



Echo RSM „URSUS”

Biuletyn nr 2

Spółdzielnia rok po Jubileuszu...

UWŁASZCZENIA MIESZKAŃCÓW

Ostatni rok dominował w wydarzenia związane z prowadzeniem procesów uwłaszczeniowych w naszej Spółdzielni. Pełnym sukcesem zakończyły się prace uwłaszczeniowe w Piastowie – na **osiedlu „Sobieskiego”**. Dzięki bardzo dobrej współpracy z Urzędem Miasta w Piastowie mieszkańcy tego osiedla są już właścicielami gruntów, na których stoją ich budynki – prawo wieczystego użytkowania gruntu przekształcone zostało w prawo własności. Członkowie Spółdzielni mający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego mogą więc przekształcić je w prawo odrębnej własności. W wyniku podziału osiedla „Sobieskiego” powstały 4 nieruchomości jednobudynkowe i 2 nieruchomości niezabudowane (parking i boisko sportowe).

Zakończono również podział nieruchomości na **osiedlu „Kolorowa”**, gdzie utworzono 39 nieruchomości mieszkalnych jednobudynkowych, 12 nieruchomości garażowych, 1 nieruchomość stanowiącą lokal użytkowy oraz 13 nieruchomości nie podlegających uwłaszczeniu - będących współwłasnością wszystkich członków Spółdzielni. Trzy nieruchomości garażowe – ze względu na przekroczenie linii zabudowy – pozostają we władaniu Spółdzielni. Proces wyodrębniania własności lokali dzięki uprzejmości, zdyscyplinowaniu i dobrej woli mieszkańców osiedla przebiega sprawnie. Z niecierpliwością oczekujemy na odpowiedź władz miasta na złożone wnioski w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności – sprawa w toku.

Zupełnie odmiennie przedstawia się proces uwłaszczenia mieszkańców na **osiedlu „Niedźwiadek”**. Wyodrębnienie własności lokali może odbyć się tylko w tzw. I-szym bloku zabudowy, położonym pomiędzy ul. Zagłoby, Warszawską i Keniga, we fragmencie II-ego bloku zabudowy (dot. bud. Keniga 5 i Zagłoby 2) oraz garażach przy ul. Orląt Lwowskich. Pozostała część osiedla – ok. 21 ha - wybudowana została w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku na gruntach, do których Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego (własności lub użytkowania wieczystego) i użytkuje je jako władający.

W czerwcu 2009r. odbędzie się druga rozprawa sądowa z wniosku RSM „Ursus” przeciwko m. st. Warszawa o zasiedzenie działki gruntu nr 99 (budynki przy ul. Warszawskiej 55, 57, 59, 61). W przypadku wygrania tej sprawy mieszkańcy II, III i IV bloku zabudowy będą mieli szansę otrzymać własność gruntu bez ponoszenia dodatkowych nakładów. W przypadku przegranej – trzeba będzie ponieść koszty tzw. opłaty pierwszej z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu. Trzymajmy więc kciuki za pozytywny dla nas werdykt Sądu.

Proces uwłaszczenia na osiedlu „Niedźwiadek” przebiega w sposób trudny nie tylko ze względu na skomplikowany stan prawny gruntów. Swoistą „niedźwidzią przysługę” mieszkańcom osiedla od kilku miesięcy serwują działacze Stowarzyszenia Uwłaszczenia i Obrony Praw Mieszkańców „Ursus”. Mimo negatywnych skutków ich działań Spółdzielnia łącznie przekształciła 473 praw lokatorskich w prawa własnościowe oraz 412 praw lokatorskich i praw własnościowych w prawo odrębnej własności. Jest to niezły rezultat, zważywszy na fakt, że poprzednie dwa Zarządy Spółdzielni od momentu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. od kwietnia 2001 r.) do września 2005r. nie uwłaszczyły żadnego lokalu.

NIECH PRZEMÓWIA FAKTY...

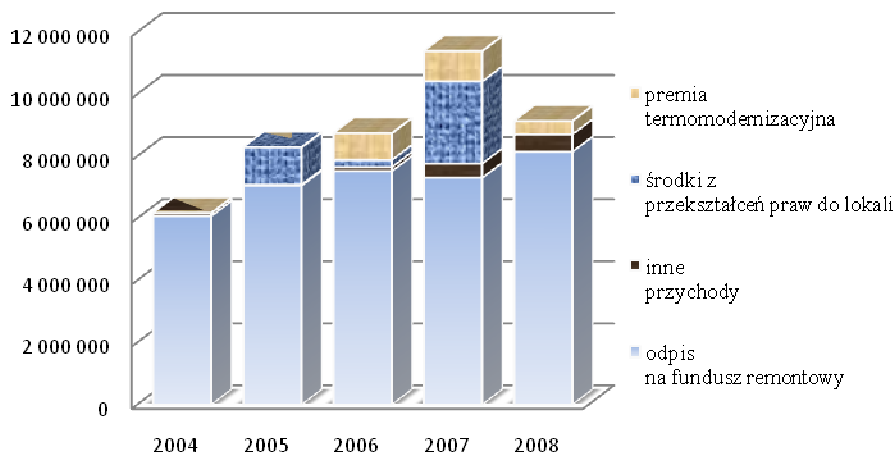
Życie w spółdzielniach mieszkaniowych po nowelizacji w 2007r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmienia się z miesiąca na miesiąc. Wprowadzony od dwóch lat obowiązek rozliczania kosztów i przychodów odrębnie na każdą nieruchomość spowodował wiele niezadowolenia wśród członków naszej Spółdzielni, wywołując rozgoryczenie u tych, których dotknęły podwyżki z tego tytułu. Opisywana przed rokiem sprawa garaży przy ul. Orłąt Lwowskich w Warszawie znalazła swój finał w sądzie. Z wniesionych przez użytkowników garaży przeciwko Spółdzielni 4 pozwów w instancji I-szej Sąd Okręgowy w dniu 03 lutego 2009r. oddalił powództwo o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej w 3-ech sprawach, 4-ta czeka na rozstrzygnięcie w terminie późniejszym. Przegranani zapowiedzieli apelację wyroku...

Pod rozważę nie płacących garażowiczów podajemy fakt, że niektórzy z członków tzw. Komitetu Garażowiczów – nie chcąc, by dług im narastał – uregulowali swoje zobowiązania wobec Spółdzielni, a Państwa namawiają do płacenia za garaż wg stawki 2006r....

Gospodarka remontowa

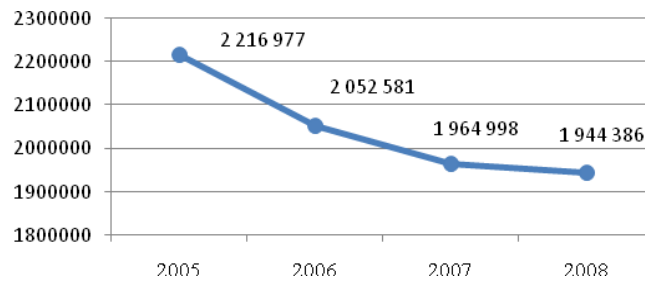
Drugie 50-lecie dla naszych budynków rozpoczęło się bardzo optymistycznie – w roku 2009 zakończony będzie proces termomodernizacji na osiedlu „Niedźwiadek” i osiedlu „Sobieskiego” w Piastowie. Po wykonaniu uzupełniającego montażu okien i drzwi wejściowych na klatkach schodowych wszystkie budynki na obu osiedlach będą zmodernizowane i doprowadzone do porównywalnego standardu technicznego, co powinno znacznie ograniczyć koszty zużycia energii cieplnej dostarczanej do tych budynków. Szkoda tylko, że w latach 2001 – 2005 razem z ciepłem Spółdzielni „uciekło” parę milionów z tytułu dotacji na ocieplenia budynków, które mogliśmy otrzymać w formie premii termomodernizacyjnej Skarbu Państwa... Wystarczyło tylko, by ówczesnym Zarządem Spółdzielni chciało się złożyć wnioski... i schylić się po leżące na drodze pieniądze... Gorzej sytuacja przedstawia się na osiedlu „Kolorowa”. Pełnej termomodernizacji poddano tam tylko 12 z 39 budynków. Reszta, ocieplona styroblokiem, supremą lub styropianem o niewystarczającej grubości czeka na powtórne prace remontowe w tym zakresie. A nic nie kosztuje równie drogo jak powtórny remont...

Przychody funduszu remontowego w latach 2005-2008:



Zadłużenia

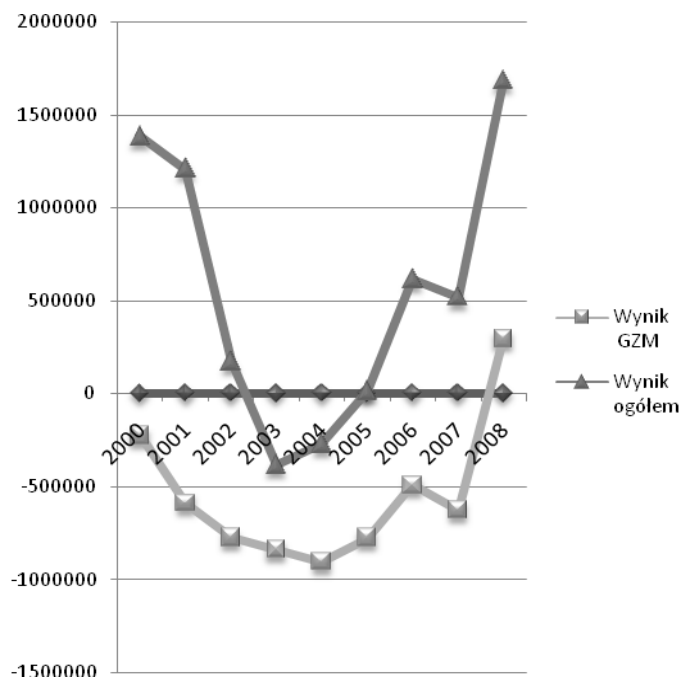
Równie ważną sprawą jest prowadzenie przez Spółdzielnię skutecznej polityki windykacyjnej. Wg stanu na dzień 31.12.2008r. łączne zadłużenie w RSM „Ursus” wyniosło 2.044.612 zł (dane ze sprawozdania za 2008r.) i w stosunku do 31.12.2007r. zmalało łącznie o 65.042 zł. Zadłużenie garaży na os. „Niedźwiadek” – mimo agitacji osób prowadzących spór sądowy zmalało z 43.143 zł (dane na 31.03.2008r.) do kwoty 17.176 zł na koniec 2008r. (spadek o ok. 250%). Dzięki prowadzonej przez Zarząd Spółdzielni, przy wsparciu Komisji Windykacyjnych Rad Osiedli i Rady Nadzorczej, intensywnej polityki windykacyjnej zadłużenie od 2005r. systematycznie spada. Obrazuje to poniższy wykres przedstawiający zadłużenie lokali mieszkalnych w latach 2005-2008:



Sytuacja finansowa Spółdzielni

Badanie przez biegłego rewidenta bilansu Spółdzielni za 2008r. po raz kolejny potwierdziło bardzo dobrą kondycję finansową RSM „Ursus”. **W dniu 14.04.2009r. została wydana opinia pozytywna – bez zastrzeżeń.** Stwierdzono, że (...) „sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej na 31.12.2008r., jak również wyniku finansowego za rok obrotowy. **Sytuacja finansowa Spółdzielni została oceniona jako dobra, wszystkie wskaźniki płynności uległy zwiększeniu i nie ma zagrożeń dla kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Spółdzielnia jest wypłacalna a wskaźniki kształtują się powyżej ogólnie przyjętych wielkości.**”(..). Bardzo dobrą kondycję Spółdzielni i efektywne zarządzanie potwierdziła również lustracja RSM „Ursus” za lata 2005-2007.

Spółdzielnia podźwignęła się po recesji z lat 2001 – 2005, kiedy to Zarządy, którym przewodniczyli Pan Marian Paluch i Pan Tadeusz Galicz - 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. Od 2005r. sytuacja ulega stopniowej poprawie. Obrazuje to poniższy wykres:



Od 2007r wprowadzono dla Spółdzielni obowiązek naliczania i odprowadzania podatku dochodowego od osób prawnych – za 2008 rok podatek ten wyniósł 659 399 zł, co bezpośrednio miało wpływ na zmniejszenie zysku z tytułu najmu lokali użytkowych oraz odsetek z lokat bankowych. Mimo tego zysk brutto wyniósł aż 3.483.308,19 zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego oraz nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości (- 1. 807.487,49 zł) pozostał zysk netto w kwocie + 1 016 421,70 zł, w tym proponowane zasilenie funduszu remontowego w kwocie 793 950 zł.

Jest to najlepszy wynik finansowy brutto, jaki Spółdzielni udało się osiągnąć w ostatnim dziesięcioleciu działalności RSM „Ursus”.

BŁĘDNE KOŁO STOWARZYSZENIA...

12 lutego 2009r. Sąd Rejonowy w Warszawie dokonał rejestracji Stowarzyszenia Uwłaszczenia i Obrony Praw Mieszkańców „Ursus”. Celem działania ww. Stowarzyszenia – zgodnie z zapisem widniejącym w wypisie z Krajowego Rejestru Sądowego – **ma być** m. in.: „1. Popularyzacja (w tym kolportaż) praw przysługujących lokatorom i członkom spółdzielni mieszkaniowych, jako środka zdobywania wiedzy i kultury prawnej. 2. Podnoszenie poziomu edukacji społecznej (...)”.

Tymczasem, począwszy od stycznia 2009r. – jeszcze przed rejestracją Stowarzyszenia – czołowi działacze tej organizacji na spotkaniach z mieszkańcami osiedla „Niedźwiadek” w Domu Kultury „Miś” prezentowali tylko im znaną interpretację przepisów prawa spółdzielczego. Pan Jerzy Janicki – wiceprezes Stowarzyszenia twierdził, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych weszła w życie 23 kwietnia 2005r. (faktyczne wejście w życie ustawy – 23 kwietnia 2001r.). Cztery lata bezczynności poprzednich Zarządów w temacie uwłaszczenia mieszkańców zostały zatem rozliczone. Później wspólnie z Prezesem Stowarzyszenia – Panem Stanisławem Karpezo, członkiem Zarządu RSM „Ursus” w okresie od 02.03.2000r. do 31.01.2003r. – na przykładzie ZPC „Ursus” straszili mieszkańców posiadających spółdzielcze prawa do lokali, że w przypadku upadłości spółdzielni wejdzie syndyk i zabierze im mieszkania (informacja nieprawdziwa, gdyż w przypadku, gdy nabywcą majątku upadającej spółdzielni nie będzie inna spółdzielnia, to prawo lokatorskie z mocy ustawy przekształca się w prawo najmu, a prawo własnościowe w prawo odrębnej własności lokalu). Szkoda tylko, że obaj Panowie zapomnieli, iż w upadających Zakładach jeden z nich działał z ramienia ówczesnej władzy, a drugi reprezentował negocjującą w imieniu pracowników

Pan Stanisław Karpezo – będąc członkiem Zarządu Spółdzielni razem z Panem Marianem Paluchem (Prezes Zarządu od 07.2000 r. do 06.2002 r.) i Stefanem Małkowskim (członek Zarządu od 04.2000 r. do 09.2001 r.) wydali 144.454,42 zł na zlecenie podziałów geodezyjnych nieruchomości po obrysie budynków, nie zapewniając mieszkańcom tworzonych nieruchomości dojścia do ulicy. Prace te kontynuował Pan Tadeusz Galicz. (Prezes Zarządu od 07.2002r. do 08.2005r.). Podział taki, jako absurdalny w swojej treści, musiał być zaniechany, a prace rozpoczęto od nowa.

Koronnym argumentem braku dbałości o dobro spółdzielców lansowanym przez ww. na zebraniach z mieszkańcami jest brak aktualizacji statutu Spółdzielni. Tymczasem na Zebraniu Grupy Członkowskiej w dniu 02.04.2008r. w ramach złożonych wniosków (wnioski nr 10 i nr 24 do wglądu w Spółdzielni) Pan Jerzy Janicki i Pan Marian Paluch żądali, aby projekt zmian Statutu, opracowany przez Komisję Organizacyjno – Samorządową Rady Nadzorczej RSM „Ursus”, działającą pod kierownictwem Pana Mariana Grotek, przy udziale radcy prawnego Spółdzielni, na Zebraniu Przedstawicieli odrzucić w całości. Protokół Komisji Wnioskowej podpisany przez Panie Elżbietę Kosznik i Bożenę Polak – Suchy do wglądu w Spółdzielni... Czyżby Panowie znów zapomnieli, że to oni byli tegoż sprawcami ?...

Na zebraniu mieszkańców budynków Keniga 8, 10, 12 w dniu 13 maja 2009r. Pan Jerzy Janicki prezentował rzekomy wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie, mówiąc nieprawdę zgromadzonym, że można przekształcić prawo lokatorskie w prawo własnościowe, gdy spółdzielnia posiada prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu. Zarząd RSM „Ursus” dotarł do tego dokumentu (dotyczy on WSBM „Chomiczówka”) i pod rygorem odpowiedzialności karnej stwierdza, że omawiany przez Pana Jerzego Janickiego wyrok (a tak naprawdę postanowienie Sądu – a nie wyrok) brzmi: (...) „uchylić odmowę dokonania czynności notarialnych polegających na sporządzaniu umów (...)”. Pozostaje pytanie: czy to omyłka Pana Jerzego Janickiego jako skutek nieznamośności prawa czy celowe wprowadzanie w błąd mieszkańców RSM „Ursus” mające na celu podważenie wiarygodności Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Przykładów można mnożyć bez końca...

Na zorganizowanym w dniu 20 maja 2009r. w Szkole Podstawowej nr 11 spotkaniu członkowie Zarządu ww. Stowarzyszenia agitowali Państwa do poparcia ich kandydatur w najbliższych wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Państwa ocenie pozostawiamy wybór decyzji w tej sprawie – czy chcecie Państwo mieć w Radzie takich członków, którzy od ponad 6 m-cy swoim działaniem wprowadzają Was w błąd.