatorskich. Przychody z wynajmu tych lokali stanowiąc będą pożytki dla członków RSM „Ursus”, a lokale – ich majątek trwały (pisaliśmy o tym w biuletynie nr 46 „Echo RSM „Ursus”” z czerwca 2022r.). Piszący ulotki do Państwa anonimowi mieszkańcy wykazują się daleką nieznaną prawą wprowadzając Państwa w błąd twierdzeniem, że w Spółdzielni można środkami przeznaczonymi na inwestycję pokrywać koszty eksploatacji. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni zobowiązani są „do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale”.
- Realizowana przez Spółdzielnię inwestycja pod nazwą „Złota Oksza” jest kolejną, trzecią z rzędu inwestycją w ciągu ostatnich 5 lat. Bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni przy realizacji ww. inwestycji zagwarantowane jest formułą, w jakiej jest ona realizowana – bezpośrednim finansującym realizację zadania jest Generalny Realizator Inwestycji (w formule „zaprojektuj i wybuduj”) - a nie RSM „Ursus” - przy udziale przyszłych właścicieli lokali w tym budynku. Spółdzielnia jako podmiot nie finansujący bezpośrednio tej inwestycji nie może ponosić z tego powodu jakiegokolwiek ryzyka finansowego. Zagadnienie to jest bardzo dobrze znane liderowi anonimowej „grupy mieszkańców bloków przy ul. Zagłoby”, ponieważ przez kilka lat - jako członek Rady Nadzorczej RSM „Ursus”, a później ekspert - był on członkiem komisji przetargowej wybierającej wykonawcę inwestycji i formułę jej realizacji.
- Regulacja wynagrodzeń w Spółdzielni od stycznia 2023r. – podobnie jak w wielu innych przedsiębiorstwach w Polsce – miała na celu ograniczenie skutków inflacji oraz realnego spadku wartości pieniądza. Celem jej nie było zwiększenie relatywnych dochodów pracowników Spółdzielni.
- Od 22 lat – to jest od czasu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych - Spółdzielnia ma ustawowy obowiązek wyodrębnić własność każdego lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu. Wyodrębnianie lokali w ramach nowych inwestycji ma taki sam skutek w sensie prawnym i majątkowym jak realizacja składanych przez Państwa wniosków o wyodrębnienie Waszych lokali mieszkalnych na odrębną własność – lokal zostaje wyłączony z majątku Spółdzielni
- RSM „Ursus” w Warszawie – jako jedna z pierwszych spółdzielni w stolicy – zakończyła kilka lat temu w 100% proces termomodernizacji naszych zasobów – ocieplono ściany zewnętrzne, wymieniono okna, doposażono instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania w automatyczne zawory podpionowe. Spółdzielnia uzyskała na ten cel dofinansowanie do realizacji tego zadania w formie premii termomodernizacyjnej. Efekty energetyczne tego przedsięwzięcia zostały potwierdzone w sporządzonym dla każdego z budynków audycie energetycznym. Ze względu na konstrukcję budynków w naszych zasobach brak jest możliwości opomiarowania mieszkań w sposób obecnie stosowany w zasobach nowo budowanych – czyli doposażenie lokali mieszkalnych w liczniki ciepła. Do rozliczenia można stosować zatem dwie metody – albo podzielniki kosztów, gdzie ustala się wartość (w zł) jednostki ciepła i mnoży się przez ilość tych jednostek wykazanych przez podzielnik zawieszony na grzejniku – albo metodą ryczałtową, czyli dzieląc roczny koszt zakupu energii cieplnej przeznaczony na centralne ogrzewanie przez powierzchnię ogrzewanych lokali i przez 12 miesięcy. W przypadku zamontowania podzielników kosztów mieszkańcy budynków wyposażonych w te urządzenia mają relatywny wpływ na koszty ogrzewania ich mieszkań (nieużywany np. w kuchni czy sypialni grzejnik nie generuje kosztów), zaś w przypadku braku jakiegokolwiek alternatywnego rozwiązania – mieszkańcy budynku ponoszą koszty w takiej samej wysokości na 1 m² mieszkania - bez względu na to, w jaki sposób korzystają z ciepła. Przekazana do Państwa ankieta ws podzielników kosztów miała na celu podjęcie przez Państwa – a nie dowolnie przez Spółdzielnię – decyzji w tej sprawie.

Zwracamy się do Państwa z uprzejmą prośbą o weryfikację informacji przekazywanych Państwu przez „grupę mieszkańców bloków przy ul. Zagłoby” w nie podpisanych i nie autoryzowanych przez nikogo anonimowych ulotkach.



WYNIKI FINANSOWE RSM „URSUS” ZA LATA 2019 - 2022

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 od 2019 do 2022 nie występują jakiegokolwiek zagrożenia w zakresie możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w następnych latach. Pomimo niepewnego otoczenia związanego z COVID-19 oraz sytuacją międzynarodową, a także galopującej inflacją, sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Na potwierdzenie powyższych opinii prezentujemy niektóre dane finansowe, świadczące o bardzo dobrej kondycji finansowej naszej Spółdzielni:

1. Wynik finansowy netto z przeznaczeniem do podziału (2022 rok) oraz podzielony (lata 2019-2021)

Wyszczególnienie	RAZEM	2022	2021	2020	2019
1. Wynik finansowy netto w tys. zł	23 503	7 572	5 230	5 076	5 625
2. Proponowany podział (w tys. zł)					
• dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni,	5 512	1 103	982	1 418	2 009
• zwiększenie funduszu remontowego – dotyczy uzyskanych pożytków	593	162	161	141	129
• zwiększenie funduszu remontowego	7 696	3 841	2 299	1 556	-
• pozostawienie do podziału w okresach przyszłych	821	-	-	-	821
• pozostawienie do podziału do zakończenia inwestycji	8 882	2 466	1 789	1 961	2 666

Wynik finansowy netto (do podziału) jest porównywalny w latach 2019 - 2021. W roku 2022 wynik finansowy istotnie odbiega od wyniku osiągniętego w latach poprzednich, na co mają wpływ zarówno wynegocjowane przez Zarząd odsetki od lokat, jak również dodatkowe przychody uzyskiwane przez Spółdzielnię dla jej Członków z realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych. Jak łatwo zauważyć – wbrew temu co twierdzą niektórzy Mieszkańcy osiedla „Niedźwiadek” rozpowszechniający nieprawdziwe informacje na temat sytuacji finansowej Spółdzielni - prowadzone inwestycje stanowią bardzo istotne zasilenie finansowe RSM „Ursus” a nie zagrożenie dla jej działalności.

2. Windykacja należności

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

Poniżej przedstawiamy dane finansowe dotyczące zadłużeń.

Zadłużenia z tytułu	Zasoby RSM URSUS				
	2022	2021	2020	2019	2018
	wskaźnik = 3,65	wskaźnik = 3,46	wskaźnik = 3,06	wskaźnik = 2,71	wskaźnik = 2,96
lokali mieszkalnych	1 550 299	1 366 478	1 081 405	949 147	1 015 761
lokali użytkowych	227 047	249 327	448 601	271 994	260 245
garaży	8 715	11 998	10 614	12 507	7 908
razem	1 786 061	1 627 803	1 540 620	1 233 648	1 283 914

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. Od 2019 r. obserwujemy tendencję wzrostową wskaźnika zadłużenia dot. lokali mieszkalnych (pandemia; agresja Rosji, galopująca inflacja). W latach 2019 - 2022 wzrost zadłużenia lokali mieszkalnych wynosił odpowiednio: 2020 r. do 2019 r. - 14%; 2021 r. do 2020 r. - 26%; 2021 r. do 2022 r. - 13%; co oznacza spowolnienie dynamiki wzrostu zadłużenia, pomimo jednoczesnego wzrostu opłat za używanie lokali mieszkalnych (zależnych, niezależnych od spółdzielni kosztów), wzrost zadłużenia nie przekracza 30% zwwyżki kosztów w odniesieniu 2020 r. do 2022 r. Wzrost zadłużenia nie przekracza również stopy inflacji, która według GUS, na koniec 2022 roku wyniosła 14,4%. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, ustabilizowania się stanu zadłużenia lokali użytkowych i garaży. Oprócz 2020 roku, stan zadłużenia lokali użytkowych i garaży utrzymuje się na podobnym poziomie.

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

