



Echo RSM „URSUS”

Biuletyn nr 12

Członkom Spółdzielni i Mieszkańcom zasobów RSM „Ursus” ...



*Serdeczne życzenia
pełnych ciepła, spokoju i radości
Świąt Bożego Narodzenia
oraz pomyślności
i sukcesów w nadchodzącym
Nowym Roku 2011*

*składają
Zarząd, Rada Nadzorcza,
Rady Osiedli i pracownicy
RSM „Ursus”*

Zasiedzenie nieruchomości będących we władaniu na os. Niedźwiadek niemożliwe...

We wcześniejszych biuletynach informowaliśmy Państwa, że sąd pierwszej instancji (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy) rozpoznał pozytywnie wniosek Spółdzielni o nabycie w drodze zasiedzenia działki ewidencyjnej nr 99 z obrębem 2-09-06. Postanowienie to dotyczy budynków przy ul. Warszawskiej 55, 57,59, 61 i oznacza, że gdyby postanowienie stało się ostateczne, to mieszkańcy budynków zlokalizowanych na ww. działce nabywając prawo własności gruntu nie ponosiliby z tego tytułu kosztów jego nabycia. Kancelaria prawna reprezentująca m. st. Warszawa w dniu 10.08.2009r. wniosła apelację od tego postanowienia do sądu drugiej instancji. Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie w sprawie do czasu, gdy Trybunał Konstytucyjny rozstrzygnie co do zgodności z Konstytucją RP art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dnia 29 października 2010r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że ww. artykuł jest niezgodny z Konstytucją. W związku z powyższym nabycie gruntu na osiedlu „Niedźwiadek” na podstawie ww. przepisu stało się niemożliwe.

Tak więc w dalszym ciągu mieszkańcy budynków w II bloku zabudowy os. Niedźwiadek (z wyjątkiem bud. przy ul. Zagłoby 2 i ul. Keniga 5) oraz III i IV bloku zabudowy, a także użytkownicy garaży przy ul. Orłąt Lwowskich obok pętli przy ul. Keniga nie mogą dokonać przekształcenia przysługujących im praw spółdzielczych w prawo odrębnej własności, gdyż Spółdzielnia do tych gruntów nigdy nie posiadała ani prawa własności, ani prawa ich wieczystego użytkowania.

Zarząd Spółdzielni wystąpił do Pani Prezydent m. st. Warszawy z wnioskiem o możliwość nabycia użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu z zastosowaniem zwolnienia od wniesienia tzw. opłaty pierwszej (wynosi ona 15%– 25 % ceny działki).

Uwłaszczenia Członków Spółdzielni

Proces wyodrębniania własności lokali w zasobach naszej Spółdzielni pomału zbliża się ku końcowi.

Kontynuowane są w Spółdzielni wszystkie prace związane z wdrożeniem ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw m.in. z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji dla ustanawiania odrębnej własności lokali w os. „Kolorowa” i os. „Sobieskiego” oraz dla I bloku zabudowy os. „Niedźwiadek” i garaży na III bloku zabudowy przy ul. Orłąt Lwowskich (wg stanu na dzień 30.11.2010r. zostało już zrealizowanych łącznie 1860 z 4148 wniosków złożonych do Spółdzielni, a z 2288 pozostałych do realizacji część nie jest możliwa do zrealizowania, z uwagi na nieuregulowanie stanu prawnego lokali lub zadłużeń lokali).

Niestety, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, Zarząd zmuszony był uchylić swoją uchwałę nr 271/2009 z dnia 09 września 2009r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali znajdujących się w stanowiących własność RSM „Ursus” ośmiu budynkach niemieszkalnych (użytkowych) składających się ze 154 lokali użytkowych – garaży o łącznej powierzchni użytkowej 2442,42 m² położonych przy ul. Orłąt Lwowskich w Warszawie, dzielnicy Ursus usytuowanych na działce gruntu nr 103 w obrębie 2-09-06 o powierzchni 7019 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00359321/1.

Na skutek realizacji przez m.st. Warszawa wniosków o wyodrębnienie własności garaży na ww. działce oraz przebadania zarówno przez władze m. Piastowa, jak i m.st. Warszawy granic miast okazało się, że znaczna część przedmiotowych garaży usytuowana jest w Piastowie. W związku z ujawnionymi zmianami w ewidencji gruntów i budynków Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy oraz w ewidencji gruntów i budynków miasta Piastowa wynikającymi z rozbieżności w przebiegu granicy działek ewidencyjnych o nr: 103, 92/1 i 19/16 z obrębu 2-09-06 (pismo Biura Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25.11.2010r. nr BG-PA-E-IDZ-7410-38-7-10 do wglądu w Spółdzielni) kontynuacja prac na tym etapie jest niemożliwa.

Oszczędzajmy ciepło – zima dopiero przed nami

Niestety w dalszym ciągu obserwujemy bezmyślne marnotrawienie ciepła przez niektórych mieszkańców naszych bloków. Bez potrzeby całymi dniami wietrzone są klatki schodowe (otwarte okna lub zablokowane drzwi wejściowe), nie potrafimy też racjonalnie korzystać z zamontowanych zaworów termostatycznych. Przypominamy raz jeszcze – jeśli zamierzamy przez dłuższy czas wietrzyć mieszkanie, zamknijmy zaworem przy grzejniku odpowiednio wcześniej dopływ ciepła do kaloryfera, wywietrzmy lokal i dopiero ponownie włączmy grzejnik. Przecież za ciepło „wyrzucone” za okno płaci nie tylko ten, co otworzył okno – ale niestety my wszyscy w danym budynku...

Spółdzielnia w ramach akcji pilotażowej zamontowała w budynku wyposażonym w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania (budynek przy ul. Orłąt Lwowskich) tzw. memonic – system zdalnego monitoringu zużycia ciepła w budynku. Z analizy za okres 13.09 – 16.11. 2010r. wynika, że tylko 3 lokale zużywają energię cieplną rozliczaną wg. kosztów średnich, 6 lokali w tym okresie zużyło mniej ciepła niż wartość liczona wg. kosztów średnich (oszczędzając – uzyskują większe zwroty za ciepło – na podstawie własnego zużycia ciepła), a 6 lokali zużyło ciepła dużo ponad średnią w budynku. Rekordzista w tej nieruchomości zużył ciepła o 134% więcej od średniej. Tutaj każdy zapłaci za siebie (są zamontowane podzielniki kosztów), ale w przypadku tych budynków, gdzie nie ma jakiegokolwiek sposobu pomiaru ciepła w mieszkaniach – wszyscy mieszkańcy płacą za energią cieplną wg uśrednionych kosztów. Podkreślić należy, że jak widać na przykładzie tego budynku – tylko 3 lokale zużyły energię cieplną wg kosztów średnich. Czy warto dalej godzić się na to, by płacić za kogoś?

Dobry wynik finansowy Spółdzielni

Sytuację finansową Spółdzielni na podstawie osiągniętych wyników finansowych za 9 miesięcy br. należy ocenić jako bardzo dobrą, pomimo występujących warunków kryzysowych.

Przychody z najmu lokali użytkowych (98% wynajętych powierzchni jakimi dysponuje Spółdzielnia) oraz przychody finansowe - z tyt. odsetek bankowych pozwoliło na uzyskanie dodatniego wyniku finansowego (zysku netto). Racjonalna gospodarka kosztami oraz wymienione przychody pozwalają na przewidywanie bardzo dobrego wyniku finansowego za bieżący rok. Będzie to kolejny rok, w którym Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik.

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 pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni) – po 3 kwartałach wynik finansowy netto wynosi 1.405.000 zł i przekroczył wielkość za 2009 rok. Mimo różnych kolei losu rok 2010 znów zapowiada się jako bardzo dobry dla Spółdzielni...