



Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus”

ECHO RSM „URSUS” NR 52

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

*Szanowne Członkinie i Szanowni Członkowie
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie*

Zarząd RSM „Ursus” informuje Państwa, że w terminach przedstawionych poniżej zostało zwołane Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie, obradujące w podziale na 12 części:

**I – 12.06.2024r., II – 13.06.2024r., III – 14.06.2024r., IV – 17.06.2024r.,
V – 18.06.2024r. VI – 19.06.2024r., VII – 20.06.2024r., VIII – 21.06.2024r.,
IX – 24.06.2024r., X – 25.06.2024r., XI – 26.06.2023r., XII – 27.06.2024r.**

Informacje o zaliczeniu członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podane zostały w oddzielnych zawiadomieniach wywieszonych na klatkach schodowych.

Zasady dotyczące szczegółowego podziału Walnego Zgromadzenia na 12 części, określone są w załączniku do uchwały nr 12/2024 Rady Nadzorczej RSM „Ursus” z dnia 15.05.2024 roku.

Podział Walnego Zgromadzenia Członków na 12 części ma na celu zapewnienie Mieszkańcom uczestniczącym w danej części WZ – oprócz wypełnienia przez nich obowiązków statutowych – możliwości skupienia się na problemach nurtujących ich jako przedstawicieli osiedlowej mikrospołeczności. Brak możliwości zorganizowania zebrania w dotychczasowym miejscu, tj. w OK „Ursus” przy ul. Traktorzystów 14 w Warszawie spowodowany jest odmową wynajęcia sali kinowej w związku z trwałym wyłączeniem przez nowego właściciela budynku z eksploatacji.

Walne Zgromadzenie Członków odbywać się będzie w budynku naszej Spółdzielni przy ul. Sosnkowskiego 11 w Warszawie. Ze względu na fakt, że jest to nasza sala konferencyjna - **nie będzie wiązać się dla Spółdzielni z żadnymi dodatkowymi kosztami najmu sali.**

WYNIKI FINANSOWE RSM „Ursus” ZA LATA 2019 - 2023

Zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. nr 76 z 2002 r., poz.694) sprawozdanie finansowe RSM „Ursus” w Warszawie podlega obowiązkowej weryfikacji przez biegłego rewidenta. W ocenie audytorów „**na skutek działalności Zarządu Spółdzielni w latach od 2019 do 2023 nie występują jakiegokolwiek zagrożenia w zakresie możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w następnych latach**”. Pomimo niepewnego otoczenia związanego z sytuacją międzynarodową, kryzysem energetycznym, a także wysoką w tamtym okresie inflacją, sytuacja finansowa Spółdzielni była i jest stabilna.

Na potwierdzenie powyższych opinii prezentujemy niektóre dane finansowe, świadczące o bardzo dobrej kondycji finansowej naszej Spółdzielni:

Tabela nr 1: Wynik finansowy netto (w tys. zł) z przeznaczeniem do podziału (2023 rok) oraz podzielony (lata 2019-2022)

Wyszczególnienie	RAZEM	2023	2022	2021	2020	2019
1. Wynik finansowy netto w tys. zł	31 645	8 141	7 572	5 230	5 076	5 625
2. Proponowany podział (w tys. zł)						
· dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni,	6 348	836	1 103	982	1 418	2 009
· zwiększenie funduszu remontowego – dotyczy uzyskanych pożytków	795	202	162	161	141	129
· zwiększenie funduszu remontowego	12 556	4 860	3 841	2 299	1 556	-
· pozostawienie do podziału w okresach przyszłych	821	-				821
· pozostawienie do podziału do zakończenia inwestycji	11 125	2 243	2 466	1 789	1 961	2 666

W roku 2023 wynik finansowy netto (do podziału) kolejny rok z rzędu osiągnął bardzo dużą wartość – ponad 8 milionów złotych - na co miały wpływ zarówno wynegocjowane przez Zarząd odsetki od lokat bankowych, jak i dodatkowe przychody uzyskiwane przez Spółdzielnię dla jej Członków z realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Jak łatwo zauważyć – wbrew temu co twierdzą niektórzy Mieszkańcy osiedla „Niedźwiadek” rozpowszechniający nieprawdziwe informacje na temat sytuacji finansowej Spółdzielni - prowadzone inwestycje stanowią bardzo istotne zasilenie finansowe RSM „Ursus”, a nie zagrożenie jej działalności.

Kłamstwem jest straszenie Państwa przez osoby bojkotujące działalność RSM „Ursus”, że Spółdzielnia grozi bankructwo – tylko w okresie ostatnich 5-ciu lat Spółdzielnia wypracowała zysk netto w wysokości ponad 31 milionów zł, który głównie został przeznaczony na dodatkowe zasilenie funduszu remontowego Państwa budynków, a w przypadku wieżowców – w przypadającym na poszczególne budynki udziale – na wymianę wind w tych budynkach.

CZY BANKRUT MOŻE MIEĆ TAKIE ZYSKI? ODPOWIEDZCIE SOBIE SAMI, CZYM KIERUJĄ SIĘ OSOBY ROZPOSZECHNIAJĄCE NIEPRAWDĘ O SPÓŁDZIELNI I STRASZĄCE CZŁONKÓW WIDMEM BANKRUCTWA?

Windykacja należności

Analiza zadłużeń z tytułu używania lokali mieszkalnych potwierdza, że przyjęte procedury i zasady przynoszą wymierne efekty. Pracownicy zajmujący się windykacją należności z należytą starannością analizują zaległości i współpracują z radcą prawnym w zakresie egzekwowania tych zadłużeń. Nad procesem windykacji bezpośredni nadzór prowadzi Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Poniżej przedstawiamy dane finansowe dotyczące zadłużenia.

Tabela nr 2: Zadłużenia (w zł) w latach 2019-2023 w RSM „Ursus”

Zadłużenie z tytułu	Zasoby RSM URSUS				
	2023	2022	2021	2020	2019
	wskaźnik = 3,38 %	wskaźnik = 3,65 %	wskaźnik = 3,46 %	wskaźnik =3,06 %	wskaźnik =2,71 %
lokali mieszkalnych	1 941 225	1 550 299	1 366 478	1 081 405	949 147
lokali użytkowych	247 916	227 047	249 327	448 601	271 994
garaży	6 003	8 715	11 998	10 614	12 507
Razem	2 195 144	1 786 061	1 627 803	1 540 620	1 233 648

Wskaźnik zadłużenia dotyczący lokali mieszkalnych w stosunku do średniorocznego naliczenia opłat za lokale na dzień 31.12.2023 r. od wielu lat utrzymuje się na bardzo niskim ok 3% poziomie, co jest bardzo dobrym wynikiem w skali kraju.

Pracownicy działu windykacji oraz Członkowie Rady Osiedla podczas organizowanych cyklicznie spotkań z dłużnikami każdorazowo pochylają się nad ich trudną sytuacją finansową. Oferowana jest pomoc Spółdzielni w uzyskaniu przez osoby zadłużone dodatków mieszkaniowych z Urzędu Dzielnicy Ursus oraz rozkładając zadłużenie na raty.

Prace remontowe na osiedlu „Niedźwiadek”

Na osiedlu „Niedźwiadek” w pierwszych 5-ciu miesiącach 2024r. :

- wyremontowano pomieszczenia techniczne w 9 budynkach przy ul. Orłąt Lwowskich 52,54,56,62,64, Zagłoby 18 i 20 oraz Warszawskiej 29;
- zakończono prace związane z remontem kominów budynku ul. Keniga 2;
- w celu poprawy estetyki osiedla odświeżono 4 altany śmietnikowe przy budynku Wojciechowskiego 39;
- wykonano montaż monitoringu w 8 budynkach - Orłąt Lwowskich 50, 54, Keniga 6, 7 i 11, Warszawskiej 37, 45, 61 (poprawa bezpieczeństwa na osiedlu „Niedźwiadek”);
- wymieniono daszki nad wejściami do klatek schodowych w budynkach przy ul. Keniga 8,10,12 oraz Wojciechowskiego 50;
- wymieniono przyłącze kanalizacyjne do budynku przy ul. Warszawskiej 33;
- zakończono wymianę instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Keniga 6 i Wojciechowskiego 56;
- wykonano naprawę ścian po demontażu instalacji teletechnicznej w budynku przy ul. Keniga 7.

W ramach prac remontowych związanych z poprawą stanu technicznego oraz estetyki elewacji budynków rozpoczęto:

- naprawę;
- ściany północnej budynku Keniga 3;
- ściany południowej i północnej budynku Orłąt Lwowskich 68;
- ściany zachodniej łącznie z remontem balkonów budynku Warszawskiej 57;
- przed wejść do klatek schodowych budynków przy ul. Orłąt Lwowskich 60,66 oraz Warszawskiej 45.
- kompleksowy remont poszycia dachów z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych w budynkach przy ul. Orłąt Lwowskich 60 i Warszawskiej 61;
- wymianę naświetli klatki schodowej 1 i 8 w budynku przy ul. Wojciechowskiego 39.

Największym dokonaniem Spółdzielni ostatnich 9-ciu miesięcy jest kompleksowy remont części wspólnych budynku przy ul. Keniga 1 w Warszawie. Przeprowadzany jest generalny remont 3 klatek schodowych 12-tokondygnacyjnego budynku, połączony z usunięciem i utylizacją płyt stanowiących obudowę żelbetowego szybu wind oraz likwidacją lei zsykowych w nieużytkowanych zsykach (na część tego zadania Spółdzielnia uzyskała dotację z budżetu Miasta Stołecznego Warszawy w wysokości 441 774,00 zł, co znacząco pomniejszyło koszty prowadzonego remontu).

Uporządkowane zostały instalacje teletechniczne telewizji kablowej, wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych i piwnic oraz w miejsce zniszczonych okładzin schodów ułożono nowe płytki gresowe na podestach oraz na schodach od wejścia do budynku do ostatniej jego kondygnacji. Zmodernizowano aneksy wejściowe do klatek schodowych, ułożono płytki ceramiczne na ścianach w wejściu do budynku oraz wymieniono oddawcze skrzynki pocztowe.

Dzięki inicjatywie administracji Spółdzielni, w oparciu o przeprowadzone ankiety, decyzją właścicieli mieszkań zlikwidowane ostatecznie zsyki na śmieci, a zamiast nich wydzielonych zostało kilkadziesiąt komórek lokatorskich na podestach pośrednich na każdej z klatek, które zostaną udostępnione mieszkańcom tego budynku.



Prace remontowe na osiedlu „Kolorowa”

W pierwszej połowie 2024 roku na osiedlu „Kolorowa” rozpoczęto lub kontynuowano prace remontowe w nw. budynkach:

- doposażenie budynku przy ul. Boh. Warszawy 6 w instalację przeciwpożarową;
- remont przedwejsć do budynków przy ul. Sosnkowskiego 7, 9, 13, Drzymały 8, 16: wymieniana daszków, poręczy, renowacja podestów z lastryko, wykonanie portali z gresu wokół drzwi, a także wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych (oprócz budynku przy ul. Sosnkowskiego 7);
- wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku przy ul. Kolorowej 3;
- remont klatek schodowych w podwyższonym standardzie w budynku przy ul. Kolorowej 9 - na podestach i schodach zostaną ułożone płyty gresowe od parteru do ostatniego piętra, wykonane zostanie gładzenie i malowanie ścian, renowacja balustrad, od wejścia do poziomu parteru ułożone zostaną płyty gresowe na ścianach. Pomalowane zostaną także korytarze piwniczne.
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Drzymały 16 wymianie podlega cała instalacja zarówno w częściach wspólnych, jak i lokalach mieszkalnych. Wymieniane są piony, poziomy, zawory, a także grzejniki.

Na terenie osiedla – w okolicy budynków przy ul. Tomcia Palucha 2, 4, 6, 8, 10, Kolorowa 8, 12, 16 wymienione zostały latarnie – wg jednolitego modelu, który funkcjonuje na terenie całego Osiedla „Kolorowa”.

Zgodnie z planem remontów na 2024 r. prowadzone będą jeszcze prace związane z:

- remontem klatek schodowych przy ul. Kolorowej 6 i ul. Drzymały 8,
- wymianą instalacji elektrycznej przy ul. Walerego Sławka 13,
- remontem nawierzchni placu postojowego w okolicy budynków przy ul. Kolorowej 5, 7, Tomcia Palucha 2A – II etap,
- wymianą chodnika od szczytu budynku przy ul. Sosnkowskiego 13,
- wykonaniem chodników na tzw. „przedeptach” między budynkami przy ul. Sosnkowskiego 7, a Drzymały 8, a także miejscowe naprawy brukarskie przy ul. Kolorowej 11,
- remontem elewacji wraz z balkonami przy ul. Tomcia Palucha 2A,

- dobudową balkonów w budynkach przy ul. Drzymały 12, Kompanii Kordian 2, Sosnkowskiego 7,
- wymianą wyłazów dachowych przy ul. Tomcia Palucha 6, 8, 10, Kolorowa 8.,
- wykonaniem metalowych ogrodzeń przy budynkach Sosnkowskiego 7, 9, Kolorowa 5 kl. I, II, III, Kolorowa 11, 13, a także przy budynku Bohaterów Warszawy 5,
- renowacją (po raz kolejny) altan śmietnikowych w okolicach budynków przy ul. Walerego Sławka 15, Wapowskiego 2, Kolorowa 4, 5, 6,
- wykonanie altany na odpady gabarytowe dla budynków przy ul. Sosnkowskiego 7, 9, Drzymały 8, 12,
- zadaszeniem i wstawieniem drzwi wejściowych do altany na gabaryty, zlokalizowanej przy ul. Walerego Sławka 4.

Prace remontowe na osiedlu „Sobieskiego” w Piastowie

Na terenie osiedla „Sobieskiego” na wniosek Rady Osiedla w aneksach wejściowych i w komorach zsympowych budynków przy ul. Sobieskiego 4 i al. Piłsudskiego 56 zamontowane będą dodatkowe kamery. Montaż kamer w komorach zsympowych powinien ustrzec większość Mieszkańców prawidłowo gospodarujących odpadami przed karami za niesegregowanie lub niewłaściwe segregowanie śmieci – zwróciła na ten problem uwagę firma odbierająca śmieci z ww. budynków przypominając, że może to spowodować naliczenie podwyższonej opłaty za wywóz nieczystości dla wszystkich Mieszkańców danego budynku.

W pierwszym kwartale br. wymieniono na osiedlu lampy oświetleniowe na lampy LED oraz zamontowano długo oczekiwaną nową bramę wjazdową na spółdzielczy parking.

Z dużych prac remontowych w III-cim kwartale br. rozpocznie się remont balkonów i loggi w budynku przy ul. Piasta 4. Bardzo istotnym dla Mieszkańców budynku przy al. Piłsudskiego 56 jest dokończenie wymiany wind w tym wieżowcu. Do wymiany pozostał ostatni dźwig w całej Spółdzielni – dzięki funkcjonującemu od 2024r. programowi „Dostępność PLUS” istnieje możliwość uzyskania dofinansowania z funduszy europejskich. **Warunkiem złożenia wniosku o dofinansowanie tego przedsięwzięcia jest m.in. podjęcie przez Członków RSM „Ursus” uchwały Walnego Zgromadzenia ws. określenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2023 - 2025 na realizację zadań związanych m.in. z pozyskaniem środków zewnętrznych z UE lub Skarbu Państwa. Pomóżmy Mieszkańcom klatki I-ej w budynku przy ul. Piłsudskiego 56 w Piastowie spełnić ich marzenie o nowej windzie.**

Dzień Dziecka w RSM „Ursus”

Podobnie jak w latach ubiegłych pracownicy administracji osiedla „Kolorowa” dnia 29 maja 2024r. zorganizowali na spółdzielczym placu zabaw przy ul. Kolorowej 5 imprezę plenerową z okazji Dnia Dziecka.

Do dyspozycji najmłodszych Mieszkańców osiedla i naszych sąsiadów była duża dmuchana zjeżdżalnia, tor przeszkód, a harcerze organizowali dla dzieci gry i zabawy – w których zwycięzcy otrzymywali nagrody. Odbyły się pokazy iluzjonistyczne, malowanie buziek., można było zjeść darmowe lody, watę cukrową i popcorn. Frekwencja jak co roku dopisała, a i pogoda mimo chwilowego deszczu była całkiem przyjemna i pozwoliła na udaną zabawę. Warty zaznaczenia jest fakt, że na organizację imprezy pozyskane zostały środki zewnętrzne, a wszelkie atrakcje podczas imprezy były bezpłatne.

Serdeczne podziękowania dla kierownika i pracowników osiedla „Kolorowa” za serce włożone w organizację tej imprezy dla najmłodszych jej uczestników. uśmiech i radość dzieci z udanej zabawy są najpiękniejszym z darów, jakie można w zamian otrzymać.



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

dyżurny hydraulik 604-737-713

dyżurny elektryk 604-333-642

www.rsmursus.pl