



# E c h o R S M „U R S U S”

## 50 lat minęło jak jeden dzień...

Dnia **25.01.1958r.**, z inicjatywy dyrekcji i rady robotniczej Zakładów Mechanicznych „Ursus”, w celu niesienia pomocy w rozwiązywaniu kwestii mieszkaniowych pracowników Zakładu, uchwałą Walnego Zgromadzenia Założycieli została powołana **Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ursus – I"**.

**Członkami Założycielami Spółdzielni** byli: p. Henryka Gawęda, p. Andrzej Fogt, p. Jerzy Górski, p. Mieczysław Tomczyk, p. Stefan Haber, p. Stanisław Nagłowski, p. Waclaw Korzeb, p. Stefan Kołodziejczyk, p. Zdzisław Kardaś, p. Jerzy Borowy, p. Wiesław Małecki, p. Stanisław Sarnowski.

14.02.1958 roku, postanowieniem Sądu Powiatowego dla m. Warszawy, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ursus – I" została zarejestrowana w Rejestrze Spółdzielni. Datę tę przyjmuje się jako początek działalności RSM „Ursus”.

Równo 50 lat później – 15 lutego 2008r. – w siedzibie Spółdzielni przy



ul. Sosnkowskiego 11, odbyło się spotkanie z Członkami Założycielami, na które przybyli m. im.: p. Henryka Gawęda, p. Jerzy Górski i p. Stanisław Sarnowski. Podczas spotkania dokonano symbolicznego przecięcia szarfy na jubileuszowym kasetonie informacyjnym Spółdzielni.

14 maja 2008r. na osiedlu „Kolorowa”, nieopodal historycznie nabytego na własność pod koniec lat pięćdziesiątych ubiegłego stulecia pierwszego gruntu pod budowę nowych mieszkań –

odslonięto tablicę pamiątkową poświęconą jubileuszowi RSM „URSUS”. Uroczystość o charakterze kameralnym miała na celu uhonorowanie Członków Założycieli.

Szarfę na tablicy pamiątkowej, umieszczonej na głazie narzutowym, przecinali przedstawiciele Członków Założycieli: p. Henryka Gawęda, p. Stefan Haber, p. Stanisław Sarnowski oraz inicjator ufundowania tablicy pamiątkowej – p. Wojciech Przybylski.



Dzień pełen wrażeń zakończono - dostępną dla wszystkich członków Spółdzielni – Galą Jubileuszową. Spotkanie zaszczylicili swoją obecnością zaproszeni goście, a wśród nich Członkowie Założyciele Spółdzielni, przedstawiciele Zarządu Dzielnicy Ursus – p. burmistrz Bogdan Olesiński oraz p. wiceburmistrz Jolanta Dąbek, wieloletni działacze ruchu spółdzielczego – p. Alfred Domagalski – przewodniczący Krajowej Rady Spółdzielczej i p. Jerzy Michalczuk, reprezentujący Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, przewodniczący Rad Nadzorczych i przewodniczący Zarządów Spółdzielni z okresu 50-ciu lat.



Fot.: Ireneusz Barski.

Licznie przybyli również członkowie Spółdzielni zamieszkujący osiedle „Kolorowa”, „Niedźwiadek” i „Sobieskiego” w Piastowie.

Członkowie Założyciele – p. Andrzej Fogt i p. Jerzy Górski opowiedzieli mieszkańcom, jak przebiegały prace przy zakładaniu Spółdzielni i z jakimi problemami i przeciwnościami losu borykali się w okresie, gdy byli członkami jej organów statutowych.

Spotkaniu towarzyszyła wystawa fotograficzna, obrazująca półwieczną historię RSM „Ursus”.

Na ręce przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółdzielni p. Marii Balcerzak przedstawiciel Związku Rewizyjnego SM RP przekazał symboliczny puchar, ufundowany na okoliczność naszego jubileuszu.



Fot.: Ireneusz Barski.

RSM „Ursus” - w ciągu 50 lat swojej działalności - wybudowała 175 budynków o funkcji mieszkalnej lub usługowej, w tym 126 budynków mieszkalnych o 6791 lokalach mieszkalnych lub lokalach zaadaptowanych na mieszkania, w których zamieszkuje ok. 23550 mieszkańców. Według stanu na dzień 31 grudnia 2007r. Spółdzielnia zrzesza 7797 członków.

Zasoby Spółdzielni o powierzchni użytkowej 328221 m<sup>2</sup> ( lokale mieszkalne 307209 m<sup>2</sup> ), administrowane są przez trzy samodzielne administracje osiedli, tj. „Kolorowa”, „Niedźwiadek” i „Sobieskiego” w Piastowie. Każde osiedle jest ewidencjonowane oddzielnie i rozliczane z własnych kosztów i przychodów oraz uzyskuje oddzielne wyniki finansowe na poszczególnych rodzajach działalności.

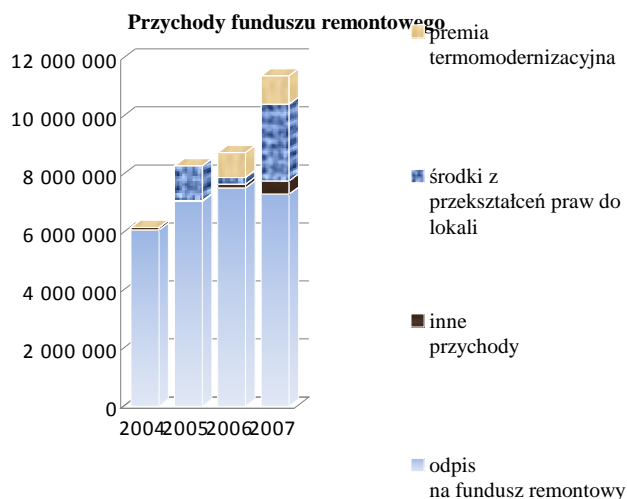
Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od 31 lipca 2007r. wprowadziła obowiązek rozliczania kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości. Nowe zasady rozliczeń powodują wiele niesnasek wśród członków naszej Spółdzielni, wywołując rozgoryczenie u tych, których dotknęły podwyżki z tego tytułu. Szczególnie napięta sytuacja wytworzyła się wśród właścicieli praw do garaży przy ul. Orłąt Lwowskich na osiedli „Niedźwiadek”, którym opłaty za garaże – z powodu zwiększenia przez Urząd m. st. Warszawy - opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na nieruchomości, na której są posadowione oraz stawki 3% opłaty rocznej ( dla gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe opłata ta wynosi 1% ) wzrosła łącznie o ponad 200%. Konflikt – związany z wyborami do władz samorządowych Spółdzielni – celowo podsycany jest przez niektórych użytkowników ww. garaży, wmawiających pozostałym, że garaże te stanowią – podobnie jak piwnica lub strych – pomieszczenia przynależne do ich lokali mieszkalnych. Teza ta jest nieprawdziwa i nie ma żadnego uzasadnienia w przepisach prawa. Fala krytyki zbiera jednakże swe żniwo, a zadłużenia garażowiczów rosną...

# R S M „URSUS” D Z I S I A J...

## Gospodarka remontowa

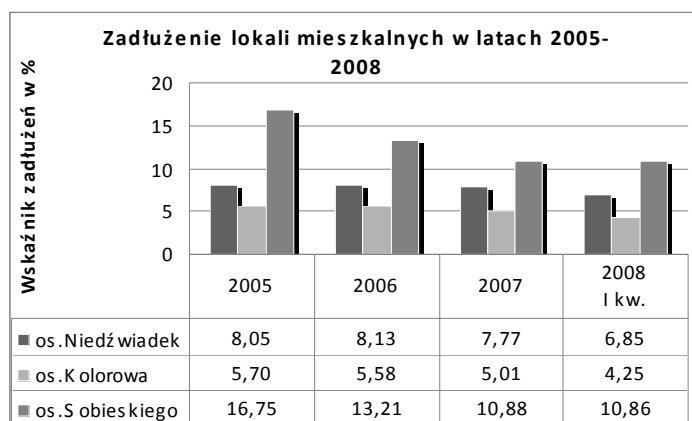
Jubileusz 50-lecia uświadamia nam wszystkim, że nasze budynki wymagają dużych nakładów finansowych na ich utrzymanie. Zarząd Spółdzielni jako strategiczny cel swego działania podjął wyzwanie dokończenia termomodernizacji zasobów spółdzielczych przy maksymalnym wykorzystaniu bezzwrotnych środków zewnętrznych ( premii Skarbu Państwa, dotacji na usuwanie wad technologicznych itp.), by wykonywać niezbędne prace przy jak najmniejszym obciążeniu funduszem remontowym członków Spółdzielni. Nakłady na remonty rosną z każdym rokiem, co widać „gołym okiem” na naszych osiedlach.

W 2007r. wykonano w rekordowej wysokości prace remontowe w Spółdzielni – przeznaczono na ten cel kwotę 11.764.530 zł, z czego jedynie kwota 7.312.000 zł pochodziła z bezpośrednich wpłat od mieszkańców, wniesionych w 2007r. Obrazuje to poniższy wykres:



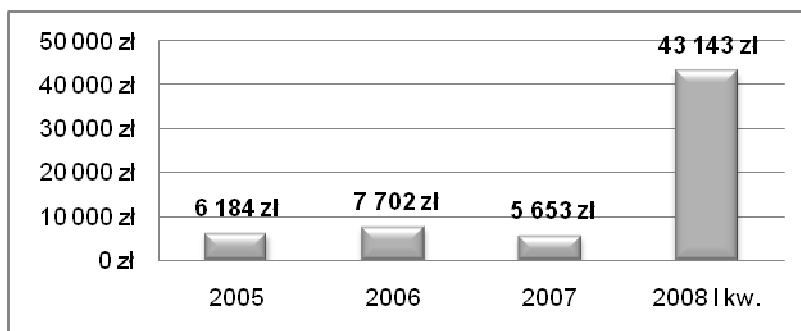
## Zadłużenia

Równie ważnym problemem jest prowadzenie skutecznej polityki finansowej Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2007r. łączne zadłużenie mieszkańców wynosi 2.109.654 zł ( dane ze sprawozdania za 2007r.). Dzięki prowadzonej przez organa statutowe Spółdzielni intensywnej polityki windykacyjnej zadłużenie od 2005r. systematycznie spada. W 2007r. odnotowano kolejne obniżenie wielkości zadłużenia o kwotę 61.208 zł. Obrazuje to poniższy wykres:



Zupełnie odmiennie przedstawia się sytuacja w przypadku garaży na os. Niedźwiadek. Celowe wprowadzanie w błąd przez „Komitet Garażowiczów” użytkowników garaży przy ul. Orłąt Lwowskich oraz towarzyszące temu nawoływanie do nie płacenia opłat za wieczyste użytkowanie gruntu pod garażami wg nowej stawki Urzędu m. st. Warszawy wywołało skutek lawinowego zadłużenia z tego tytułu.

Zadłużenia użytkowników garaży osiedla Niedźwiadek obrazuje poniższy wykres:

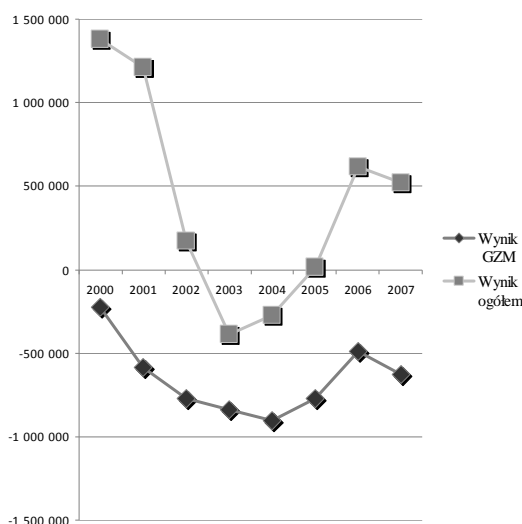


Nasuwa się pytanie – czyje interesy reprezentuje „Komitet” próbujący skłócić mieszkańców osiedla Niedźwiadek, usiłując przerzucić na mieszkańców osiedla część opłat z wieczystego użytkowania gruntów pod ich garażami?...

### ***Sytuacja finansowa Spółdzielni***

Badanie bilansu Spółdzielni za 2007r. po raz kolejny potwierdziło bardzo dobrą sytuację finansową RSM „Ursus”. Wskaźniki ekonomiczne wykazują tendencję wzrostową i kształtują się powyżej ogólnie przyjętych wielkości, co sprawia, że nie ma jakichkolwiek zagrożeń dla kontynuowania obecnej działalności Spółdzielni w najbliższej perspektywie.

Spółdzielnia podźwignęła się po recesji z lat 2001 – 2005, kiedy to mimo występujących w Polsce przyjaznych gospodarczo warunków „przejadano” w RSM „Ursus” wynik finansowy, aż doprowadzono do występującego w latach 2003-2005 ujemnego wyniku finansowego ogółem. Dziś jednak ze spokojem możemy patrzeć w przyszłość. Obrazuje to poniższy wykres:



Dziś Ci, którzy zdławili w latach 2000 – 2005 gospodarkę Spółdzielni, doprowadzając ją do złych wyników finansowych, próbują znów wrócić do władzy...  
Czy pozwolimy im na to?...