



*W oczekiwaniu na zbliżające się
Święta Bożego Narodzenia i Nowy Rok
żegnamy minione miesiące i pełni nadziei
spoglądamy w przyszłość.*

*Pragniemy przeżyć niepowtarzalne świąteczne
chwile w pokoju i wzajemnej bliskości.
Serdeczne życzenia zdrowia, pogody ducha,
spełnienia wszystkich marzeń,
zawodowej satysfakcji i wielu sukcesów
składa*



Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy RSM „Ursus”

**INFORMACJA DOTYCZĄCA REGULACJI PRAWNYCH GRUNTÓW BĘDĄCYCH
WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI NA OSIEDLU „NIEDŹWIADEK”**

W dniu 5.12.2017 roku na 40-stej sesji Rada Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy przyjęła stanowisko NR 8/XL/2017 w/s zaopiniowania przeznaczenia do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ulicach: Zagłoby, Orląt Lwowskich, Warszawskiej i Keniga, oznaczonych jako działki ew. nr 99, nr 100/15 i nr 104/2 z obrębów 2-09-06 oraz nr 186/1 z obrębów 2-09-07 o łącznej powierzchni 19,3605 ha wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na własność budynków i urządzeń, *za co Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni składają serdeczne podziękowania Radnym oraz Zarządowi Dzielnicy Ursus.* Jest to kolejny etap realizacji wniosków Spółdzielni zmierzających do uregulowania stanu prawnego gruntów na osiedlu „Niedźwiadek”. Ponadto zostały sporządzone operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości położonych w rejonie w/w ulic. Na ich podstawie określono kwoty jakie Spółdzielnia będzie musiała zapłacić za uzyskanie prawa użytkowania wieczystego w/w gruntów.

Ze względu na zgłoszone roszczenia spadkobierców byłych właścicieli w/w procedura nie obejmuje działki ewidencyjnej 98 z obrębów 2-09-07 zabudowanej pawilonami usługowymi przy ul. Zagłoby 16 i 16A oraz budynkami mieszkalnymi przy ul. Zagłoby 18 i 20 w Warszawie.

PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ

Po kilkuletnich staraniach warszawskiego środowiska spółdzielczego, 3 lipca 2017 r. weszła w życie Uchwała nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. Zapewnia ona mieszkańcom stolicy bardzo dużą ulgę finansową w procesie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w wysokości 95% bonifikaty. Będzie ona udzielana osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od należności za przekształcenie. Jednakże w swoich założeniach obejmuje ona jedynie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi lub garażami. Właściciele wszystkich pozostałych gruntów będą musieli ponieść całość kosztów tego postępowania. Drugą opcją ww. ulgi będzie przyznawanie 99% bonifikaty osobom fizycznym oraz spółdzielniom mieszkaniowym, które uiściły już kompletną odpłatność za całkowity okres, na jaki grunt został im przekazany do użytkowania wieczystego. Uchwała warszawskiego magistratu zakłada, że bonifikata zostanie przyznana wyłącznie na wniosek użytkownika lub współużytkownika wieczystego danej działki gruntowej. Istotną kwestią w tej materii jest brak zaległości finansowych wobec Urzędu Miasta w chwili wydania decyzji administracyjnej dla odnośnej nieruchomości gruntowej.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus” niezwłocznie po uprawomocnieniu się ww. Uchwały Rady Miasta, podjęła bezpośrednie przygotowania do jej realizacji wobec gruntów na Osiedlu „Kolorowa” oraz Osiedlu „Niedźwiadek”, których jest użytkownikiem wieczystym. Jednym z kryteriów wszczęcia postępowania administracyjnego przez Urząd Dzielnicy było złożenie ponad połowy wniosków współużytkowników wieczystych danego gruntu tj. Spółdzielni oraz osób fizycznych - właścicieli wyodrębnionych lokali i garaży. Po spełnieniu tego warunku prawidłowe wnioski, których treść była zgodna z zawartością księgi wieczystej lokalu, zostały wraz z wymaganymi dokumentami złożone w siedzibie Urzędu Dzielnicy. Efektem tego przedsięwzięcia było zgromadzenie ponad tysiąca wniosków właścicieli z prawie pięćdziesięciu lokalizacji. Stanowi to ok. 63 % wszystkich lokali mieszkalnych oraz garaży zlokalizowanych na gruntach oddanych Spółdzielni w użytkowanie wieczyste. W dniu 20 września br. Spółdzielnia zakończyła przyjmowanie wniosków. Do dnia 29 września br. złożono w Urzędzie Dzielnicy Ursus wszystkie pozostałe prawidłowe wnioski z odnośnych nieruchomości, które wpłynęły do Spółdzielni po datach ich pierwszego przekazania z konkretnej nieruchomości. Do połowy października Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Dzielnicy informacje dotyczące wszczęcia postępowania administracyjnego mającego na celu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na własność z nieruchomości, do których wnioski były złożone w pierwszej kolejności.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” wraz z pracownikami Spółdzielni dołożyli wszelkich starań, aby na temat procesu przekształceń właściciele lokali byli jak najszerzej informowani a realizowana procedura administracyjna spełniła wszelkie proceduralne wymogi i kryteria.

Jednocześnie informujemy, iż w związku z brakiem uregulowanego przez niektórych właścicieli lub współwłaścicieli stanu prawnego do lokali (w szczególności: brak przeprowadzonego postępowania spadkowego, brak ujawnienia w księdze wieczystej nowych właścicieli lub współwłaścicieli lokalu po przeprowadzonym postępowaniu spadkowym itp.) usytuowanych w nieruchomości, wobec której wszczęto postępowanie administracyjne, Urząd Dzielnicy Warszawa - Ursus nie może podjąć decyzji o przekształceniu w oparciu o złożony wniosek. W przypadku nie dostarczenia w możliwie najkrótszym terminie do Urzędu Dzielnicy Warszawa-Ursus przy Placu Czerwca 1976 r nr 1 w Warszawie, informacji żądanych w pismach kierowanych przez Urząd do właścicieli lokali o nieuregulowanym stanie prawnym wszczęte postępowania administracyjne zostaną zawieszane do czasu wyjaśnienia sprawy przez właścicieli lub współwłaścicieli lokali stanu prawnego niezgodnego z rzeczywistością bądź w konsekwencji umorzone z powodu występującej zwłoki w dostarczeniu niezbędnych dokumentów.

Spółdzielnia deklaruje niezbędną pomoc właścicielom lub współwłaścicielom lokali o nieuregulowanym stanie prawnym. Osoby zainteresowane pomocą prosimy o kontakt z działem członkowsko – mieszkaniowym Spółdzielni tel. 22-572-28-22 w godzinach pracy Spółdzielni.

Informacje na temat postępu realizacji złożonych wniosków dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni.

INWESTYCJE NA OSIEDLU „KOLOROWA”

Zarząd Spółdzielni zawiadamia, że w IV kwartale bieżącego roku Spółdzielnia otrzymała

ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tomcia Palucha 10a w Warszawie - tym samym zakończony został etap związany z przygotowaniem dokumentacji architektoniczno-budowlanej dla tej inwestycji. Obecnie przygotowywana jest dokumentacja przetargowa (SIWZ) do wyłonienia generalnego realizatora inwestycji. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na I kwartał 2018 roku.

Spółdzielnia posiada również zaakceptowaną przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni koncepcję architektoniczno-urbanistyczną dla drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie.

Zgodnie z tą koncepcją zaprojektowany zostanie budynek 5-cio piętrowy, 2-u klatkowy, z garażem podziemnym.

W budynku będzie 78 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni - od ok. 30 do 90 m² wykonanych w nowoczesnej architekturze i przyjaznym otoczeniu uwzględniającym m.in. place zabaw dla dzieci oraz 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 140 m². Na poziomie piwnic znajdować się będą miejsca postojowe dla samochodów oraz stojaki na rowery. Planowane zakończenie II etapu inwestycji - budynku przy ul. Kolorowej - w 2020 roku.

NOWELIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Z dniem 9 września br. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), wprowadzająca szereg istotnych zmian w zakresie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności:

- nabywanie i ustanie członkostwa Spółdzielni z mocy prawa, tj. z chwilą nabycia spółdzielczego tytułu prawnego do lokalu lub jego zbycia,
- małżonkowie mogą być oboje członkami, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie,
- członkowie tzw. oczekujący tracą członkostwo z mocy ustawy,
- deklarację członkowską na piśmie składają tylko osoby będące właścicielami lokali – o ile zechcą być członkami Spółdzielni,
- członkostwo ustaje w przypadkach powstania w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej,
- brak możliwości wykluczenia lub wykreślenia członków ze Spółdzielni,
- Spółdzielnia nie będzie mogła podjąć uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lecz jedynie wystąpić na drogę sądową i tylko Sąd w tej sprawie może wydać wyrok (dotyczy dłużników bądź osób naruszających zasady porządku domowego),
- umowy o budowę lokali mogą być zawierane z każdą osobą fizyczną lub prawną,
- skrócone zostały terminy z 3 do 2 miesięcy od wybudowania budynku na ustanowienie odrębnej własności lokali, a z 6 do 3 miesięcy na ostateczne rozliczenie kosztów budowy,
- lista pełnomocnictw do głosowania na Walnym Zgromadzeniu Członków, udzielonych pod rygorem nieważności na piśmie, podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia,
- w trwających postępowaniach sądowych - zastosowanie mają nowe przepisy.

W związku z wprowadzonymi zmianami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi **weryfikację rejestru członków Spółdzielni** w celu przyjęcia w poczet członków **współmałżonka członka** spółdzielni, któremu również przysługuje prawo do lokalu oraz **osób, które dotychczas posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a nie były członkami**. Jednocześnie **współmałżonek, który nie posiada prawa do lokalu z dniem 09.09.2017r traci członkostwo w Spółdzielni.**

Prosimy o powiadomienie Spółdzielni w przypadku wszelkich zmian związanych z prawem do lokalu.

Z uzyskaniem członkostwa nie wiąże się obowiązek wnoszenia wpisowego i udziału, natomiast wymagana jest zgodnie ze statutem opłata na fundusz osiedlowy.

NOWA SIĘĆ CIEPLNA NA OSIEDLU „KOLOROWA”

Jak zapewne Państwo zauważyli na osiedlu „Kolorowa” od sierpnia br. trwają prace związane z budową

nowej sieci ciepłowniczej, która przyłączy nasze budynki do miejskiej sieci ciepłej. Prace wykonywane są przez Veolia Energia Warszawa, która jest dostawcą ciepła na terenie miasta st. Warszawa. Budowa nowej sieci ciepłowniczej związana jest bezpośrednio ze zmianą sposobu ogrzewania budynków na os. „Kolorowa”. Od przyszłego sezonu grzewczego 2018/2019, zgodnie z zapewnieniami Veolii, budynki będą zasilane w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, a nie jak dotychczas z gazowych kotłowni osiedlowych. Zmiana ta wiąże się również z możliwością doposażenia budynków w instalację ciepłej wody, a co za tym idzie - likwidacją piecyków gazowych lub elektrycznych - w 27-miu budynkach w 2018 roku, a w następnym roku - w pozostałych 9-ciu.

W budynkach, do których ciepło z nowej sieci ma być dostarczone w przyszłym roku trwają prace związane z budową węzłów ciepłych dwufunkcyjnych – na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Koszty związane z wykonaniem sieci ciepłej i węzłów z poszczególnych budynków w całości pokrywa Veolia. Spółdzielnia będzie musiała pokryć koszty związane z budową instalacji ciepłej wody w każdym z budynków oraz z przełączeniem instalacji centralnego ogrzewania z istniejących rozdzielni ciepła do nowych węzłów ciepłych.

Zmiana sposobu dostawy ciepła do budynków oprócz zwiększenia komfortu korzystania z mieszkań (bieżąca ciepła woda, węzły ciepłe wyposażone w pełną automatykę pogodową) spowoduje także znaczne zmniejszenie kosztów ogrzewania budynków. Prognozowane zmniejszenie kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie winno wynieść ok. 1 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, czyli ok. (35 – 50) zł / lokal miesięcznie.

Zarząd Spółdzielni obecnie przygotowuje dokumentację do przetargu na doposażenie budynków w instalacje ciepłej wody. Prace projektowe rozpoczną się w lutym 2018 r, natomiast podłączenie 27 budynków do nowej sieci ciepłowniczej planowane jest na przełomie września i października 2018 roku

DOBRY WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

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 2.138.744 zł i stanowi on 93% planowanego rocznego wykonania.

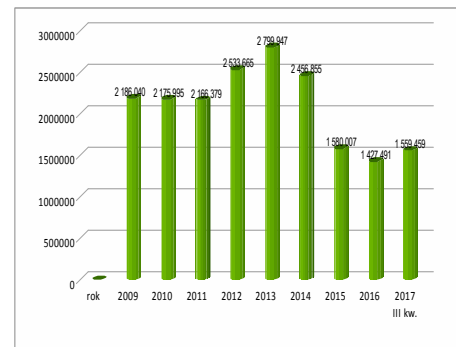
Sytuację finansową Spółdzielni na podstawie osiągniętych wyników finansowych za 9 miesięcy br. należy ocenić jako bardzo dobrą, pomimo spadających od kilku lat przychodów z depozytów na rachunkach bankowych Spółdzielni (lokat).

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.

ZADŁUŻENIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI

Wg stanu na 30.09.2017r. łączne zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło 1.287.939 zł. W stosunku do rocznego naliczenia wskaźnik zadłużenia jest bardzo niski i wynosi: 3,84%. Zadłużenie ogółem we wszystkich osiedlach i we wszystkich typach lokali razem należy do najniższego zadłużenia od kilku lat, co obrazuje wykres. Zadłużenia poszczególnych budynków są dostępne na stronie internetowej Spółdzielni



www.rsmursus.pl

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

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

e-mail: biuro@rsmursus.pl

ECHO RSM „URSUS” nr 32 Grudzień 2017