



Robotnicza Spółdzielnia  
Mieszkaniowa „URSUS”

ROK ZAŁOŻENIA 1958



# ECHO RSM „URSUS” nr 26

*Z okazji nadchodzących  
Świąt Bożego Narodzenia  
życzymy Państwu,  
aby ten wspaniały czas  
upływał w rodzinnej,  
pełnej miłości atmosferze  
a Nowy 2016 Rok  
przyniósł wiele sukcesów,*

*Rada Nadzorcza, Zarząd,  
Rady Osiedli i Pracownicy  
RSM „URSUS”*

## Kontynuacja działań dotyczących planowanych zamierzeń inwestycyjnych

Spółdzielnia kontynuuje zamierzenia inwestycyjne dotyczące budowy budynków mieszkalno – usługowych w czterech lokalizacjach, tj. na gruncie będącym własnością Spółdzielni (działki przy ul. T. Palucha 10A i Kolorowej 17 w Warszawie ) oraz na położonej pomiędzy nimi nie będącej własnością Spółdzielni nieruchomości przy ul. Kolorowej 15 w Warszawie (teren zajmowany obecnie przez kotłownię Veoli Energia Warszawa S.A.), a także na działkach będących we władaniu Spółdzielni przy ul. Zagłoby 16 (teren na osiedlu „Niedźwiadek” ). Biuro projektowe na zlecenie Spółdzielni opracowało koncepcję zabudowy nieruchomości i w październiku 2014r. Spółdzielnia złożyła wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych lokalizacji). Od wydanych Spółdzielni na przełomie stycznia i lutego 2015r. decyzji dla 3-ch lokalizacji na os. Kolorowa

odwołało się MPO w m.st. Warszawie (sąsiad) i sprawy trafiły do rozstrzygnięcia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze (SKO). Dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie SKO uchyliło decyzję do ponownego rozpoznania, ale wydana nowa decyzja (korzystniejsza w swej treści dla Spółdzielni), mimo rozmów RSM „Ursus” z przedstawicielem MPO w m.st. Warszawie została ponownie w miesiącu październiku 2015r. przez MPO zaskarżona. W grudniu br. – po 10-ciu miesiącach od wniesienia przez MPO w m.st. Warszawie zaskarżenia SKO wydało orzeczenie korzystne dla Spółdzielni i podtrzymało w swej treści zaskarżoną decyzję. Utrzymaną w mocy decyzję dla lokalizacji przy ul. Kolorowej 15 w Warszawie - MPO zaskarżyło do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Brak prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy blokuje rozpoczęcie prac związanych z opracowaniem dokumentacji architektoniczno-budo-

wlanej dla lokalizacji inwestycji. Poinformowane w październiku br. o przyczynach zwłoki biura projektowe wytypowane do udziału w III etapie przetargu zadeklarowały podtrzymanie warunków ofertowych. Optymistyczne są także deklaracje MPO złożone pod koniec września br. w obecności wiceburmistrzów dzielnicy, przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych ze Skoroszy i Zarządu Spółdzielni o zaprzestaniu do czerwca 2016r. przeładunku odpadów, a do połowy 2017r. o likwidacji bazy przy ul. Sosnkowskiego oraz związaną z tym zapowiedź dla Spółdzielni, że przyszłych decyzji administracyjnych MPO nie będzie zaskarżać. Dla Zagłoby 16 ze względu na wielkość inwestycji zaistniała konieczność wcześniejszego uzyskania decyzji śródo-wiskowej i w związku z tym w październiku br. Spółdzielnia uzyskała informację o przedłużeniu terminu wydania decyzji o warunkach do 30.11.2015r. Terminu powyższego urząd nie dotrzymał.

## Dobry wynik finansowy Spółdzielni

Sytuację finansową Spółdzielni na podstawie osiągniętych wyników finansowych za 9 miesięcy br. należy ocenić jako bardzo dobrą, pomimo spadających przychodów z depozytów na rachunkach bankowych Spółdzielni (lokata).

Przychody z najmu lokali użytkowych oraz przychody finansowe - z tytułu odsetek bankowych oraz przychody ze zwindykowanych odsetek za zwłokę

wpłatnościach na rzecz Spółdzielni - pozwoliły na uzyskanie dodatniego wyniku finansowego (zysku netto). Racjonalna gospodarka kosztami oraz wymienione wyżej przychody pozwalają na przewidywanie dobrego wyniku finansowego za bieżący rok. Będzie to kolejny rok, w którym Spółdzielnia osiągnęła wysoki dodatni wynik.

Po uwzględnieniu nadwyżki kosztów nad uzyskiwanymi przychodami na gospo-

darce zasobami mieszkaniowymi - wynikającej z przyjętych zasad ustalania stawek opłat na koszty eksploatacji podstawowej dla Członków Spółdzielni (stawka uwzględnia bieżące pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni) - po 3 kwartałach wynik finansowy netto wynosi 1.759.000 zł i stanowi on ponad 100% planowanego rocznego wykonania.

## Pierwszy lokal przejęty za długi.

W lutym 2015r. Zarząd Spółdzielni - po bezskutecznej II licytacji komorniczej własnościowego prawa do lokalu - uzyskał zgodę Rady Nadzorczej RSM „Ursus” na wszczęcie procedury mającej na celu przejęcie na własność Spółdzielni zadłużonego lokalu. W październiku 2015r uprawomocniło się postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy o przysądzeniu własności i Spółdzielnia stała się właścicielem tego lokalu. Spółdzielnia podjęła takie działania ze względu na fakt, że wszystkie dotychczas wszczęte przez Spółdzielnię procedury nie przyniosły oczekiwanego rezultatu w postaci spłaty przez dłużnika zadłużenia. Chcąc przeciwdziałać możliwości umorzenia przez komornika sądowego

postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w związku z brakiem oferentów na komorniczej licytacji oraz faktem, że inny wierzyciel nie wystąpił o przejęcie na własność tego lokalu - po sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości i przeanalizowaniu ryzyka związanego z dalszą odsprzedażą lokalu - Zarząd Spółdzielni postanowił zakończyć dalszy przyrost zadłużania się tego lokalu. Powyższe działanie Spółdzielni świadczy o tym że błędnym jest przeświadczenie dłużnika o braku konsekwencji związanych z nie wnoszeniem opłat za zajmowany lokal w przypadku, gdy dłużnik posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W ostatnim czasie obserwuje się coraz

większe zainteresowanie potencjalnych nabywców możliwością zakupu mieszkania z egzekucji komorniczej. Niestety - procedura ta jest bardzo niekorzystna dla dłużników, gdyż traci się dużo na uzyskanej cenie końcowej. Mieszkanie takie można już kupić w I licytacji za  $\frac{3}{4}$  wartości lokalu oszacowanego przez rzeczoznawcę majątkowego lub za  $\frac{3}{4}$  wartości lokalu podczas II licytacji. Zachęcamy zatem do bieżących kontaktów z działem finansowym Spółdzielni w celu uniknięcia ostatecznych procedur windykacyjnych.

W 2015 roku w drodze licytacji komorniczej zostało zlicytowanych w naszych zasobach 10 lokali mieszkalnych - w większości odbywało się to z wniosku banków lub para - banków.

## Zadłużenie lokali mieszkalnych w Spółdzielni

Wg stanu na 30.09.2015r. łączne zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło 1.684.058 zł. W stosunku do rocznego naliczenia zadłużenie wynosiło : 4,71 % (na 31.12.2014r. wynosiło 5,13 %). Zadłużenia poszczególnych budynków są dostępne na stronie internetowej Spółdzielni [www.rsmursus.pl](http://www.rsmursus.pl).

## Informacja o możliwości wynajęcia lokali użytkowych

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie informuje, że Spółdzielnia w swoich zasobach posiada do wynajęcia wolne lokale użytkowe:

ul. Zagłoby 16 (parter) - o pow. 111,90 m<sup>2</sup>;

ul. Wojciechowskiego 44 (I piętro) - o pow. 73,30 m<sup>2</sup>;

ul. Zagłoby 16 (parter) - o pow. 15,10 m<sup>2</sup>.

Bliższe informacje na temat wynajmowanych lokali dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni [www.rsmursus.pl](http://www.rsmursus.pl) w zakładce oferty na wolne lokale lub telefonicznie: tel. nr 22 572 28 17 w godz. 7:00 - 15:00.



## Z ostatniej chwili

Informujemy Mieszkańców Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie, że:

**24 grudnia 2015r.** (czwartek) będzie dniem wolnym od pracy dla pracowników Spółdzielni. W związku z powyższym wszystkie biura i kasy Spółdzielni będą nieczynne.

**31 grudnia 2015r.** (czwartek) - biura Spółdzielni będą czynne w godz. 7:00 - 13:00; kasy Spółdzielni będą czynne w godz. 7:30 - 12:00.

W normalnym zakresie funkcjonować będą służby utrzymania ruchu i pogotowie techniczne Spółdzielni.

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

hydraulik 604-737-713  
elektryk 604-333-642

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