



Podsumowanie 2020 roku

Kończący się 2020 rok był rokiem trudnym dla nas wszystkich. Przewodnym tematem była pandemia, która zmusiła nas do zmiany zwyczajów i ograniczania aktywności.

Spółdzielnie mieszkaniowe nie były ujęte w żadnym z rządowych etapów i planów odmrażania gospodarki. Decyzje o organizacji pracy, stosowaniu obostrzeń oraz ich stopniowym znoszeniu podejmował Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą oraz Radami Osiedli.

W marcu, po ogłoszeniu przez rząd pierwszych obostrzeń, Zarząd Spółdzielni mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców pracowników i Spółdzielni zdecydował o podjęciu radykalnych kroków mających na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się koronawirusa oraz zapewnienie właściwych warunków pracy wszystkim pracownikom.

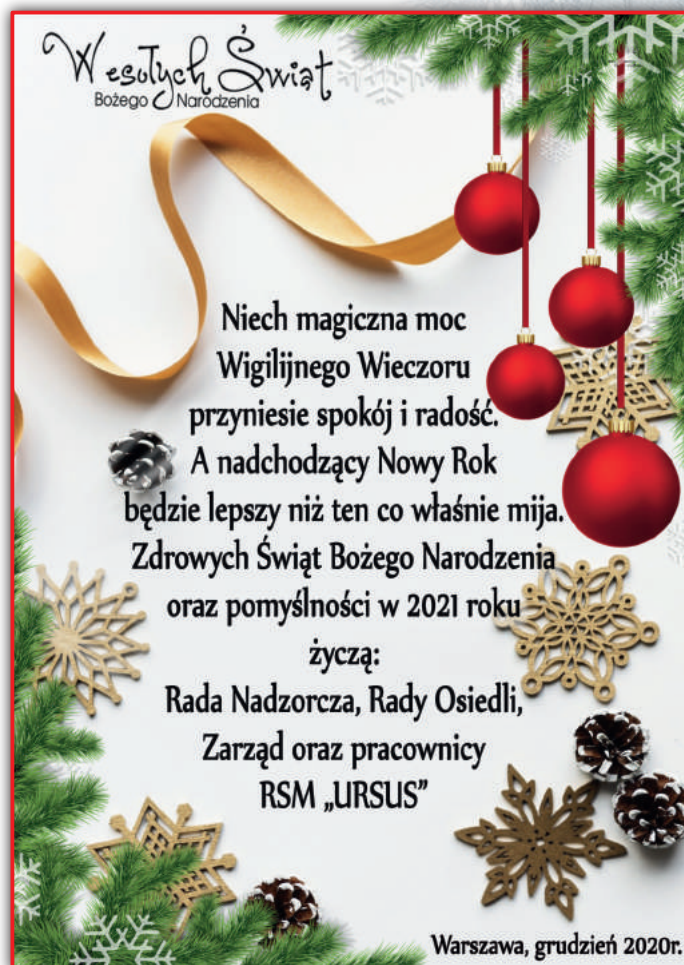
Biuro Zarządu, administracje osiedli oraz kasy zostały zamknięte w celu zminimalizowania bezpośredniego kontaktu mieszkańców z pracownikami, a załatwianie spraw ograniczono do komunikacji drogą telefoniczną i elektroniczną.

Przed wejściem do biura Spółdzielni i poszczególnych administracji osiedlowych zainstalowane zostały skrzynki podawcze na korespondencję od mieszkańców.

Wszyscy pracownicy otrzymali środki ochrony osobistej (maski ochronne i rękawiczki jednorazowe).

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców gospodarze domów i osoby sprząające codziennie dezynfekowały poręcze, klamki, domofony i windy, a do skrzynek zostały jednorazowo dostarczone maski ochronne dla mieszkańców. Niezbędne do prawidłowego funkcjonowania w nowej rzeczywistości środki ochrony osobistej zostały zakupione z funduszy własnych Spółdzielni.

Wykonywane były tylko usunięcia usterek, które mogły zagrażać zdrowiu lub życiu mieszkańców.



Od maja biuro Spółdzielni i administracje osiedli ponownie zostały otwarte w regulaminowych godzinach pracy Spółdzielni. Przyjęcia interesantów odbywają się w wyznaczonych do tego punktach (okienkach) z zachowaniem szczególnych środków ostrożności.

Pandemia i zmienione przez Sejm przepisy prawa uniemożliwiły Spółdzielniom przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków, które zaplanowane było na czerwiec. Zgodnie ze znowelizowanymi przepisami prawa, Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu sześciu tygodni od zniesienia stanu pandemii.

Zmiana sposobu naliczania opłaty za odpady komunalne (śmieci) jednak od 01-04-2021 r.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy zmieniającą Uchwałą nr XXXVIII/1199/2020 z dn. 15 października 2020 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik i worek o określonej pojemności, nowa stawka za wywóz nieczystości obowiązywać będzie od dnia 01 kwietnia 2021 r. Opłata naliczana będzie wg stawki w wysokości 12,73 zł/m³ pomnożonej przez średniomiesięczne zużycie zimnej i ciepłej wody w danym lokalu.

W związku z tym, że rozliczenie opłaty za wywóz odpadów na podstawie zużycia wody ma być zgodne ze wskazaniem wodomierza głównego w danej nieruchomości, trzeba mieć na względzie, że wszelkie różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy lokalowych, nie uwzględniając tzw. wody bezpowrotnie zużytej (np. do podlewania), zgodnie z ww. Uchwałą będzie stanowić dodatkowy koszt nieruchomości, rozliczony w oparciu o przyjęty regulamin.

Osiedle Ligia

Po wydaniu przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Warszawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w maju 2020 r. pierwsi mieszkańcy budynku przy ul. Tomcia Palucha 12 w Warszawie – Osiedle Ligia zaczęli wprowadzać się do swoich mieszkań. Obecnie budynek jest w pełni zasiedlony, a mieszkańcy przygotowują się do spędzenia pierwszych świąt w nowych mieszkaniach.

Budynek charakteryzuje się stylową dwukolorową elewacją, której struktura została wzbogacona o cegłę klinkierową. Zabieg ten pozwolił nadać mu nowoczesny charakter i wyróżnić go na tle architektury otoczenia. Na terenie osiedla znajduje się częściowo otwarte patio, którego projekt dopełniają gustowne elementy małej architektury krajobrazu. Znajdują się tutaj ławeczki oraz plac zabaw dla dzieci, gdzie w przyjemnej atmosferze w otoczeniu zieleni będzie można odpocząć.

Zaletą Osiedla jest bezpośrednie sąsiedztwo infrastruktury publicznej: żłobków, szkół, przedszkoli, przychodni oraz licznych punktów usługowych, restauracji, sklepów. W bliskim sąsiedztwie znajduje się również Ośrodek Sportu i Rekreacji oraz pływalnia „Skalar”.

Po wielu miesiącach starań Spółdzielnia otrzymała pozwolenie na budowę kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie – Osiedle Ligia II.

Inwestycja ta - podobnie jak poprzednia - budowana jest w systemie Generalnego Realizatora Inwestycji (GRI) przez Grupę PROFBUD Sp. z o.o. sp.k. W budynku będzie 78 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni - od ok. 30 m² do 90 m² i układzie mieszkań, w tym 44 mieszkania 2-pokojowe, 22 mieszkania 3-pokojowe i 12 mieszkań 4-pokojowych.

W lutym 2020 r. Spółdzielnia przekazała Wykonawcy teren pod budowę. Prace budowlane rozpoczęły się w połowie marca od uporządkowania terenu pod inwestycję, przeniesiona została na działkę pomiędzy budynkami przy ul. Kolorowej 24 i 26 stacja transformatorowa, przebudowano kanalizację sanitarną w ul. Kolorowej, która była w kolizji z wznoszonym budynkiem. Niestety roboty budowlane musiały zostać wstrzymane w związku z ogłoszeniem w kraju stanu zagrożenia epidemicznego spowodowanego rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 COVID-19.

Na początku czerwca 2020 r. wznowiono przerwane prace. Dnia 12 sierpnia 2020 r. odbyło się uroczyste wmurowanie kamienia węgielnego pod nową inwestycję. W uroczystości wzięli udział przedstawiciele władz Dzielnicy Ursus, GRI, Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

W obecnej chwili zostały zakończone roboty ziemne i realizowana jest budowa kondygnacji naziemnych. Powstały już konstrukcje 4 kondygnacji budynku tj. ściany murowane, słupy, belki żelbetowe oraz stropy. Szacujemy, że zrealizowano ok. 20% inwestycji. Pomimo trudności związanych z pandemią prace przebiegają bez większych zakłóceń, a termin zakończenia budowy przewidziany na koniec II kwartału 2022 r. jest niezagrożony.

W lutym 2020 r. rozpoczęła się sprzedaż mieszkań dla członków Spółdzielni. Od marca 2020 r. mieszkania mogą kupować również inne osoby nie będące członkami Spółdzielni. Do chwili obecnej sprzedanych zostało łącznie ok. 60% mieszkań.

Zapraszamy Państwa do odwiedzenia biura sprzedaży i zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami mieszkań.

Może znajdą Państwo coś dla siebie...

Przekształcenia praw do gruntu

W 2020 r. realizowane były zagadnienia związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

W trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Spółdzielnia jako dotychczasowy użytkownik bądź współużytkownik wieczysty terenów na osiedlach „Kolorowa” i „Niedźwiadek” otrzymała zaświadczenia o przekształceniu w prawo własności wszystkich działek spełniających kryteria ww. ustawy. Zarząd RSM „Ursus” po opłaceniu należnych, jednorazowych opłat przekształceniowych, otrzymał z Urzędu Dzielnicy Ursus zaświadczenia o ich uiszczeniu i bezzwłocznie wystąpił do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa z wnioskami o wykreślenie z ksiąg wieczystych nieruchomości gruntowych roszczenia o zapłatę dotychczasowego właściciela, tj. m.st. Warszawy.

W 2020 roku Spółdzielnia uzyskała decyzję administracyjną wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, którą przekształcono z zastosowaniem 95% bonifikaty prawo do gruntu zabudowanego 6 garażami.

Dla pozostałych nieruchomości gruntowych zabudowanych garażami wolnostojącymi, dla których współużytkownicy wieczysti złożyli w Urzędzie Dzielnicy Ursus wnioski o przekształcenie, będą kontynuowane postępowania administracyjne mające na celu wydanie decyzji o przekształceniu. Aktualny stan realizacji wniosków obrazuje zestawienie systematycznie uaktualniane na stronie internetowej www.rsmursus.pl.

Spółdzielnia realizując kwestie związane z procesem przekształceń zwracała szczególną uwagę na aktywną pomoc właścicielom nieuregulowanych praw do garaży wolnostojących oraz na jak najszersze informowanie osób zainteresowanych o postępie prac. Ze względu na ograniczenia związane z pandemią finalizacja poszczególnych etapów przekształceń musiała ulec znacznemu wydłużeniu.

Z życia osiedli

Osiedle „Kolorowa”

Bieżący rok rozpoczął się wykonaniem instalacji ciepłej wody w budynkach przy ul. Drzymały 8, 12, ul. Kolorowej 22, 28, ul. Sosnkowskiego 7. Prace w budynku przy ul. Sosnkowskiego 9 rozpoczęte na początku marca 2020 r. zostały przerwane ze względu na ogłoszenie pandemii wirusa COVID-19.

Po ustabilizowaniu się sytuacji epidemicznej w Polsce, pod koniec maja br., Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z mieszkańcami budynków postanowił kontynuować przerwane prace.

Do połowy lipca 2020 r. doposażenie w instalację c.w.u. zostało wykonane w kolejnych 4 budynkach, tj.: przy ul. Sosnkowskiego 9, 13, ul. K. Kordian 2 i Drzymały 16. W październiku 2020 r. ostatnie 3 budynki tj.: przy ul. Walerego Sławka 4, Bohaterów Warszawy 6 i 8 zostały podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Niestety, tym razem nie obyło się bez utrudnień dla mieszkańców. Z powodu opóźnień, po stronie Veolii, w budowie sieci ciepłowniczej budynki te zostały pozbawione możliwości ogrzewania podczas pierwszych chłódów. Ciepło do ww. budynku „wróciło” dopiero pod koniec października.

Aktualnie w ostatnich trzech budynkach montowane są przez dostawcę ciepła, moduły ciepłej wody.

Zgodnie z informacjami od Veolia prace te mają zostać zakończone jeszcze w tym roku. Jeżeli mieszkańcy wyrażą na to zgodę, w połowie stycznia 2021 r. Spółdzielnia ma zamiar rozpocząć budowę instalacji ciepłej wody w tych budynkach. Tym samym do połowy 2021 r. zakończone zostaną prace związane z podłączeniem budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej i doposażeniem w instalację c.w.u. na osiedlu „Kolorowa” w Warszawie.

Trzymajmy kciuki, aby tym razem nie było konieczności zmian harmonogramu.

Rok 2020 mimo pandemii koronawirusa nadal stał pod znakiem kolejnych remontów. W budynkach przy ul. Drzymały 8, Kompanii Kordian 2, Walerego Sławka 11, wymieniona została instalacja elektryczna, a przy ul. Walerego Sławka 15 jest w trakcie wymiany.

Rozpoczęto również wymianę instalacji centralnego ogrzewania - budynku przy ul. Drzymały 12 wymieniono wszystkie rury, zawory oraz grzejniki, zarówno w częściach wspólnych budynku, jak i w mieszkaniach.

Przed wymianą instalacji c.o. przeprowadzona została ankieta, czy mieszkańcy mimo pandemii chcą, aby wymiana się odbyła. W kolejnych budynkach, tj. przy ul. Bohaterów Warszawy 3, 5, Kolorowej 1, 3 zamontowany został system monitoringu wizyjnego.

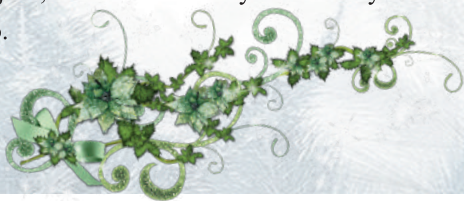
Przy ul. Kolorowej 6, 7, 8, 13 i 28 wymienione zostały poziomy kanalizacji sanitarnej wraz z przykanalikami. Zwiększy to przepustowość rur, dzięki czemu nie będzie dochodziło do sytuacji wylewania nieczystości z kanalizacji poziomej na posadzki w piwnicach.

Kontynuowane były także działania związane z wymianą domofonów analogowych na cyfrowe w budynkach przy ul. Kolorowej 2, kl. II, Kolorowej 3, kl. I i II, Kolorowej 6, kl. II, Kolorowej 9, kl. II, Kolorowej 12, kl. I i II, Drzymały 8, kl. I, Sosnkowskiego 7, kl. III, Sosnkowskiego 9, kl. I i IV, Sosnkowskiego 13, kl. II oraz Kompanii Kordian 2, kl. III. Po zrealizowaniu powyższych działań, na osiedlu „Kolorowa” zakończył się proces wymiany domofonów – we wszystkich zasobach mamy tylko domofony cyfrowe.

Przy ul. Kolorowej 1, od strony ulicy i jednego szczytu, przeprowadzona została renowacja elewacji wraz z wymianą obróbek blacharskich.

Kontynuowane były także w 2020 r. prace brukarskie – przy budynku Sosnkowskiego 13 i Drzymały 12 przełożone i podwyższone zostały chodniki, a przy ul. Kolorowej 16 dokonane zostały miejscowe naprawy kostki brukowej.

Zrealizowane zostały także naprawy ubytków niektórych schodów w klatkach schodowych budynków Osiedla „Kolorowa”, remont naświetli okienek piwnicznych przy ul. Bohaterów Warszawy 6, wykonany został remont pokrycia dachowego przy ul. Tomcia Palucha 2A, a także remont kominów ponad dachem wraz z obróbkami blacharskimi przy ul. Kompanii Kordian 2 w Warszawie.



Osiedle „Niedźwiadek”

Remonty na osiedlu „Niedźwiadek” dobiegają końca. W 2020 roku udało się wymienić instalację centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Wojciechowskiego 40, 54; Keniga 7, Orłąt Lwowskich 34, 36. Na prośbę mieszkańców z budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 28 prace związane z wymianą instalacji centralnego ogrzewania będą przeniesione na 2021 rok.

Wymieniono instalację elektryczną w budynkach przy ul. Orłąt Lwowskich 52, Zagłoby 18, 33. Trwają prace w budynkach przy ul. Orłąt Lwowskich 56 i Zagłoby 20.

Przeprowadzony został remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Wojciechowskiego 48, 50, 52, trwają prace w budynku przy ul. Zagłoby 23. Z uwagi na pandemię remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Warszawska 27 i Orłąt Lwowskich 26 przeniesiono na 2021 rok.

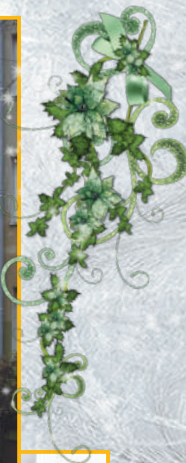
Wymianę poziomów kanalizacji zrealizowano w budynkach przy ul. Keniga 17, Orłąt Lwowskich 22, 30, Zagłoby 4, 6, Warszawskiej 39, 61. W realizacji jest budynek Warszawska 55. Inne prace remontowe, które zostały przeprowadzone w bieżącym roku to: kompleksowy remont dachu budynku przy ul. Zagłoby 1, naprawa elewacji budynku przy ul. Zagłoby 9 i Zagłoby 25, remont balkonów 7 szt. przy ul. Zagłoby 3 i rozpoczęcie remontu 55 szt. balkonów przy ul. Zagłoby 5, który będzie kontynuowany w 2021 roku.

Zakończono także remont przedwejsć w budynkach przy ul. Orłąt Lwowskich 24, 54, 64.

Przy budynku Warszawska 33 zamiast spękanego asfaltu ułożono 120 m² kostki brukowej. Wykonano również remont pomieszczeń technicznych w 29 budynkach oraz montaż systemowy wyłazów na dachach w 14 budynkach.

W celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców osiedla „Niedźwiadek” kontynuowano prace związane z montażem systemu monitoringu (monitoring został zamontowany w kolejnych 11 budynkach) oraz dokonano modernizacji instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Keniga 5, Orłąt Lwowskich 60, Zagłoby 1, 2, 3.

Ponadto realizowano prace związane z wymianą dźwigów. Nowe dźwigi zostały zamontowane w budynku przy ul. Keniga 5 kl. I i przy ul. Orłąt Lwowskich 66 kl. II. W sumie od 2013 roku zostało zamontowanych 35 szt. nowych dźwigów. Do wymiany w przyszłych latach pozostało 5 dźwigów.



Osiedle „Sobieskiego”

Pomimo utrudnień wynikających ze stanu pandemii na osiedlu „Sobieskiego” udało się zamontować dwa nowe dźwigi: po jednym w budynku przy ul. Sobieskiego 4 i al. Piłsudskiego 56, a także wymienić w tych budynkach wodomierze, których termin legalizacji upływa z końcem bieżącego roku.

Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonano obowiązkowe przeglądy okresowe stanu technicznego instalacji gazowych, przewodów wentylacyjnych oraz 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku.

Zarząd Spółdzielni w imieniu swoim i pracowników dziękuje mieszkańcom za pomoc, zrozumienie i wyrozumiałość w tak trudnym dla wszystkich czasie i udostępnienie mieszkań do wykonania niezbędnych prac.



Nowa usługa - powiadomienia SMS

W listopadzie br. Spółdzielnia uruchomiła usługę SMS, dzięki której możecie Państwo otrzymywać na podany przez siebie nr telefonu informacje dotyczące terminów wykonywanych w budynku przeglądów, wymiany wodomierzy i podzielników, remontów itp.

W celu otrzymywania ww. powiadomień należy wypełnić i podpisać oświadczenie, które będzie wrzucane do skrzynek na listy. Oświadczenie to będzie można również pobrać ze strony internetowej Spółdzielni (www.rsmursus.pl).

Podpisane oświadczenia (w oryginale) należy dostarczyć osobiście lub wysłać pocztą tradycyjną na adres Spółdzielni.



Nasz adres:

ul. Sosnkowskiego 11

02-495 Warszawa

tel. centrala 22 572 28 00, 516 136 01

e-mail: biuro@rsmursus.pl

Administracje:

„Kolorowa” - 22 662-72-40

„Niedźwiadek” - 22 667-09-33

„Sobieskiego” - 22 723-29-28

dżurny hydraulik 604-737-713

dżurny elektryk 604-333-642

www.rsmursus.pl