



Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „URSUS”

**Zdrowych, pogodnych Świąt Wielkanocnych,
pełnych wiary, nadziei i miłości.
Radosnego, wiosennego nastroju,
serdecznych spotkań w gronie rodziny
i wśród przyjaciół oraz wesołego Alleluja**



życzą

**Rada Nadzorcza, Rady Osiedli,
Zarząd oraz pracownicy
RSM „URSUS”**

ECHO RSM „URSUS” NR 45

SPÓŁDZIELNIA TEŻ POMAGA...

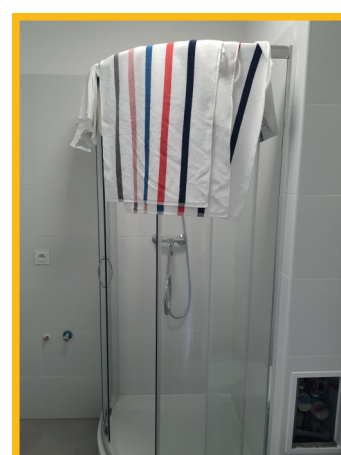
Trwają akcje pomocy Ukrainie oraz Ukraińcom, którzy przyjechali do Polski, uciekając przed wojną. Spontaniczne zbiórki oraz pomoc w przeróżnej formie ma miejsce w każdym zakątku Polski. Spółdzielnia od początku włączyła się w działania na rzecz niesienia pomocy ludności ukraińskiej. Pierwsza zbiórka zorganizowana wśród Mieszkańców RSM „Ursus” była na potrzeby szpitala wojskowego w Kijowie. Mieszkańcy bardzo zaangażowali się w organizację pomocy i z wielkim sercem przekazywali dary.

W związku z ogromnym zainteresowaniem i chęcią niesienia pomocy ogłoszona została kolejna zbiórka - tym razem Spółdzielnia wsparła szczególnie uszkodzowanych przez los małych uchodźców z Ukrainy i zebrane produkty zostały przekazane dzieciom przebywającym w budynkach Ośrodka Pomocy Społecznej przy ul. Prawniczej 54 w Warszawie.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę nadzwyczajne okoliczności wywołane działaniami wojennymi, powodujące napływ uchodźców przybywających do Polski, pozostających często bez środków do utrzymania i nie mających często zapewnionego żadnego miejsca do schronienia - Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej RSM „Ursus”, udostępnił tymczasowo lokal mieszkalny w budynku przy ul. Warszawskiej.

W lokalu zamieszkała trzyosobowa rodzina, która uciekła przed wojną z Kamieńca Podolskiego (miasto na Ukrainie, w obwodzie chmielnickim). Mieszkanie - dotychczas nieumeblowane - zostało wyposażone w łóżka, stół, krzesła, sprzęty kuchenne oraz inne rzeczy pierwszej potrzeby - wszystkie sprzęty zostały bezinteresownie подарowane przez życzliwych ludzi.

Bardzo dziękujemy wszystkim Mieszkańcom RSM „Ursus” za zaangażowanie w niesienie pomocy. To dzięki Państwu udało się zbierać rzeczy, które pomogą naszym sąsiadom przetrwać ten trudny czas wojennej zawieruchy.



OSIEDLE NIEDŹWIADEK

W minionym kwartale na osiedlu „Niedźwiadek” zakończono prace związane z remontem klatek schodowych w budynku przy ul. Keniga 3. Podczas prac położono gładzie, pomalowano ściany oraz balustrady, na których zamontowano nowe pochwyt, ułożono gres na podestach i schodach od parteru aż do ostatniego piętra. Pomalowano również korytarze piwniczne i zamontowano nowe wylazy dachowe. Zakończył się również montaż brakujących kratki wentylacyjnych na pasach podrynnowych, a uszkodzone napędy do bram wjazdowych na dwóch nieruchomościach (zespół garażowy nr 2 oraz Warszawska 27, 29, 31 i 33) zostały wymienione.

Na terenie osiedla „Niedźwiadek” zamontowano 6 szt. nowych modułowych altan śmietnikowych typ BARTEK PREMIUM o konstrukcji z profili stalowych i z pokryciem dachowym wykonanym z laminatu żywic epoksydowych wzmocnionych włóknem szklanym. Wszystkie altany są w kolorze grafitowo-szarym. Dwie altany zostały ustawione przy budynku Wojciechowskiego 39 od strony ul. Zagłoby, dzięki czemu mieszkańcy ww. budynku będą mieli ułatwioną możliwość segregacji odpadów komunalnych.



OSIEDLE KOLOROWA



Na osiedlu „Kolorowa” powstała pierwsza spółdzielcza siłownia plenerowa. Zgodnie z wolą mieszkańców zbudowana została na terenach zielonych, obok placu zabaw przy ul. Drzymały 8 – tworząc teren sportowo-rekreacyjny przeznaczony zarówno dla najmłodszych mieszkańców, jak i dla tych starszych. Do dyspozycji mieszkańców przeznaczono następujące urządzenia: motyla ściskającego, motyla rozciągającego, krzesło, wyciąg górny, prasę nożną, wahadło, orbitreka i narciarza. Siłownia „pod chmurką” ma być zachętą do aktywności fizycznej oraz integracji między dziećmi, młodzieżą i dorosłymi.



W budynku przy ul. Drzymały 8 awaryjnie wymieniono poziom kanalizacji sanitarnej pod posadzką w piwnicy. Przyczyną awarii było niewłaściwe korzystanie z instalacji kanalizacji, dlatego zwracamy się do Państwa o niewrzucanie do kanalizacji śmieci, artykułów higieny osobistej, kości, szmat, zapalek a także gruzu, ponieważ generuje to niepotrzebne koszty. W częściach wspólnych budynków przy ul. Kolorowej 9 i 11 została wymieniona instalacja elektryczna. Podczas wymiany każda komórka lokatorska w piwnicy została doposażona w oświetlenie LED oraz wymieniono linie zasilające lokale mieszkalne wraz ze skrzynką bezpiecznikową.

W budynku przy ul. Kompanii Kordian 2 wykonano kapitalny remont klatek schodowych.

Podczas prac położono gładzie, pomalowano ściany oraz balustrady, ułożono płytki na ścianach w holach wejściowych, na podestach i schodach od parteru aż do ostatniego piętra. Przed kłatkami wykonano nowe podesty z lastryko i wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych.

Na balustrady zamontowano nowe pochwyt, a w holu zawisły lustra. Pomalowano również korytarze piwnic i wymieniono w nich drzwi. W budynku przy ul. Tomcia Palucha 2 aktualnie trwa remont klatek schodowych, który zostanie wykonany w podobnym standardzie jak w w/w nieruchomości.

W ramach gwarancji, w budynku Walerego Sławka 4, powtórnie ułożono część płytek w holach wejściowych.

W nieruchomościach na terenie osiedla zamontowane zostały brakujące kratki wentylacyjne na pasach podrynnowych. Powstały osłony na składowanie odpadów wielkogabarytowych przy ul. Walerego Sławka 4 oraz Kolorowej 7, a przy budynku Sosnkowskiego 13 pełna altana do składowania takich odpadów.

W roku 2022 zaplanowanych jest jeszcze wiele prac remontowych, niemniej jednak postępująca inflacja, epidemia COVID-19 oraz niespokojna sytuacja międzynarodowa nie sprzyjają wyłonieniu ofert.

W tym roku unieważnionych zostało już kilka postępowań przetargowych ze względu na bark ofert – co do tej pory zdarzało się niezwykle rzadko, a także ze względu na bardzo wysokie oczekiwania finansowe potencjalnych wykonawców, które w znacznym stopniu przekraczają założenia planu remontów, a także możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości. Spółdzielnia powtarza postępowania przetargowe i negocjuje z oferentami, dzięki czemu mamy nadzieję na wyłonienie wykonawców mimo niesprzyjających warunków – mając na względzie konieczność wykonania zaplanowanych remontów.

OSIEDLE SOBIESKIEGO

Na osiedlu „Sobieskiego” trwają prace związane z wymianą instalacji gazowej. Po długotrwałym procesie, który obejmował projekt wymiany instalacji gazowej oraz uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę - w I kwartale rozpoczęły się prace w bud. Sobieskiego 4. Po zimowej przerwie wznowiono również prace związane z remontem elewacji budynku przy ul. Piłsudskiego 56.

INWESTYCJE

Osiedle ŻŁOTA OKSZA – Twoja historia

Dzięki zaangażowaniu i wysiłkom włożonym przez Zarząd Spółdzielni i Generalnego Realizatora Inwestycji budowa osiedla „Żłota Oksza” na osiedlu „Niedźwiadek” wkrótce powinna zostać rozpoczęta.

Przypomnijmy - 12.08.2021 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję nr 201/URS/2021 Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem podziemnym, usługami w parterze oraz infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 98/4 z obrębu 2-09-06 oraz cz. dz. nr 6/1 oraz 6/2 z obrębu 2-09-06 przy ul. Zagłoby 16 w Warszawie. Decyzja ta stała się ostateczna i prawomocna z dniem 02.09.2021r.

Decyzja ta została zaskarżona przez grupę mieszkańców z budynku przy ul. Zagłoby 18 i Zagłoby 20 w Warszawie do wszelkich możliwych z ich punktu widzenia organów państwowych i samorządowych: Urzędu Dzielnicy Ursus m. st. Warszawy, Wydziału Architektury i Budownictwa m. st. Warszawy oraz Wojewody Mazowieckiego. Wniesiono również oskarżenie do Prokuratury Rejonowej w Warszawie w zakresie nieprawidłowości w działaniu organów Spółdzielni podczas przygotowania inwestycji oraz złożono do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o uchylenie decyzji podziałowej dotyczącej dz. ewid. nr 98/3 z obr. 2-09-06 (działka, na której znajduje się budynek przy ul. Zagłoby 18 w Warszawie). Urząd Dzielnicy Ursus m. st. Warszawy jako organ nie wydający skarżonej decyzji o pozwoleniu na budowę nie wszczął postępowania, gdyż nie był stroną w tej sprawie (o czym skarżący powinni wiedzieć). Wydział Architektury i Budownictwa m. st. Warszawy jako wydający pozwolenie na budowę przesłał zgodnie z kompetencjami zaskarżenie do Wojewody Mazowieckiego, który decyzją z 15 marca 2022r. umorzył postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę stwierdzając, że osoby skarżące nie wykazały interesu prawnego jako strona w powadżonym postępowaniu administracyjnym, a co najważniejsze – że „Sporne przedsięwzięcie nie powoduje jakichkolwiek ograniczeń, które wynikałyby z obowiązujących przepisów prawa, w zakresie możliwości korzystania z nieruchomości przy ul. Zagłoby 18 w Warszawie”. Wojewoda stwierdził w uzasadnieniu ww. decyzji, że „Rozpatrując materiał dowodowy należy wskazać, że budynek przy ul. Zagłoby 18 w Warszawie leży w bezpośrednim sąsiedztwie działki, na której przewidziana jest przedmiotowa inwestycja, jednakże z uwagi na wysokość budynku oraz odległość dzielącą go od nieruchomości Skarżącej powoduje, że jej działka nie znajduje się w obszarze oddziaływania inwestycji wyznaczonym w oparciu o przepis § 12 (odległość budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną), § 13 (przesłanianie), § 57 (nasłonecznienie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi), § 60 ust. 1 (m.in. nasłonecznienie pokoi mieszkalnych) oraz § 271 (usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2019r., poz. 1065). Kolejnym organem, który odrzucił wniesione przez mieszkańca budynku przy ul. Zagłoby 20 w Warszawie oskarżenia dotyczące członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, jest Prokuratura Rejonowa Warszawa – Ochota. Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2022r. Prokuratura umorzyła przed wszczęciem śledztwo w sprawie zgłoszonych przez ww. mieszkańca 7 zarzutów – wobec stwierdzenia, że zarzucany czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego. Na uwagę zasługuje fragment uzasadnienia ww. postanowienia, w którym prokurator odnosi się do oświadczenia złożonego przez innego mieszkańca osiedla „Niedźwiadek”, wskazanego przez skarżącego do Prokuratury jako osoba kompetentna w zakresie wiedzy budowlanej i mającą rozeznanie o przygotowaniu toczącej się inwestycji. Prokurator w uzasadnieniu stwierdza, że „Obecnie wysuwanie przez niego zarzutów pod adresem zarządu Spółdzielni jawi się jako co najmniej niestosowne – przede wszystkim wobec mieszkańców ww. budynków, których jako rozpowszechniane zapewne w formie plotek stanowisko wprowadza w błąd, potęguje niepokój i podsyca niepotrzebnie negatywne emocje.”

Również negatywnie w miesiącu marcu do zaskarżenia decyzji podziałowej dotyczącej działki budowlanej związanej z budynkiem przy ul. Zagłoby 18 w Warszawie odniosło się Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, które odmówiło wszczęcia postępowania w zakresie uchylenia decyzji podziałowej.

W międzyczasie toczyło się inne postępowanie administracyjne wszczęte na wniosek Zarządu Spółdzielni, a mające na celu uzyskanie tytułu prawnego do gruntu (prawa użytkowania wieczystego) używanego przez mieszkańców budynku przy ul. Zagłoby 18 w Warszawie i sąsiadującej z tym gruntem działki przy ul. Zagłoby 16. Zarządzeniami nr 46/2022 i nr 47/2022 z dnia 17.01.2022 r. w sprawie przeznaczenia do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Dzielnicy Ursus przy ul. Zagłoby 16 i 18 wraz z nieodpłatnym przeniesieniem praw własności budynków, budowl i urządzeń Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy obwieścił taką możliwość pozyskania prawa do gruntu – bardzo korzystną finansowo dla mieszkańców budynku przy ul. Zagłoby 18 – którzy będą zwolnieni z obowiązku wniesienia tzw. opłaty pierwszej, stanowiącej równowartość (15 – 25)% wartości rynkowej gruntu. W związku z niewniesieniem zastrzeżeń przez byłych właścicieli tych gruntów coraz bardziej realnym staje się sprawa uregulowania prawa do gruntu, na którym znajduje się budynek przy ul. Zagłoby 18. Jedyłą przeszkodą w tym zakresie jest działanie jednej z mieszkańek tego budynku – która swym działaniem - jak widać z przedstawionych powyżej rozstrzygnięć organów samorządowych – nie działa zapewne w interesie ogółu mieszkańców tego budynku.

Czekamy na dalszy rozwój wydarzeń mając nadzieję, że nie zakłóca one właścicielowi gruntu – m. st. Warszawa – wszczętego procesu regulacji stanu prawnego gruntów przy ul. Zagłoby 16, 18 i 20 w Warszawie – gdyż poza nieuregulowanym stanem prawnym gruntów w zespole garaży nr 11 przy ul. Orłąt Lwowskich - są to ostatnie w Spółdzielni grunty bez tytułu prawnego do nich.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców okolicznych budynków Zarząd Spółdzielni wszczął procedurę administracyjną mającą na celu uregulowania stanu prawnego wjazdów na teren nieruchomości przy ul. Zagłoby 33 i 35 i budowę w najbliższym możliwym czasie parkingów dla mieszkańców ww. budynków.

Osiedle LIGIA II

Budowa Osiedla LIGIA etap II na os. Kolorowa została zakończona w grudniu 2021r.

Ten 5-ciopiętrowy budynek mieszkalno – usługowy, obejmujący 78 mieszkań, 2 lokale usługowe oraz garaż podziemny uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, a w lutym br. rozpoczął się proces przekazywania mieszkań ich właścicielom.

Do dnia dzisiejszego wszystkie mieszkania zostały już odebrane i trwają w nich prace wykończeniowe. Niebawem nowi właściciele zaczną wprowadzać się do swoich mieszkań.

W imieniu Zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników Spółdzielni życzymy wszystkim mieszkańcom spokojnego i dostatniego życia w nowym domu.

W tej kameralnej inwestycji Spółdzielnia pozostawiła jako majątek Członków RSM „Ursus” 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 133,31 m². Jeden z lokali został już wynajęty na jakże niezbędną w tej lokalizacji kwiaciarnię, drugi z lokali – o powierzchni 88,09m² – przeznaczony do prowadzenia działalności usługowo – handlowej – czeka na swojego najemcę (istnieje możliwość złożenia oferty).

Więcej informacji na temat wolnych lokali usługowych oraz miejsc postojowych dostępnych w zasobach RSM „Ursus” w Warszawie jest na stronie internetowej Spółdzielni:

www.rsmursus.pl/ogloszenia/oferty_najmu



OBOWIĄZEK MONTAŻU PODZIELNIKÓW CIEPŁA W KAŻDYM BUDYNKU

Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 21.12.2021r. wprowadziło obowiązek montażu we wszystkich budynkach wielorodzinnych urządzeń ze zdalnym odczytem, umożliwiających indywidualne rozliczenie zużycia ciepła i wody dla każdego z lokali. W przypadku urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania mieszkań, jeżeli nie ma technicznej możliwości montażu ciepłomierzy (a tak jest w ok. 98% budynków eksploatowanych przez RSM „Ursus”), lokale należy wyposażyć w elektroniczne podzielniki kosztów ciepła.

Wybór urządzeń (ciepłomierz czy podzielnik) przeznaczonych do indywidualnego rozliczenia ciepła na potrzeby c.o. musi być dostosowany do technicznych możliwości każdego budynku i zapewnić ekonomiczną opłacalność przedsięwzięcia, a więc przynosić wymierne korzyści w postaci mniejszego zużycia ciepła, a co z tym się wiąże - niższych rachunków za ogrzewanie. Reguluje tę kwestię art. 45a pkt. 7a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. 1997 Nr 54 poz. 348 z późn. zm.).

W celu wykonania analizy opłacalności doposażenia instalacji grzewczej w elektroniczne podzielniki kosztów ciepła, konieczne jest - oprócz określenia kosztów zakupu i montażu tych urządzeń oraz kosztów odczytów i rozliczeń - sporządzenie audytu energetycznego (odrębnie dla każdego budynku) określającego możliwość do uzyskania korzyści z ich montażu.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo Energetyczne mamy na to czas do 20 grudnia 2022r.



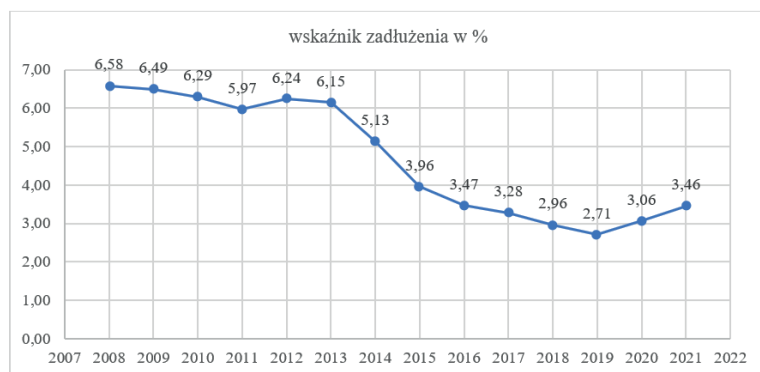
ZADŁUŻENIA W SPÓŁDZIELNI

Poniższa tabela przedstawia porównanie zadłużeń w RSM „Ursus” wg stanu na dzień 31.12.2020 r. i na 31.12.2021 r. w podziale na typy lokali.

Lp.	Treść	zadłużenie na dzień	
		31.12.2020 r.	31.12.2021 r.
1	Zadłużenia lokali mieszkalnych	1 081 405	1 366 478
2	Zadłużenia lokali użytkowych	448 601	249 327
3	Zadłużenia garaży	10 614	11 998
4	RAZEM zadłużenia	1 540 620	1 627 803

Analizując powyższą tabelę należy stwierdzić, że w okresie od 31.12.2020 r. do 31.12.2021 r., zadłużenia razem we wszystkich typach lokali wzrosły o 87.183 zł.

Główną przyczyną wzrostu zadłużenia w lokalach mieszkalnych są utrzymujące się problemy mieszkańców spowodowane pandemią COVID-19. Pomimo tak wyraźnego wzrostu kwoty zadłużenia – wskaźnik zadłużenia (3,46%) utrzymuje się na niskim poziomie. Zmiany wskaźnika zadłużenia lokali mieszkalnych w latach 2008 – 2021 przedstawiono na poniższym wykresie:



Dziękujemy wszystkim mieszkańcom zasobów Spółdzielni za terminowe wnoszenie opłat z tytułu użytkowania swoich lokali.

DOBRY WYNIK FINANSOWY ZA 2021R.

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 4 kwartałach wynik finansowy brutto wynosi 2.371.209 zł i stanowi 122% planowanego rocznego wykonania.

Sytuację finansową Spółdzielni na podstawie osiągniętych wyników finansowych za 12 miesięcy 2021r. należy ocenić jako bardzo dobrą.

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 dały dobry wynik finansowy za 2021r. Będzie to kolejny rok, w którym Spółdzielnia osiągnęła wysoki dodatni wynik.

OGŁOSZENIE

Spółdzielnia posiada do wynajęcia:

lokale użytkowe:

- w nowej inwestycji przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie – lokal o powierzchni: 88,09m² z możliwością podziału na 2 odrębne lokale
- w budynku przy ul. Keniga 2 w Warszawie – lokal o powierzchni 28,00m² przeznaczony do prowadzenia działalności w zakresie świadczenia usług finansowych.

miejsca postojowe:

w garażu podziemnym wielostanowiskowym na terenie nieruchomości przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie.

Bliższe informacje na temat wolnych lokali oraz miejsc postojowych dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni www.rsmursus.pl/ogloszenia/oferty_najmu, lub telefonicznie pod numerem tel. (22) 572 28 17 lub (22) 662 72 40.

Nasz adres:

ul. Sosnkowskiego 11
02-495 Warszawa
tel. centrala 22 572 28 00, 516 136 01
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