

Warszawa, Marzec 2024 r.



# Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus”

ECHO RSM „URSUS” NR 51

## Alleluja

Twój tekst 1

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”



## Złota Oksza - zakończenie stanu surowego otwartego inwestycji

Po niespełna roku od wmurowania kamienia węgielnego zakończono stan surowy otwarty na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zagłoby 16 w Warszawie. Dnia 06.03.2024r. odbyła się uroczystość zawieszenia wiechy, która była okazją do podziękowania wszystkim osobom zaangażowanym w budowę budynku za włożony trud i wysiłek. Uroczystość zawieszania wiechy posiada wielowiekową tradycję budowlaną i polega na zawieszaniu na konstrukcji dachu budynku wieńca przystrojonego kolorowymi wstążkami, kwiatami i gałązkami. Czasami wraz z wieńcem pojawia się piła i młotek lub inne narzędzia, które symbolizują pracę cieśli. Moment poprzedzający wciągnięcie wiechy na szczyt budowli poprzedziły krótkie przemowy i podziękowania kierownika budowy Pana Jarosława Barana, prezesa RSM „Ursus” Pana Roberta Gorzyckiego, prezesa Grupy Profbud Pana Pawła Malinowskiego i prezesa spółki Malbud1 Pana Piotra Skwary oraz symboliczne wbicie gwoździ w belkę symbolizujące zakończenie robót konstrukcyjnych. Inwestycja została poświęcona przez ks. Ryszard Laskowskiego – proboszcza Parafii Najświętszego Ciała i Krwi Chrystusa przy ul. Wojciechowskiego 32.



Na uroczystości zgromadziło się liczne grono osób, wśród których znaleźli się budowlańcy i inspektorzy pracujący przy inwestycji, przedstawiciele Rady Nadzorczej, Rad Osiedli, biura projektowego i mieszkańcy os. Niedźwiadek.

Po części formalnej – zgodnie z tradycją budowlaną - miał miejsce poczęstunek dla zgromadzonych gości. Koszty finansowe związane z organizacją uroczystości zawieszenia wiechy w całości zostały pokryte przez wykonawcę robót budowlanych – spółkę Malbud 1.



## Bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni

Kolejny rok z rzędu Spółdzielnia, z różnych form prowadzonej przez nią działalności, uzyskała zysk wyróżniający ją na tle innych spółdzielni. Wynik finansowy brutto na koniec 2023r. wyniósł 9.209.244 zł i w porównaniu do 2022r. jest wyższy o 1.199.505 zł. Wpływ na wynik finansowy mają m.in. przychody związane z prowadzonymi przez Spółdzielnię inwestycjami, uzyskane odsetki od lokat bankowych, efektywne prowadzenie działalności gospodarczej związanej z wynajmem lokali użytkowych i instytucjonalnym wynajmem lokali mieszkalnych. Zainicjowaną w ostatnim czasie działalnością Spółdzielni jest komercyjna dzierżawa i uzyskiwane z niej przychody związane z gruntami pod paczkomaty Allegro i Inpost.

## Zadłużenia w Spółdzielni

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 prowadzi Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych od wielu lat znajduje się na bardzo niskim poziomie i na koniec 2023 r. wynosił 3,38%.

### Poniżej przedstawiamy wykres liniowy z zaznaczoną linią trendu



Do wszystkich zadłużonych cyklicznie wysyłane są pisma wzywające do zapłaty oraz organizowane są spotkania i rozmowy z dłużnikami w celu przyśpieszenia spłaty zadłużenia. Jednocześnie do osób zalegających z opłatami powyżej 4 miesięcy wysyłane są wezwania do zapłaty z informacją o egzekucji sądowej oraz o dodatkowych z tym związanych kosztach sądowych. W przypadku lokali użytkowych (przy braku reakcji na pisma wzywające do zapłaty) Spółdzielnia pisemnie informuje dłużników o rozwiązaniu umowy.

## Lustracja działalności inwestycyjnej za 2023 rok

W lutym Spółdzielnia - wykonując Uchwałę nr 28/2023 Walnego Zgromadzenia RSM „Ursus” w/s przeprowadzenia lustracji z działalności inwestycyjnej za 2023 rok - poddała się rutynowemu badaniu lustracyjnemu przeprowadzonemu przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Lustracja dotyczyła działalności inwestycyjnej Spółdzielni w okresie od 01.01 do 31.12.2023r., czyli inwestycji Ligia II na os. „Kolorowa” oraz „Złota Oksza” na os. „Niedźwiadek”.

Zgodnie z umową z dnia 25.01.2024r. przedmiotem lustracji były

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji;
- pozyskanie terenów budowlanych;
- poprawność przygotowania inwestycji;
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz realizacja;
- nadzór inwestorski;
- system finansowania inwestycji;
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

O pracy lustratora została powiadomiona Rada Nadzorcza Spółdzielni.

List polustracyjny zawierający ewentualne wnioski i zalecenia polustracyjne będzie opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni.

## Remonty planowane do wykonania w 2024r.

Na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą RSM „Ursus” planu remontów Spółdzielni na 2024 r. do wykonania planowane są następujące prace:

Na os. „Kolorowa”

- wymiana instalacji centralnego ogrzewania (Drzymały 16);
- wymiana instalacji elektrycznej (Walerego Sławka 13, Kolorowa 3);
- remont klatek schodowych (Kolorowa 6, Kolorowa 9, Drzymały 8);
- remont przedwejsć do klatek schodowych (Sosnkowskiego 7, 9, 13, Drzymały 8, 16);
- remont elewacji od strony placu zabaw (T. Palucha 2A);
- drugi etap renowacji nawierzchni na placu postojowym między budynkami przy ul. Kolorowej 5 a 7

Na os. „Niedźwiadek”

- wymiana instalacji centralnego ogrzewania (Warszawska 49, 51);
- wymiana instalacji elektrycznej (Keniga 18, Zagłoby 3, 4 i 29);
- wymiana instalacji gazowej (Zagłoby 3);
- remont przedwejsć do klatek schodowych (Warszawska 45, Orłąt Lwowskich 60 i 66);
- remonty dachów wybranych budynków na osiedlu „Niedźwiadek”.

Na os. „Sobieskiego”

- wymiana ostatniego dźwigu (Piłsudskiego 56);
- wymiana bramy wjazdowej wraz z zasilaniem na parking osiedlowy.

Do wydania biuletynu rozstrzygnięty został przetarg na wymianę instalacji centralnego ogrzewania. W trakcie procedury przetargowej jest wybór wykonawcy na wymianę instalacji elektrycznej, gazowej, remont elewacji i dachów.

Kontynuowana będzie dobudowa balkonów, realizowana na podstawie zawartej w 2023 roku umowy z firmą „Balkon Plus” oraz na podstawie uzyskanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Dobudowa balkonów jest finansowana przez zainteresowanych mieszkańców budynków na os. „Niedźwiadek” (ul. Wojciechowskiego 56), na os. „Kolorowa” (ul. ul. Drzymały 12, Sosnkowskiego 7 i Kompanii Kordian 2).

**Ze smutkiem informujemy, że w dniu 06 marca 2024 roku w wieku 89 lat zmarł**  
**Tadeusz Długosz**  
**długoletni prezes naszej Spółdzielni.**



Był mądrym, życzliwym, uśmiechniętym i pogodnym człowiekiem, pełnym niesłychanej energii, z dużym poczuciem humoru. Był absolwentem Szkoły Głównej, Planowania i Statystyki w Warszawie (obecnie Szkoła Główna Handlowa), od 1963 roku zawodowo związany z Warszawą, gdzie podjął pracę ekonomisty w Centralnym Związku Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego. W latach 1963 – 1971 kierował działem ekonomicznym Zakładu Silników w Zakładach Mechanicznych „Ursus”. Przez 17 lat – w latach 1973 – 1990 – był prezesem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus”. Okres prezesury Tadeusza Długosza był okresem najbardziej dynamicznego rozwoju naszej Spółdzielni – wybudowano wówczas  $\frac{3}{4}$  osiedla „Niedźwiadek” oraz sporą część zasobów w zarządzanych w tym okresie przez RSM „Ursus”, a obecnie znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.

Po zakończeniu pracy w naszej Spółdzielni Tadeusz Długosz podjął kolejne życiowe wyzwanie, pełniąc funkcję dyrektora Zarządu Inwestycji Akademii Medycznej w Warszawie. Za oddaną, wieloletnią pracę został odznaczony m.in.: Srebrnym Krzyżem Zasługi, Krzyżem Kawalerskim Orderu Odrodzenia Polski, Odznaką Zasłużony dla Warszawy oraz Zasłużony dla Województwa Warszawskiego, Srebrną i Złotą Odznaką Centralnego Związku Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego, Odznaką Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego, Medalem za Wybitne Zasługi dla Akademii Medycznej w Warszawie.



Od 1987 roku był Honorowym Obywatelem m. Piastowa.

W ostatniej drodze, oprócz rodziny i znajomych, byłemu prezesowi Spółdzielni towarzyszyli dostojni seniorzy – koleżanki i koledzy z lat wspólnej pracy w Spółdzielni – wspaniali ludzie w sile wieku oraz Zarząd Spółdzielni, aktualni pracownicy i przedstawiciele organów samorządowych RSM „Ursus”. Tadeusz Długosz został pochowany w rodzinnym grobie na Cmentarzu w Komorowie.

**Nasz adres:**  
**ul. Sosnkowskiego 11**  
**02-495 Warszawa**  
**tel. centrala 22 572 28 00,**  
**516 136 010**  
**e-mail: biuro@rsmursus.pl**

**Administracja:**  
**„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**

