

wi t wypełnionych rado ci i miło ci ,  
nios cych spokój  
i odpoczynek.  
Nowego Roku spełniaj cego  
wszelkie marzenia, pełnego optymizmu,  
wiary, szcz cia  
i powodzenia.

ycz  
Rada Nadzorcza, Rady Osiedli,  
Zarz d oraz Pracownicy  
RSM „URSUS”

## BEZPIECZEŃSTWO W DZIELNICY

W celu ograniczenia różnorodnych zagrożeń i poprawy bezpieczeństwa na osiedlach „Kolorowa” i „Niedźwiadek” od kilku lat grupy złożone z przedstawicieli rad osiedli, administracji, straży miejskiej, policji oraz biura bezpieczeństwa i zarządzania kryzysowego, przeprowadzają wspólnie po 3-4 przeglądy roczne. Kolejny rok administracje ww. osiedli aktywnie uczestniczyły w akcjach informacyjno-prewencyjnych policji i miasta przeciwdziałając wyłudzeniu pieniędzy lub okradaniu mieszkań. Ten problem pozostaje aktualny a zmniejszenie ww. zagrożeń wymaga także pomocy osób bliskich, w tym sąsiadów, gdyż ofiarą nikczemnych podstępów oszustów i złodziei są najczęściej osoby starsze, często samotne. W dniu 08.12.2016r. w siedzibie naszej Spółdzielni odbyło się spotkanie podsumowujące roczne działania dotyczące bezpieczeństwa na terenie naszej Dzielnicy z udziałem przedstawicieli miejscowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych oraz służb odpowiedzialnych za utrzymanie porządku i bezpieczeństwa, tj. Policji (Komendy Rejonowej, miejscowego Komisariatu) i Straży Miejskiej. W debacie, którą zorganizował i poprowadził kierownik Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego w Dzielnicy Ursus p. A. Zblewski, ze strony Spółdzielni udział wzięli kierownicy osiedli oraz członkowie Rad Osiedli i Rady Nadzorczej z przewodniczącą p. M. Balcerzak. Wśród zgłoszeń do policji i straży miejskiej dominują problemy spożywania alkoholu w miejscach

publicznych, agresywnego i wulgarnego zachowania młodzieży, zakłócania ciszy nocnej oraz działalność „pseudo graficiarzy” (sprawa nie dotyczy cennych murali o tematyce historycznej upamiętniającej Powstanie Warszawskie i wydarzenia z Czerwca 1976r. oraz tematyce współczesnej wyrażające sportowe sympatie klubowe - wykonanych w uzgodnieniu ze Spółdzielnią na ścianach garaży w pobliżu dworca „Ursus-Niedźwiadek”). Wiele problemów policjanci mają z samochodami zaparkowanymi w niedozwolonych miejscach. Złe parkowanie to również zmora strażników. Często takie naruszenie przepisów kończy się karą. Rekordzistą jest osoba, która otrzymała tyle punktów karnych, że czeka ją nowy egzamin na prawo jazdy. Za roczne działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa podziękowano najbardziej zaangażowanym. Wśród wyróżnionych ze Spółdzielni znaleźli się ponownie pp. Z. Perzyna., H. Czajkowski i G. Puchalski z os. „Niedźwiadek” oraz E. Olszewski i E. Broniarek z os. „Kolorowa”. W dalszej części spotkania głos zabierali zaproszeni goście – mieszkańcy Ursusa. Wśród postulatów i skarg dominował problem parkowania, niedostatku miejsc postojowych, niewłaściwego oznakowania ulic, nietrafnej lokalizacją przejść dla pieszych, narzekano na zły stan nawierzchni dróg i chodników. Zebrani zgłaszali utrudnienia i zagrożenia w ruchu np. na skrzyżowaniu ul. Orłąt Lwowskich i ul. Henryka Brodatego z ul. Warszawską

(niebezpieczny i b. utrudniony zjazd i wjazd na ul. Warszawską w przypadku przecięcia się kierunków jazdy) i przy placówkach oświatowych oraz wynikające z nie do końca trafionych pomysłów modernizacji ulic i zmian organizacji ruchu (Zagłoby, Keniga, Wojciechowskiego). Mimo odpowiedzi na ww. zagadnienia przedstawicieli wydziału infrastruktury urzędu dzielnicy i omówienia planów inwestycyjnych – znaczna część uczestników spotkania pozostała przy swoich poglądach, że można działać szybciej i bardziej przemyślnie. Ponieważ charakter spotkania z poświęconego bezpieczeństwu publicznemu został zdominowany równie poważnymi zagadnieniami dotyczącymi infrastruktury, organizator i prowadzący spotkanie A. Zblewski zobowiązał się do zorganizowania w styczniu 2017r. spotkania z władzami dzielnicy w sprawie komunikacji ulicznej i możliwości powiększenia liczby miejsc do parkowania.

## INFORMACJE

Istnieje możliwość wynajęcia miejsc postojowych w zespołach garażowych przy ul. Orłąt Lwowskich w Warszawie oraz przy ul. Tomcia Palucha 10A.

Osoby zainteresowane prosimy o kontakt z administracją osiedla „Niedźwiadek” przy ul. Keniga 2 w Warszawie - tel. 22 667 95 72 lub z administracją osiedla „Kolorowa” przy ul. Sosnkowskiego 11 w Warszawie - tel. 22 662 72 40

## DOBRY WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

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

Przychody z najmu lokali użytkowych oraz przychody finansowe - z tytułu odsetek bankowych oraz przychody z windykowanych odsetek za zwłokę w płatnościach 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 gospodarce 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 brutto wynosi 2.243.511 zł i stanowi on 93% planowanego rocznego wykonania.

## PODSUMOWANIE ROKU

Zbliżający się koniec roku to czas podsumowań i refleksji, co zrobiliśmy w minionym roku i co mogliśmy jeszcze zrobić. To czas analiz i szukania odpowiedzi na pytania, w jakim stopniu udało nam się zaspokoić potrzeby naszych mieszkańców. Kończący się 2016 rok jest dla spółdzielni bardzo pozytywnym czasem pod względem finansowym, jak i technicznym. Nasza spółdzielnia to jedna z lepszych spółdzielni zarówno na Mazowszu jak i w kraju. Wynik finansowy i stan zaawansowania robót w naszych zasobach w 2016 roku daje bardzo dobry obraz naszej spółdzielni. Rozpoczęty proces inwestycyjny, proces modernizacji wind, wypracowywany zysk - świadczą, że spółdzielnia jest dobrze zarządzana. Jednakże mimo sukcesów pozostaje przed nami wiele spraw do rozwiązania i wiele robót do wykonania. Podsumowując mijający rok nie można pominąć udziału spółdzielni w rankingach i otrzymanych przez spółdzielnię nagród. W 2016 roku nasza spółdzielnia uzyskała międzynarodowy certyfikat jakości ISO 9001:2009, a także otrzymała tytuł „Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej – 2016” w kategorii spółdzielnie duże bez przychodu z inwestycji. Inicjatorem tego konkursu jest redakcja „Administradora”, miesięcznika zarządów nieruchomości spółdzielczych oraz wspólnot mieszkaniowych. To duży sukces - nie spoczywamy na laurach i dalej będziemy pracować w celu osiągnięcia jak najlepszych efektów.

## COROCZNE PRZEGLĄDY INSTALACJI GAZOWYCH I PRZEWODÓW KOMINOWYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa jako zarządca budynków zobowiązana jest, zgodnie z art.62 ustawy prawo budowlane, do przeprowadzania raz w roku okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (w przypadku naszych zasobów – wentylacyjnych i spalinowych). Wiąże się z tym udostępnienie przez użytkowników lokali instalacji podlegających kontroli a zlokalizowanych w poszczególnych mieszkaniach. Wskaźnik udostępnienia lokali wykazuje tendencję wzrostową, co może świadczyć, że świadomość istoty i znaczenia przeglądów na zapewnienie bezpieczeństwa wśród mieszkańców również wzrosła. Zakres czynności przy kontroli przewodów kominowych obejmuje sprawdzenie: drożności i szczelności przewodów kominowych, stanu technicznego nasad kominowych, biegu kanałów prawidłowości kanałów (czy nie dokonano samowolnych zmian w połączeniach kominowych), siły

ciągu kominowego, przy pomocy stosownego urządzenia pomiarowego-czy gwarantuje prawidłową pracę podłączonych do przewodów urządzeń.

Zakres czynności przy kontroli instalacji gazowej obejmuje: przegląd pomieszczeń, w których usytuowana jest instalacja przejść przewodów gazowych przy zewnętrznej ścianie budynku, przegląd dostępu do zaworów oraz kurków gazowych, szczelności połączeń gwintowanych i spawanych oraz kurków gazowych, stężenia gazu w pomieszczeniach, w których występuje instalacja gazowa, stężenia gazu we wnękach gazomierzowych, szczelność połączeń i stanu gazomierzy, stan zabezpieczeń instalacji przed korozją, stan aparatów i odbiorników gazowych, prawidłowość działania i przebieg procesu spalania. Potwierdzeniem dokonania przeglądów w lokalu jest podpis na zbiorczej liście, która jest załącznikiem do protokołu wykonania przeglądu budynku.

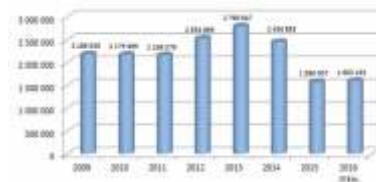
ul. Sosnkowskiego 11,  
02-495 Warszawa,  
tel. centrala: 22 572 28 00  
516 136 010  
e-mail: [biuro@rsmursus.pl](mailto:biuro@rsmursus.pl)

Administracja:  
„Kolorowa” - 22 662-72-40  
„Niedźwiadek” - 22 667-09-33  
„Sobieskiego” - 22 723-29-28

## ZADŁUŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI

Wg stanu na 30.09.2016r. łączne zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło 1.339.800 zł. W stosunku do rocznego naliczenia zadłużenie wynosiło 3,96 % (na dzień 31.12.2015r. 1.351.365 zł - 5,13 %). Jest to najniższe zadłużenie od wielu lat.

Zadłużenie ogółem we wszystkich osiedlach i we wszystkich typach lokali razem należy do najniższego zadłużenia od wielu lat, co obrazuje poniższy wykres.



Zadłużenie poszczególnych budynków jest dostępne na stronie internetowej Spółdzielni.

## MODERNIZACJA WIND

W 2016 r. w budynkach mieszkalnych będących w zasobach naszej Spółdzielni oddano do eksploatacji po wymianie 8 nowych dźwigów - 7 na osiedlu „Niedźwiadek” i 1 na osiedlu „Kolorowa”.

Łączny koszt brutto wymiany dźwigów to kwota ok. 1,067 mln. zł. Na cenę dźwigu wpływają ilości kondygnacji w budynku i wielkości dźwigu (osobowy czy osobowo-towarowy).

Nowe windy posiadają nowoczesne systemy zabezpieczeń, pracują ciszej od poprzednich i są energooszczędne. W windach zamontowany został dodatkowo monitoring.

W 2017 roku Spółdzielnia planuje wymienić kolejnych 6 wind na osiedlu „Niedźwiadek” w Warszawie.

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

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