



Świąt pełnych radości,
ciepła i niepowtarzalnej,
rodzinnej atmosfery, a także pomyślności
i samych sukcesów w Nowym 2025 Roku
życzą

Rada Nadzorcza, Rada Osiedla,
Zarząd oraz Pracownicy
RSM „Ursus”

**Mijający 2024 rok był dla naszej Spółdzielni czasem pełnym ... No właśnie - jakim???
Spróbujemy dokonać podsumowania.**

Trzecia inwestycja Spółdzielni zrealizowana

W listopadzie br. zakończono prace budowlane w inwestycji realizowanej przez Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Ursus” przy ulicy Zagłoby 16 w Warszawie - „Złotej Okszy” na osiedlu „Niedźwiadek”.

To już trzecia i niestety ostatnia inwestycja Spółdzielni realizowana od 2020 roku - w połowie grudnia pierwsze mieszkania zostały przekazane właścicielom. Przypomnijmy - budowę przy Zagłoby 16 rozpoczęto w II połowie 2022 roku. Budynek ma wysokość od V do XII kondygnacji naziemnych – czyli dokładnie tyle, ile kondygnacji mają sąsiadujące z nim budynki wybudowane przez Spółdzielnię w latach 70-tych ub. wieku. Mieści się w nim 276 mieszkań, 322 miejsca postojowe (w tym 25 przed budynkiem) i 12 lokali usługowych. Podobnie jak poprzednie nowo wybudowane budynki został wykonany w wysokim standardzie, z ciekawą architekturą. Wokół budynku wykonano nowe nasadzenie krzewów i drzew, a przed budynkiem powstał plac zabaw, z którego będą mogły korzystać wszystkie dzieci z osiedla.

Ponadto - z myślą o ekologii - na terenie inwestycji powstała stacja do ładowania samochodów elektrycznych, a na dachu zostały zamontowane panele fotowoltaiczne zasilające w energię elektryczną części wspólne budynku.

Zarząd i pracownicy Spółdzielni dokładają wszelkich starań, aby nowe inwestycje dobrze wpisywały się w istniejące osiedla, na których powstają. Tak też było ze „Złotą Okszą”, która powstała na terenie zabudowanym wcześniej pawilonami handlowymi, których wygląd i stan techniczny pozostawiał wiele do życzenia, a koszt remontu przewyższał ich wartość. Koszt ogrzewania tych pawilonów był tak wysoki, że część nich nie znajdowała najemców.

Nowe inwestycje Spółdzielni stanowią połączenie nowoczesności z ukształtowaną tradycją urbanistyczną danego obszaru. Estetyka budynków, ledowe oświetlenie, zagospodarowanie terenów zielonych wokół budynków i nowoczesne lokale usługowe winny ożywić i sprzyjać budowaniu przyjaznej, sąsiedzkiej atmosfery.

W tej nowoczesnej inwestycji posiadamy do wynajęcia lokale użytkowe i mieszkalne wraz z miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi. Zapraszamy do składania wniosków o najem tych lokali. Szczegółowe informacje o warunkach najmu znajdują się na naszej stronie www.rsmursus.pl w zakładce ogłoszenia/oferty najmu lub pod nr tel. 22 572-28-14.



Uwaga Zarządu Spółdzielni skupiona była na kontynuacji działań w sprawach terenowo - prawnych na osiedlu „Niedźwiadek”. W kwietniu br. - po trwającej 5 lat batalii o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości zabudowanej 4 budynkami mieszkalnymi przy ul. Warszawskiej 27, 29, 31, 33 w Warszawie w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z analogiczną jak dla innych nieruchomości 98% bonifikatą od opłaty jednorazowej za przekształcenie – Zarząd Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy przychylił się do wniosków Spółdzielni i Mieszkańców ww. nieruchomości i wydał zaświadczenie o przekształceniu prawa do gruntu. W księdze wieczystej nieruchomości pojawiła się wzmianka o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego na własność i obecnie prowadzone są działania mające na celu wykreślenie z tej księgi roszczenia o opłatę przekształceniową. W I-szym kwartale 2025r. z Członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze prawo do lokalu będzie rozliczona nadpłata z tego tytułu. Na działce ewid. nr 99 z obr. 2-09-06 w połowie roku rozpoczęto procedurę uwłaszczeniową. Osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu położonego w nieruchomości czterobudynkowej przy ul. Warszawskiej 55, 57, 59, i 61 w Warszawie, mogły przystąpić do aktu notarialnego celem przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność.

Rozpoczęliśmy również starania o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. Orłąt Lwowskich w Warszawie (teren zespołu garaży ZG-11 położonych naprzeciw administracji osiedla „Niedźwiadek”) bez przetargu i bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. Procedura regulacji stanu prawnego w tym przypadku jest podobna do wcześniejszych działań Spółdzielni, tj. odszukania i skompletowania dokumentacji, przygotowania wniosku, uzyskania opinii urbanistycznej dot. wykazania terenu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania zespołu garaży, opinii biegłego rewidenta o sfinansowaniu budowy garaży ze środków Spółdzielni, wykonania operatu szacunkowego (wyceny) nieruchomości.

Na osiedlu „Kolorowa” sukcesem było przekształcenie nieruchomości zabudowanej garażami przy ul. Sosnkowskiego 11 w Warszawie (spowolnienie regulacji nastąpiło na skutek braku przeprowadzenia postępowań spadkowych po byłych właścicielach garaży).

W nowy rok wchodzimy z nadzieją, że sukcesem zakończą się działania Spółdzielni mające na celu podział geodezyjny ok. 18 ha gruntu (3 działki) – co pozwoli na ustanowienie i przeniesienie praw odrębnej własności lokali w 3 administracjach osiedla „Niedźwiadek” (II, III i IV blok zabudowy). Zarząd Spółdzielni czynnie uczestniczy w ponownym rozpatrywaniu sprawy przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy (nakaz Samorządowego Kolegium Odwoławczego ponownego rozpatrzenia sprawy na skutek przyjęcia przez Biuro błędnej podstawy prawnej). Niestety, zgodnie z zawiadomieniem ww. Biura, nie jest możliwe rozpatrzenie spraw w terminie przewidzianym w kpa z uwagi na fakt prowadzenia przez Biuro szczegółowej analizy stanowiska Polskich Portów Lotniczych S.A. oraz Ministerstwa Infrastruktury w zakresie planu generalnego Lotniska im. F. Chopina w Warszawie na lata 2021-2040.

Słuchacze Uniwersytetu Trzeciego Wieku w murach Spółdzielni



Od września br. w każdy czwartek gościimy w naszej sali konferencyjnej przy ul. Sosnkowskiego 11 w Warszawie słuchacze Uniwersytetu Trzeciego Wieku imienia Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego.

Uniwersytet Trzeciego Wieku działający w Ursusie od 2003 roku wspiera seniorów w ich nieustannym rozwoju. Oferuje szeroki wachlarz aktywności: od wykładów i sekcji zainteresowań, poprzez udział w lektoratach, gimnastykę na wycieczkach kończąc. Uniwersytet tworzy społeczność, która dąży do ciągłego rozwoju i wzmacniania więzi międzypokoleniowych. Jego misją jest nie tylko edukacja, ale także aktywizacja i integracja lokalnej społeczności.

Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej



Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus” ponownie została wyróżniona w konkursie „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2024”. Konkurs, w którym nagradzane są spółdzielnie w sposób wyjątkowy dbające o swoich mieszkańców, obchodził jubileusz 10-lecia. Nasza Spółdzielnia znalazła się wśród laureatów w kategorii “spółdzielnie duże inwestujące. Konkurs organizowany jest przez redakcję miesięcznika „Administrator i Menedżer Nieruchomości”. Każdego roku do konkursu przystępuje kilkadziesiąt spółdzielni mieszkaniowych. Laureaci wyróżniają się na tle innych spółdzielni osiągniętymi wynikami ekonomicznymi, inicjatywami podejmowanymi na rzecz swoich członków oraz prowadzoną przedsiębiorczością.



Osiedle „Niedźwiadek”

W 2024 roku na osiedlu „Niedźwiadek” w budynku przy ul. Keniga 1 przeprowadzono generalny remont klatek schodowych, z jednoczesną likwidacją azbestu znajdującego się w nieczynnych zsykach oraz na okładzinach zewnętrznych szybów windowych. Podczas remontu uporządkowana została instalacja teletechniczna, wymieniono pocztowe skrzynki oddawcze oraz drzwi wejściowe do klatek schodowych i piwnic, na podestach i schodach od parteru do ostatniej kondygnacji ułożone zostały płytki gresowe, wygładzono i pomalowano ściany na klatkach schodowych oraz w piwnicy i na łączniku klatek schodowych. Na podstawie przeprowadzonej ankiety, decyzją właścicieli mieszkań w zlikwidowanych pomieszczeniach po zsykach utworzono 33 schowki, wynajmowane mieszkańcom budynku.



W celu poprawy bezpieczeństwa na osiedlu „Niedźwiadek” w Warszawie zamontowano monitoring w kolejnych 16 budynkach : ul. Orłąt Lwowskich 24,28,50,54, Keniga 1,6,7,11,18, Warszawska 37,45,59,61, Wojciechowskiego 40, Zagłoby 29,35. Wymieniono: instalację elektryczną w budynkach przy ul. Keniga 6, 18, Zagłoby 3, Wojciechowskiego 42,56, instalację centralnego ogrzewania w budynkach Warszawska 49, 51, instalację gazową w budynku Zagłoby 3. Kompleksowy remont poszycia dachów wykonano w budynkach przy ul. Keniga 8, 11, Orłąt Lwowskich 22, 42, 56, 60, Warszawska 61, Zagłoby 2

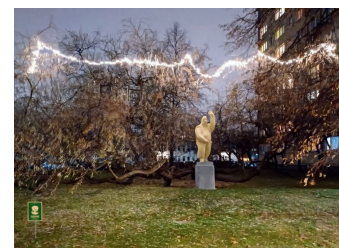


W ramach prac remontowych związanych z poprawą estetyki elewacji budynków naprawioną ścianę północną w budynku Keniga 3, ścianę wschodnią i 5 logii w budynku Keniga 15, ścianę południową i północną w budynku Orłąt Lwowskich 68, ścianę zachodnią łącznie z remontem balkonów w budynku Warszawska 57, ścianę zachodnią łącznie z remontem 5 logii i 20 balkonów w budynku Warszawska 39. Wykonano również remont przed wejść do klatek schodowych budynków przy ul. Orłąt Lwowskich 60,66 oraz Warszawska 45.

W celu poprawy stanu technicznego zarządzanych nieruchomości wykonano również inne prace remontowe, takie jak: remont przyłącza kanalizacyjnego do budynku Warszawska 33, wymianę naświetli i remont altanek śmietnikowych w budynku przy ul. Wojciechowskiego 39. Przeprowadzono remont kominów w budynku przy ul. Keniga 2, wymieniono daszki nad wejściami do klatek schodowych w budynkach Keniga 8,10,12 oraz wyremontowano pomieszczenia techniczne w 9 nieruchomościach. W przyszłym roku planowany jest remont i modernizacja m.in.: elewacji w 6 budynkach, pokryć dachowych w 3 budynkach, klatek schodowych w 6 budynkach, instalacji elektrycznej w 6 budynkach, zaworów podpionowych zimnej i ciepłej wody w 9 budynkach.

W ramach ułatwienia dostępu do budynku, w którym mieści się biblioteka publiczna (ul. Keniga 14) zostanie dobudowana zewnętrzna platforma dźwigowa. Kontynuowany również będzie montaż monitoringu w kolejnych budynkach. Ze szczegółowym planem remontów na 2025 rok można zapoznać się na naszej stronie internetowej www.rsmursus.pl Atutem osiedla „Niedźwiadek” jest duża ilość terenów zielonych, która wspomaga mikroklimat i jest jednym z kluczowych czynników decydujących o atrakcyjności naszego osiedla. Pragniemy pochwalić się, że oliwnik wąskolistny który rośnie pomiędzy budynkami Zagłoby 2 i 4 wygrał w plebiscycie na Warszawskie Drzewo Roku 2024. Wyróżnione drzewo w ramach uhonorowania zostało świątecznie doświetlone.

W dniu 6 grudnia 2024r. osiedle „Niedźwiadek” odwiedził św. Mikołaj, który rozdawał słodkości mieszkańcom osiedla. Spotkanie było wyjątkowym przeżyciem dla wszystkich, pełne emocji i wzruszeń. Radością dla najmłodszych były rozmowy oraz możliwość zrobienia sobie zdjęcia ze św. Mikołajem. Z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia zostały uruchomione świąteczne iluminacje na szczytach niektórych budynków.



Osiedle „Sobieskiego”

Na terenie osiedla wymieniono 12 sztuk lamp oświetleniowych. Ponadto zamontowano po 5 dodatkowych kamer na budynku przy ul. Piłsudskiego 56 i Sobieskiego 4 w Piastowie. Wykonano remont balkonów w budynku mieszkalnym przy ul. Piasta 4 oraz wykonano modernizację instalacji domofonowej w budynku przy ul. Sobieskiego 4. Na parkingu osiedlowym zamontowano nową automatyczną bramę wjazdową i furtkę.



Osiedle „Kolorowa”

Na Osiedlu „Kolorowa” w 2024 r. kontynuowane były prace remontowe dotyczące podniesienia estetyki osiedla, jak również wymiana instalacji. W budynkach przy ul. Walerego Sławka 13 oraz ul. Kolorowej 3 wymieniona została instalacja elektryczna w częściach wspólnych nieruchomości, tj. piony i poziomy WLZ do lokali, a także instalacja w piwnicach i komórkach lokatorskich. W budynku przy ul. Walerego Sławka 13 liczniki energii elektrycznej przeniesione zostały z mieszkań na klatki schodowe. W budynku przy ul. Drzymały 16 wymieniona została instalacja centralnego ogrzewania, zarówno w częściach wspólnych, jak i w lokalach. Wymienione zostały piony, poziomy, grzejniki, a także zawory termostatyczne przy grzejnikach. W budynkach przy ul. Kolorowej 6, 9 oraz ul. Drzymały 8 przeprowadzony został generalny remont klatek schodowych. Na ścianach w wejściach do klatek, podestach oraz schodach na wszystkich piętrach ułożone zostały płytki gresowe. Wyglądono i pomalowano ściany, a także przeprowadzono renowację balustrad. Wymienione zostały drzwi do piwnic i strychów, pomalowane piwnice i pomieszczenia strychowe.



Wykonane zostały prace remontowe przed wejść do budynków przy ul. Drzymały 8, 16, Sosnkowskiego 7, 9, 13. - wykonano nowe podesty z lastryko wraz z podjazdem, zamontowano nowe daszki, drzwi wejściowe do klatek schodowych oraz portale z płyt gresowych.

Między budynkami przy ul. Kolorowej 5 a 7 wykonano renowację nawierzchni placu (II etap – kontynuacja prac z ubiegłego roku) z wyznaczeniem miejsc postojowych oraz jednego miejsca dla osób niepełnosprawnych. Ułożona została także kostka na „przebiegach” przy budynkach przy ul. Sosnkowskiego 7 i ul. Drzymały 8, a także wymieniona nawierzchnia chodnika od strony szczytu budynku przy ul. Sosnkowskiego 13.

Rozpoczął się długo wyczekiwany montaż balkonów – prace rozpoczęto od budynku przy ul. Drzymały 12, a po nowym roku będą one kontynuowane w budynkach przy ul. Kompanii Kordian 2 i ul. Sosnkowskiego 7.

W 2024 r. rozpoczęto także proces ujednolicenia ogrodzeń ogródków przed wejściami do klatek schodowych.

W bieżącym roku zlikwidowane zostały stare i zużyte ogrodzenia i zamontowane nowe metalowe proszkowo malowane przy ul. Kolorowej 5 (kl. I, II, III), 11, 13, Bohaterów Warszawy 5 (od strony podwórka), Sosnkowskiego 7, 9.

Wymienione zostały wyłazy dachowe w budynkach przy ul. Kolorowej 8, Tomcia Palucha 6, 8, 10.

Przeprowadzony został remont altan śmietnikowych wraz z wygospodarowaniem pomieszczeń na składowanie odpadów wielkogabarytowych pomiędzy budynkami przy ul. Kolorowej 4 – 6 oraz przy ul. Walerego Sławka 15 – Wapowskiego 2. Wstawione zostały drzwi oraz zadane zostało pomieszczenie na odpady wielkogabarytowe przy ul. Walerego Sławka 4. W budynku przy ul. Bohaterów Warszawy 6 wykonana została instalacja przeciwpożarowa.

W 2025r. planowane są do wykonania kolejne prace remontowe w zasobach Osiedla „Kolorowa”. W budynkach przy ul. Sosnkowskiego 9, Kolorowej 28 planowana jest wymiana instalacji c.o. Przy ul. Kolorowej 1, 13, Sosnkowskiego 7, 13, Walerego Sławka 4 wymieniana będzie instalacja elektryczna. W nieruchomościach przy ul. Kolorowej 8, 11, Tomcia Palucha 6 planowany jest kompleksowy remont klatek schodowych. Planowana jest także kontynuacja montażu metalowych ogrodzeń ogródków przy wejściach do klatek schodowych przy ul. Kolorowej 1, 3, 7, 8, 9, Tomcia Palucha 6, 8, 10, Drzymały 8, 12, Bohaterów Warszawy 3 oraz renowacja elewacji przy ul. Drzymały 12 oraz Tomcia Palucha 2A (od strony placu zabaw). Kontynuowane będą prace związane z montażem balkonów przy ul. Drzymały 12, Kompanii Kordian 2, Sosnkowskiego 7, a także procedowane dalsze działania związane z dobudową balkonów przy ul. Drzymały 8, 16, Sosnkowskiego 9, 13. Ze szczegółowym planem remontów można zapoznać się na stronie www.rsmursus.pl

Wzorem lat ubiegłych, dnia 29.05.2024r. przy ul. Kolorowej 5 z inicjatywy pracowników Administracji Osiedla „Kolorowa” zorganizowany został piknik z okazji Dnia Dziecka, a dnia 06.12.2024 Mikołajki – po Osiedlu „Kolorowa” spacerował Mikołaj i napotkanym Mieszkańcom wręczał prezenty. Drugi rok z rzędu całe osiedle „Kolorowa” przystrojone zostało na okres świąteczny. We wszystkich przed wejściach do klatek schodowych rozbłysły świąteczne iluminacje.



W 2025 rok wkraczymy z poczuciem bezpieczeństwa wynikającym z dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, ale także świadomości kolejnych wyzwań, które nas czekają w Nowym Roku.

Nasz adres:

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

