



1958-2018

60 lat Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „URSUS”

ECHO RSM „URSUS” NR.33 WYDANIE SPECJALNE

W TYM NUMERZE:

Diamantowy jubileusz

Wspomnień czar

Dekada zmian

Inwestycje RSM „Ursus”

Modernizacje placów zabaw

System Zarządzania
Jakością w RSM „Ursus”Przekształcenie prawa
użytkowania wieczystego
we własność

Monitoring

Wymiana dźwigów

Zakończenie
termomodernizacji
budynkówRegulacja stanu prawnego
gruntów na osiedlu
„Niedźwiadek”Ciepła woda w mieszkaniach
na osiedlu „Kolorowa”

Biuro Zarządu



Administracja os. „Kolorowa”



Administracja os. „Niedźwiadek”



Administracja os. „Sobieskiego”

**Diamantowy jubileusz**

Przed 60 laty, 14 lutego 1958 roku, została wpisana do rejestru sądowego Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus”. **Ten dzień przyjmuje się za jej narodziny.**

Powstanie Spółdzielni poprzedziły ożywione dyskusje i spotkania. Klimat polityczny po odwilży październikowej z 1956 roku sprzyjał tworzeniu spółdzielni mieszkaniowych.

W ZM „Ursus” dodatkowo wielkimi zwolennikami budownictwa spółdzielczego byli dyrektor naczelny fabryki – Zygmunt Purzycki i przewodniczący Rady Zakładowej – Jerzy Krawcz.

25 stycznia 1958 roku, w sali widowiskowej Zakładowego Domu Kultury, odbyło się pierwsze zebranie przyszłych członków Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus”. W spotkaniu uczestniczyło 111 osób – ustalono plan działania, przyjęto statut i dokonano wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Członkami pierwszego zarządu Spółdzielni zostali: Wiesław Małecki, Andrzej Fogt i Stanisław Sarnowski. Funkcję prezesa powierzono Wiesławowi Małeckiemu. Wybrano też Radę Nadzorczą. Dwa dni później, 27 stycznia, rada ukonstytuowała się.

Początki budowy
os. „Niedźwiadek”

Jej przewodniczącym został Jerzy Górski, a na czele komisji rewizyjnej stanął Stanisław Nagłowski.

Już w lutym 1958 roku prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Pruszkowie, na wniosek Miejskiej Rady Narodowej w Ursusie, wydało zgodę na odstąpienie RSM „Ursus” gruntu z rozpoczęcia budowy kolejnego budynku w ramach budowy prowadzonej przez Zarząd Osiedli Robotniczych (ZOR). Na działce były wykonane już fundamenty bloku – nazywanego w nomenklaturze budowlanych „34”. Blok, który ma dziś adres ul. Bohaterów Warszawy 8, został wybudowany przez Spółdzielnię i zasiedlony w 1959 roku. Do 1965 roku RSM „Ursus” budowała mieszkania wyłącznie dla pracowników fabryki traktorów. Od 1966 roku Spółdzielnia stała się powszechnie dostępna, jednak w dalszym ciągu – ze względu na dominującą pozycję ZM „Ursus” – znaczna ilość wybudowanych mieszkań była rozdzielana między pracowników tego giganta przemysłowego na Mazowszu.

Kolejnymi przedsięwzięciami Spółdzielni była budowa osiedla „Kolorowa” na początku lat 60 i osiedla „Wawelska” w połowie lat 60. Jednakże największym zadaniem, z którym zmierzyła się RSM „Ursus”, była budowa osiedla „Niedźwiadek”. Kamień węgielny pod jego budowę wmurowano 23 listopada 1968 roku. Tak więc obchody 60-lecia Spółdzielni zbiegają się ze złotym jubileuszem „Niedźwiadka”. Jego 50-lecie będziemy mogli świętować już na jesieni tego roku. Osiedle na 15 tys. mieszkańców zaprojektował zespół inż. architekta Stefana Putowskiego, a sama budowa trwała 10 lat.

Dziękując za współpracę wszystkim członkom Spółdzielni, członkom Rad Nadzorczych i Rad Osiedli, a w szczególności Założycielom Spółdzielni i pracownikom – oddajemy w Wasze ręce krótką historię działalności Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie zamkniętą na kilku stronach niniejszej gazetki.

Z okazji naszego wspólnego święta Jubileuszu 60-lecia życzymy Państwu jeszcze więcej pięknych chwil i radości z każdego dnia oraz satysfakcji z zamieszkiwania w zasobach zarządzanych przez naszą Spółdzielnię.

Na kilkanaście lat (w latach 1976-1990) RSM „Ursus” połączyła się ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Piaśtownianka”. Ponowny rozdział na dwie spółdzielnie nastąpił 30 września 1990 roku. Po podziale w zasobach RSM „Ursus” pozostał w Piaśtownie teren, na którym zrealizowano budowę 4 bloków mieszkalnych. Tak powstało osiedle „Sobieskiego” – najmłodsze, kameralne osiedle zarządzane przez RSM „Ursus”.

Działalność spółdzielni w ostatnich latach została uhonorowana przyznaniem jej tytułu Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej w kategorii spółdzielnie duże bez przychodu z inwestycji (2014 rok i 2016 rok).

W 2016 roku RSM „Ursus” uzyskała certyfikat jakości ISO 9001.

Pierwszy
budynek
przy ulicy
Bohaterów
Warszawy 8Odczytanie aktu erekcyjnego pod
budowę osiedla „Niedźwiadek”

Dawnych wspomnień czar

JERZY GÓRSKI jest absolwentem Wyższej Szkoły Inżynierskiej w Poznaniu. Po ukończeniu uczelni dostał 3. letni nakaz pracy w Starachowicach. Pracę w ZM „Ursus” podjął w marcu 1957 roku. Był wśród założycieli Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus”. Został pierwszym przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółdzielni. „Kiedy przyjechałem ze Starachowic do Ursusa, okazało się, że nie ma dla mnie miejsca w hotelu robotniczym. Przez kilka miesięcy męczyłem się w wynajętym pokoju. Był to właściwie kąpielisko w pokoju, gdzie mogłem spać. Dopiero po jakimś czasie zostałem mieszkańcem tzw. hotelu 300 osobowego przy ul. Wawelskiej – dziś ul. Sosnkowskiego. Niestety, nie byłem jedynym lokatorem w pokoju. Nic więc dziwnego, że gdy dowiedziałem się o planach powołania spółdzielni mieszkaniowej dla pracowników fabryki traktorów, postanowiłem do niej wstąpić. Wielką rolę w powstaniu spółdzielni odegrały trzy osoby: Jerzy Krawski – przewodniczący Rady Zakładowej, Zygmunt Purzycki – dyrektor fabryki i Wiesław Małecki – pracownik Ministerstwa Rolnictwa, którego żona była dentystką w ZM „Ursus”. Na zebraniu założycielskim, które odbyło się w końcu stycznia 1958 roku przyjęto statut spółdzielni przygotowany przez Małeckiego, program działania i wybrano władze. Małecki został prezesem Zarządu Spółdzielni, a ja przewodniczącym Rady Nadzorczej. Początkowo spotykaliśmy się – zarząd i rada – w siedzibie Rady Zakładowej przedsiębiorstwa, która mieściła się w budynku 10, tuż przy basenie przeciwpożarowym, na parterze. Spotykaliśmy się codziennie od 7.00 do 7.30. Zebrania nie mogły trwać dłużej, bo Małecki spieszył się na pociąg do Warszawy. Przecież pracował w ministerstwie. Ale i tak nasze poranne spotkania nie podobały się wszystkim. Pracowałem w Biurze Konstrukcyjnym. Miałem dużo roboty, każde takie półgodzinne spóźnienie w pracy wywoływało wściekłość mojego szefa... Przewodniczącym Rady Nadzorczej byłem do końca 1961 roku, gdy wyjechałem do pracy w Brnie.” - wspomina Jerzy Górski.

HENRYK TOMCZYK ukończył Politechnikę Łódzką i podjął pracę w Dziale Głównego Mechanika ZM „Ursus”. Był na zebraniu założycielskim spółdzielni, ale nie wszedł do władz. Wybrano go do drugiej Rady Nadzorczej. W latach 1960-62 pełnił funkcję prezesa Zarządu Spółdzielni. Był drugim i ostatnim prezesem pracującym społecznie. W ZM „Ursus”, w Biurze Projektowym, pracował do 1992 roku. „Na początku lat 60 działalność spółdzielni nabrała rumieńców. Przestaliśmy być sublokatorami w Radzie Zakładowej przedsiębiorstwa, przenieśliśmy się do budynku Zakładu Silników, gdzie dostaliśmy samodzielne pomieszczenie po szatni. Na etacie pracowała księgowa pani Henryka Gawęda oraz sekretarka pani Maria Przybylska. Jeśli dobrze pamiętam do pracy w spółdzielni zostały oddelegowane. Dyrekcja „Ursusa” bardzo nam pomagała. Na kierownika spółdzielni został przyjęty pan Aleksander Cziłow, który wcześniej był zatrudniony w Technikum Mechanicznym. Wybudowany i zasiedlony był pierwszy blok przy dzisiejszej ul. Bohaterów Warszawy 8. Kupiono dużą działkę przy dzisiejszej ul. Walerego Sławka i rozpoczęto wznosić bloki. Mieliśmy wiele problemów. Pierwsze bloki w tym rejonie zaczęto wznosić doświadczalną metodą z kamienia pińczowskiego, czyli z gruzu wapiennego zmieszanego z betonem. Firma budowlana zatrudniała głównie chłopów-robotników. Dowożono ich do pracy autobusami. W lato, gdy był najlepszy sezon budowlany, praca na budowie zamierała. Chłopy-robotnicy mieli wtedy najwięcej zajęć na wsi.

Dekada zmian

Ponad dekadę temu do Zarządu Spółdzielni – na skutek przejścia na emeryturę dotychczasowych jego dwu członków – zostali powołani dwaj nowi członkowie – Anna Frączek i Robert Gorzycki. Dołączyli oni do Kazimierza Przybytkowskiego, terminującego już w zarządzie od dwóch lat.

Zarząd w nowym składzie sprawnie i szybko dokonał oceny mocnych i słabych punktów Spółdzielni oraz wyznaczył kierunki i priorytety zadań do realizacji. Główne cele postawione w pierwszym etapie to unowocześnienie technologiczne obsługi członków Spółdzielni poprzez informatyzację biura zarządu i osiedli (zakup i wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego, odtworzenie i zakup nowego sprzętu komputerowego wraz z budową wewnętrznej sieci komputerowej opartej na światłowodach), dokończenie termomodernizacji budynków (z położeniem ogromnego nacisku na wykorzystanie dla Spółdzielni dostępnych bezwrotnych środków Skarbu Państwa) rozpoczętej na początku bieżącego stulecia wraz z wprowadzeniem pomiaru i automatyzacji poboru ilości dostarczanej do lokali energii cieplnej, uregulowanie stanu prawnego gruntów oraz realizacja wniosków członków Spółdzielni dotyczących zmian praw do lokali (wyodrębnienie własności lokali).

Realizowane przez Zarząd Spółdzielni zadania miało cechować jedno – podniesienie standardu życia mieszkańców naszych spółdzielczych osiedli przy jednoczesnym utrzymaniu kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych na niezmiennym, stosunkowo niskim w porównaniu z innymi dzielnicami Warszawy, poziomie. Dzięki wnikliwej analizie sprawozdań składanych co kwartał Radzie Nadzorczej i pozytywnych, partnerskich relacjach pomiędzy Radą Nadzorczą Spółdzielni i Radami Osiedli a Zarządem – zadanie utrzymania kosztów eksploatacji na niezmiennym poziomie udawało się realizować przez wiele lat. Na skutek ocieplenia budynków udało się w większości nieruchomości obniżyć koszty zakupu ciepła na

Pod koniec 1960 roku oddano blok przy ulicy – kiedyś Przędowników Pracy, a dziś Walerego Sławka 11. Wtedy biuro spółdzielni przenieśliśmy z zakładów „Ursus” do tego budynku, przeznaczając na ten cel jedno z mieszkań na parterze. Pracy było tak dużo, że nie mogłem jej pogodzić z pracą zawodową.

Wybrałem pracę zawodową.” - wspomina Pan Henryk

MARIA PAPROCKA ukończyła w 1965 roku warszawską SGPiS na wydziale ekonomii produkcji. Pracę magisterską napisała ze spółdzielczości mieszkaniowej. W ZM „Ursus” zaczęła pracować w Dziale Głównego Księgowego u Anatola Radziwonowicza, zaraz po studiach. W 1969 roku przeniosła się do RSM „Ursus”, gdzie była zatrudniona do 1990 roku m.in. jako główna księgowa i zastępca dyrektora ds. ekonomicznych. „Moja rodzina po Powstaniu Warszawskim znalazła się na południu Polski. Do Czechowic, bo tak wtedy nazywał się Ursus, sprowadziliśmy się z Sosnowca w 1948 roku. Mój tata Teofil Paprocki został w fabryce dyrektorem administracyjno-handlowym. Dostaliśmy służbowe mieszkanie w budynku służbowym tuż przy portierni, gdzie w czasie wojny było niemieckie kasyno. Niebawem mama podjęła pracę w nowo wybudowanym przyzakładowym żłobku i przedszkolu. Była jego kierowniczką.

Pracę w RSM rozpoczęłam od stanowiska inspektora kontroli wewnętrznej. Kiedy główny księgowy pan Mieczysław Karolewski zaczął chorować i odszedł z pracy, zajęłam jego miejsce. W tym czasie budowaliśmy osiedle Niedźwiadek. Pamiętam, że mieliśmy problemy z wykupieniem gruntów. Teren przyszłego osiedla zajmowały gospodarstwa rolne. Były na dobrej ziemi, kalafiori zbierano dwa razy do roku. Jakoś pokonywaliśmy te trudności i wyrastały kolejne bloki. Ale problemy z gruntami są do dziś.”

JERZY RUDNICKI jest długoletnim mieszkańcem Ursusa, był długoletnim – od 1963 do 1998 roku – pracownikiem ZM „Ursus”. Pracował w metalurgii: odlewni aluminium, starej odlewni żeliwa, odlewni brązu, a na końcu w nowej odlewni żeliwa. W 1989 roku został po raz pierwszy wybrany do Rady Osiedla Niedźwiadek. Był trzykrotnie wybierany do Rady Osiedla, trzykrotnie też wybierano go do Rady Nadzorczej spółdzielni. W obecnej kadencji, która kończy się w czerwcu, działa w komisji organizacyjno-samorządowej Rady Nadzorczej. Miała ona ostatnio sporo pracy, trzeba było przygotować do zatwierdzenia przez walne zgromadzenie nowelizacji statutu Spółdzielni.

„Na Niedźwiadek sprowadziłem się – pamiętam to dokładnie – 6 maja 1970 roku. Prawie 50 lat mieszkam w tym samym bloku i tym samym mieszkaniu przy ulicy Wojciechowskiego, która wtedy miała za patrona Sienkiewicza. Gdy sprowadzaliśmy się z żoną na osiedle, nasz blok był dopiero drugim zasiedlonym. Wokół były pola. Ówczesną osiedlową rzeczywistość najlepiej opisał skecz, jaki wygłosiła w telewizji bódaj Zofia Jaroszeńska. Mówiła, że wybiera się do Ursusa i musi kupić gumki i kajak, bo inaczej nie uda się jej złożyć wizyty u cioci. Gdy szło się od stacji kolejowej to – po pewnym czasie – kończyła się ulica Sienkiewicza i zaczynały pola – po lewej stronie Markiewicza, po prawej – Hassa. Kanał Konotopy był odkryty i powszechnie nazywano go Smródka. Kto szedł na Niedźwiadek mówił, że idzie na Panderozę, co nawiązywało do telewizyjnego serialu „Bonanza” i Dzikiego Zachodu. Najbardziej brakowało sklepów. Chodziło się do nich na drugą stronę torów, gdzie było już prawdziwe miasto.

Dzisiejszy Niedźwiadek to też prawdziwe miasto.” - opowiada Pan Jan

(Opracował Jerzy Domżański)

potrzeby centralnego ogrzewania i utrzymać te stawki mimo rosnących kosztów zakupu ciepła od zewnętrznego dostawcy. Urealniono też koszty dostawy ciepłej wody do lokali na osiedlu „Niedźwiadek” i osiedlu „Sobieskiego” w Piastowie.

Główne nurty zmian w Spółdzielni określane były w rozliczanych i korygowanych w cyklu trzyletnim „Kierunkach rozwoju spółdzielni”. Kierunki te zawierały najbardziej istotne z punktu widzenia członków Spółdzielni zadania niezbędne do zrealizowania w celu podniesienia jakości życia naszych mieszkańców oraz rewitalizacji otoczenia budynków. Podjęto również wyzwania inwestycyjne, wskazując trzy lokalizacje pod budowę nowych budynków mieszkalno – usługowych. Po wieloletnich staraniach, zarówno po stronie Spółdzielni, jak i dostawcy ciepła – w 2017-tym roku rozpoczęto na osiedlu „Kolorowa” prace mające na celu podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłnej – co umożliwi dostawę ciepła z dużo tańszego niż dotychczas źródła oraz doposażenie budynków w instalację ciepłej wody z jednoczesną likwidacją eksploatowanych piecyków gazowych. Bolączką, z którą do tej pory nie uporał się Zarząd Spółdzielni, jest regulacja stanu prawnego ok. 20 ha gruntu na osiedlu „Niedźwiadek” celem umożliwienia znacznej części mieszkańców tego osiedla uzyskania tytułu prawnego do gruntu, na którym posadowione są ich nieruchomości – uzyskanie „upragnionego” użytkowania wieczystego gruntu bez konieczności wniesienia za ten tytuł tzw. opłaty pierwszej. Mamy nadzieję, że dzięki ogromnemu zaangażowaniu się w tę problematykę Zarządu dzielnicy Ursus m. st. Warszawy oraz poparciu tego tematu przez Radę Dzielnicy wieloletnie starania Spółdzielni zakończą się podpisaniem w pierwszym półroczu br. umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu na nieuregulowanych w tym zakresie terenach.

Był piątek...

Był piątek 01 lipca 2005r., w tym dniu rozpoczęłam pracę w Spółdzielni jako członek Zarządu ds. ekonomiczno – finansowych i Główny Księgowy.

Piątek to mówią niektórzy „dobry początek” – w tym dniu odwiedził mnie wieloletni mieszkaniec i członek Spółdzielni z Osiedla „Kolorowa” - opowiadał o Spółdzielni, o swoich spostrzeżeniach oraz o sobie. Rozmawialiśmy chyba ze 2 godziny. Później zjawił się jeszcze kilka razy....

W tym roku mija 60 lat istnienia Spółdzielni – jesteśmy rówieśnikami - z tym, że Spółdzielnia jest w rozkwicie a dla mnie przychodzi czas na emeryturę. Przez te prawie 13 lat pracy były chwile dobre i złe oczywiście. Złe wspomnienia należałoby wymazać z pamięci a zachować tylko te dobre.

Nie byłam i nie jestem mieszkanką w zasobach RSM „Ursus” ale cieszę się, że udało się zrealizować tak wiele dobrych przedsięwzięć poprawiających funkcjonowanie Spółdzielni. Były trudne momenty przekonywać o słuszności proponowanych rozwiązań – ale zwyciężała mądrość Rad Osiedli oraz Rady Nadzorczej.

Inwestycje RSM „Ursus”

2013 roku w RSM „Ursus” w Warszawie trwają prace, których efektem końcowym będzie oddanie do użytkowania 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz usługami, wykonanych w nowoczesnej architekturze i przyjaznym otoczeniu uwzględniającym m.in. place zabaw dla dzieci.

Zacznijmy jednak od początku ...

Realizując „Kierunki rozwoju RSM „Ursus” rozpoczęto przygotowanie terenu pod nowe inwestycje. W II-giej połowie 2013 roku rozebrano magazyn i wiatę na terenie dawnej administracji osiedla „Kolorowa” przy ul. Tomcia Palucha 10A, a w I-szym kwartale 2014r. rozpoczęto procedurę przetargową, w wyniku której dokonano wyboru biura projektowego - pracowni architektonicznej AGK Architekti GP Sp. z o. o. z Warszawy - które opracowało koncepcję zagospodarowania terenów przewidywanych pod nowe inwestycje. W lipcu 2014 r. z pracownią zawarto umowę na opracowanie dokumentacji w zakresie umożliwiającym uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla następujących lokalizacji: ul. Tomcia Palucha 10a, ul. Kolorowa 17 i ul. Zagłoby 16 w Warszawie. Kontynuując prace mające na celu przygotowanie terenu pod inwestycję we wrześniu 2014 roku dokonano rozbiórki budynku administracji przy ul. Tomcia Palucha 10A wraz z zapleczem technicznym z jednoczesnym przeniesieniem administracji osiedla „Kolorowa” do budynku przy ul. Sosnowskiego 11, przebudowano przyłącze wodociągowe na powyższym terenie oraz przyłącze energetyczne.



W lutym 2015 roku Zarząd Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy wydał decyzję o warunkach zabudowy dla lokalizacji na osiedlu Kolorowa. Wydane 2 decyzje dotyczące nieruchomości na osiedlu Kolorowa zostały zaskarżone przez użytkownika sąsiadujących działek - Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania w m. st. Warszawie Sp. z o. o. (MPO) - najpierw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO), a następnie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA). Dla lokalizacji przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie po uchyleniu decyzji przez SKO i analizie architektoniczno - prawnej uzyskano nową, korzystniejszą dla Spółdzielni decyzję, jednak i ta decyzja - pomimo prowadzonych z przedstawicielami MPO rozmów - została zaskarżona.

Dnia 1 kwietnia 2016r. Spółdzielnia zawarła porozumienie z Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania w m. st. Warszawie Sp. z o.o., na mocy którego MPO Sp. z o.o. zobowiązała się do nieskładania skarg dotyczących decyzji o warunkach zabudowy niezbędnych do rozpoczęcia inwestycji planowanych przez RSM „Ursus” oraz do wycofania złożonych do WSA skarg od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Dla lokalizacji przy ul. Zagłoby 16 - w związku z wielkością planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze i garażem podziemnym (budynek 1-kondygnacyjny, w tym 2 kondygnacje podziemne) - złożono wniosek i uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia. Uzyskanie ww. decyzji było konieczne do złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na skomplikowany charakter sprawy najpierw z urzędu przedłużono termin wydania decyzji o warunkach zabudowy do końca listopada 2015r., a następnie po trójstronnym spotkaniu w grudniu 2015r. (Wydział Architektury - Projektant - Spółdzielnia) zawieszono postępowanie do czasu przygotowania opracowania projektowego zbliżonego do uzgodnień podczas konsultacji. Ostateczną decyzję o warunkach zabudowy dla lokalizacji przy ul. Zagłoby 16 Spółdzielnia otrzymała w lipcu 2016 r.

W związku z nieregulowanym stanem prawnym ww. nieruchomości Spółdzielnia zmuszona była zawiesić dalsze prace związane z ww. inwestycją.

Po wygaszeniu sporu administracyjnego związanego z zakazanymi decyzjami o warunkach zabudowy w połowie 2016 roku dokończono zawieszone na okres sporu postępowanie przetargowe i wybrano do wykonania dokumentacji architektoniczno-budowlanej dla planowanych inwestycji (budynki mieszkalne wielorodzinne) przy ul. Kolorowej 17 i ul. Tomcia Palucha 10A w Warszawie biuro projektowe Spółdzielnia Pracy „Inwestprojekt Świętokrzyski” z Kielc oraz zawarta została z ww. biurem umowa na opracowanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej pierwszego z budynków - przy ul. Tomcia Palucha 10A w Warszawie.

Również pracownicy swoim zapałem przyczyniali się do sprawnego wdrażania nowych rozwiązań.

Już w grudniu 2005r. podjęta została decyzja o zakupie zintegrowanego systemu informatycznego wspomagającego zarządzanie Spółdzielnią. Zmiany przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych i konieczność prowadzenia bardzo szczegółowej ewidencji przychodów i kosztów oraz rozliczeń na poszczególne nieruchomości jest możliwa przy wykorzystaniu tych narzędzi. Następuje zmiana pokoleniowa – na przestrzeni ostatnich 10 lat wielu pracowników odeszło na emeryturę, a na ich miejsce pracę podjęło wiele osób młodszych. Mam nadzieję, że będą godnymi następcami i będą przyczyniać się do dalszego rozwoju Spółdzielni.

Nadchodzą nowe wyzwania – Spółdzielnia rozpoczyna inwestycje mieszkaniowe na osiedlu „Kolorowa” w Warszawie.

Anna Frączek



Prace nad projektem budowlanym zakończono w kwietniu 2017 r. złożeniem w Urzędzie Dzielnicy Ursus m. st. Warszawy wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

We wrześniu 2017 r. Spółdzielnia otrzymała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dla budynku mieszkalnego przy ul. Tomcia Palucha 10A.

Zgodnie z zatwierdzoną decyzją będzie to budynek 5-cio kondygnacyjny, 3-klatkowy, w którym będzie 76 mieszkań 2, 3, 4 – pokojowych o zróżnicowanej powierzchni od ok. 30m² do ok. 85 m², 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 99 m² oraz garaż podziemny, w którym będą 102 miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie i stojaki na rowery. Na terenie nieruchomości przewidziany jest także plac zabaw dla dzieci.

Obecnie trwają prace nad przygotowaniem przetargu dotyczącego wyłonienia generalnego realizatora inwestycji, który oprócz prac budowlanych miałby w zakresie swoich obowiązków również działania marketingowe i sprzedaż mieszkań.

Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na marzec / kwiecień 2018 r.

Jesienią 2016r. rozpoczęto także prace koncepcyjno-architektoniczne i uzgodnienia branżowe obejmujące wstępne przygotowanie inwestycji przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie.

W międzyczasie Spółdzielnia uzyskała warunki techniczne dostawy mediów do ww. projektowanego budynku oraz rozpoczęła działania dotyczące przeniesienia stacji transformatorowej z działki, na której ma być prowadzona inwestycja na sąsiednią działkę. W styczniu 2017 r. uzyskano od INNOGY Stoen Operator Sp. z o.o. warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

W październiku 2017r. Zarząd Spółdzielni zaakceptował koncepcję architektoniczno-budowlaną dotyczącą budowy budynku mieszkalnego przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie. Zgodnie z tą koncepcją będzie to budynek 5-cio piętrowy, 2-u klatkowy z garażem podziemnym. W budynku będzie 78 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od ok. 30 do 90 m², wykonanych w nowoczesnej architekturze i przyjaznym otoczeniu oraz 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 140 m². Na poziomie piwnic znajdować się będą miejsca postojowe dla samochodów oraz stojaki na rowery.

Planowane zakończenie II etapu inwestycji budynku przy ul. Kolorowej - w 2020 roku.



Modernizacje placów zabaw w zasobach RSM „Ursus”

W związku ze wzrostem oczekiwań mieszkańców osiedli naszej Spółdzielni oraz zmian standardów na osiedlach mieszkaniowych, od dwóch lat Zarząd RSM „Ursus” realizuje modernizację dotychczas użytkowanych placów zabaw. Ze zgromadzonych na odrębnym funduszu środków, pochodzących na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków RSM „Ursus” z corocznego odpisu z zysku Spółdzielni, przystąpiono do sporządzania projektów modernizacji placów zabaw.

W 2016 roku zrealizowany został generalny remont wraz z przystosowaniem do obecnie obowiązujących norm kilku placów zabaw w zasobach RSM „Ursus”, tj. na Osiedlu „Niedźwiadek” - przy ul. Keniga 4, Orląt Lwowskich 38, Orląt Lwowskich 48, Wojciechowskiego 54 oraz na Osiedlu „Kolorowa” - przy ul. Kolorowej 5 i Sosnkowskiego 13. Wybór co do kolejności renowacji placów wynikał z ich stanu technicznego – te place, które były w najłabszej kondycji technicznej, zmodernizowane zostały w pierwszym etapie. Główną przesłanką, jaka przyswieceła Zarządowi Spółdzielni oraz Administracjom Osiedli podczas realizacji tego zadania było stworzenie bezpiecznych i przyjaznych najmłodszym mieszkańcom obszarów do codziennych zabaw.



Plac zabaw ul. Tomcia Palucha 2

Pracownicy Spółdzielni w konsultacji z wyspecjalizowanymi firmami zewnętrznymi wylonionymi w procedurze przetargowej dokonywali doboru urządzeń zabawowych na placach zabaw tak, aby z danego placu mogły korzystać dzieci młodsze, jak i starsze. Podczas modernizacji wymienione zostały właściwie w całości urządzenia zabawowe, których czasy świetności dawno już minęły.

W związku z powyższym, w zależności od potrzeb danego placu zabaw zamontowane zostały zróżnicowane urządzenia dostosowane do dzieci w różnym wieku. Na każdym placu zastosowana została odpowiednia nawierzchnia, która wymagana jest przez europejskie normy, m.in. PN-EN 1177. Wykonana została z piasku na całej ogrodzonej powierzchni placu. Pomysł ten zrodził się w celu zminimalizowania wypadków związanych z upadkiem z huśtawek i innych wyższych elementów placów zabaw. Dodatkowym atutem takiego rozwiązania było stworzenie właściwie na całej powierzchni placu jednej dużej piaskownicy dla dzieci.

W celu zapewnienia poczucia bezpieczeństwa bawiących się na placu zabaw dzieci każdy z placów został ogrodzony, zamontowany został monitoring, a furtki do placów zabaw w godzinach nocnych są zamykane przez wyznaczonych pracowników Spółdzielni. Działania te pozwoliły w dużej mierze wyeliminować przebywanie na terenach placów zabaw osób niepowołanych, spożywających często alkohol i zaśmiecających okolicę. Skończyły się dzięki temu także nocne biesiady pod oknami naszych budynków, które najczęściej odbywały się właśnie na niezamykanych wcześniej placach zabaw.

Drugi etap renowacji placów zabaw w zasobach naszej Spółdzielni odbył się w roku 2017. Zmodernizowane zostały cztery place na terenie Osiedla „Niedźwiadek” - przy ul. Zagłoby 9, Zagłoby 35, Orląt Lwowskich 56 oraz w rejonie czterech wieżowców przy ul. Warszawskiej 27, 29, 31, 33. Tak jak podczas modernizacji w roku 2016 zostały one ogrodzone oraz zamontowany został monitoring.

W innej technologii jednak utworzona została nawierzchnia tych placów. Zgodnie z sugestiami mieszkańców Osiedla „Niedźwiadek” piaskowa nawierzchnia została ograniczona jedynie do tzw. stref bezpieczeństwa, czyli pod oraz w okolicy urządzeń zabawowych, w szczególności tych, które potencjalnie mogą stworzyć zagrożenie upadku z wysokości - pod huśtawkami, zjeżdżalnią oraz wysokimi zestawami wielofunkcyjnymi, takimi jak np. na placu przy ul. Zagłoby 35, natomiast w pozostałych częściach zastosowana została nawierzchnia trawiasta.

W związku z tym, że na placach remontowanych w 2017 r. część urządzeń była względnie nowa i zachowana w dobrym stanie technicznym oraz spełniająca obecnie obowiązujące normy, zostały one pozostawione, a place zostały tylko dodatkowo uzupełnione nowymi urządzeniami. Niemniej jednak decyzja o pozostawieniu części urządzeń z uzupełnieniem nowych sprawiła, że większość z nich trzeba było przestawić w inne miejsce, ponieważ nie spełniały one norm odległościowych względem siebie oraz względem ogrodzenia. Urządzenia, które pozostały na placach, zostały odświeżone przez pracowników zespołu konserwatorów RSM „Ursus” - odmalowane i przesmarowane, sprawdzone pod względem bezpieczeństwa tak, aby wizualnie i technicznie nie różniły się od nowo ustawionych urządzeń. W związku ze zmianą przyzwyczajenia mieszkańców osiedla oraz znacznym wzrostem ilości osób jeżdżących w ostatnich latach na rowerach, przy każdym placu zabaw zorganizowane zostało stanowisko do ich parkowania. Ponieważ stojaki do parkowania rowerów urządzone zostały po zewnętrznej stronie ogrodzenia korzystać z nich mogą nie tylko dzieci bawiące się na placu, ale również mieszkańcy okolicznych budynków, szczególnie zważając na fakt, iż kamery monitoringu skierowane są tak, aby obejmowały swym zasięgiem również i te stanowiska. Oprócz nowych urządzeń zabawowych, każdy z modernizowanych placów zabaw wyposażony został w nowe ławki oraz kosze na śmieci i usytuowano w widocznym miejscu regulamin korzystania z placu zabaw.



Plac zabaw ul. Zagłoby 35

Reasumując - wszystkie zmodernizowane place zabaw znajdujące się w zasobach naszej Spółdzielni, czyli remontowane w latach 2016 i 2017, spełniają wszystkie normy, w ramach których nowoczesne place zabaw dla dzieci powinny być realizowane. Warty podkreślenia jest także fakt, iż wszystkie prace związane z tym przedsięwzięciem zrealizowane zostały ze środków własnych Spółdzielni.

Wiosną 2017r. Zarząd RSM „Ursus” podjął inicjatywę zorganizowania Dnia Dziecka dla dzieci naszych Mieszkańców, wykorzystując do tego celu wytypowane nowo urządzone place zabaw. Około południa na placu zabaw przy ul. Orląt Lwowskich 56 rozpoczęła się impreza dedykowana dla najmłodszych Mieszkańców osiedla „Niedźwiadek”, która jednocześnie była otwarciem zmodernizowanego placu zabaw. Na Osiedlu „Kolorowa” na placu zabaw przy ul. Kolorowej 5 impreza z okazji Dnia Dziecka rozpoczęła się w godzinach popołudniowych. Rozłożenie imprezy na dwie różne godziny i dwie lokalizacje pozwoliło, aby jak największa ilość dzieci mogła z niej skorzystać. Organizatorzy Dnia Dziecka zapewnili wiele atrakcji – zarówno dla dzieci najmłodszych, jak i tych starszych. Największą atrakcją okazała się wielka, dmuchana zjeżdżalnia zorganizowana i obsługiwana przez wyspecjalizowaną firmę w bezpośrednim sąsiedztwie placu zabaw. Ponadto odbyło się szereg zabaw organizowanych przez ursusowskich harcerzy z ZHR - m.in. takich jak



chodzenie po linie, czy biegi z jajkiem, a wszystkie konkurencje dla dzieci zakończone były nagrodami dla zwycięzców. Dopelnieniem dobrej zabawy był słodki poczęstunek oraz odpowiednia oprawa muzyczna z piosenkami dla najmłodszych.

Na koniec warto nadmienić, iż w planie remontowym Spółdzielni na rok 2018 zaplanowana jest kolejna



modernizacja placu zabaw, tym razem przy ul. Orląt Lwowskich 42 na Osiedlu „Niedźwiadek”. Standard i zakres prac realizowanych na omawianym placu będzie podobny jak na placach remontowanych w 2017 r. Plac zabaw na osiedlu Sobieskiego w Piastowie poddano renowacji w okresie wcześniejszym i obecnie poza konserwacją i okresową wymianą piasku oraz zabawek nie wymaga istotnych nakładów.

System System Zarządzania Jakością w RSM „Ursus”

W 2016 roku Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ursus" uzyskała certyfikat jakości ISO 9001:2009, który potwierdził zgodność funkcjonującego w Spółdzielni Systemu Zarządzania Jakością (SZJ) w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami z wymogami normy PN-EN ISO 9001:2009.

Działania związane z przygotowaniem do uzyskania certyfikatu rozpoczęły się w trzecim kwartale 2015 roku. Wtedy to Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze profesjonalne wykonywanie postawionych przed pracownikami Spółdzielni zadań, rozpoczął badanie rynku i poszukiwanie firm, które pomogłyby wdrożyć w Spółdzielni System Zarządzania Jakością ISO 9001 : 2009.

Po wnikliwej weryfikacji złożonych pisemnych ofert Zarząd wybrał do realizacji tego projektu Ogólnopolską Izbę Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Gdańsku (OIGN), z którą podpisał umowę na przygotowanie Spółdzielni do certyfikacji przez TÜV NORD Polska.



Pomimo tego, że Spółdzielnia miała dosyć sprawnie funkcjonujący system zarządzania, wymagał on jednak opisu istniejących procesów i procedur, co w sytuacji tak dużej organizacji – zatrudniającej ponad 100 osób – nie było łatwym zadaniem. OIGN przeprowadził wraz z pracownikami Spółdzielni kilkumiesięczny cykl szkoleniowy – wdrożeniowy, poprzedzony analizą przedwdrożeńową. Celem analizy była

ocena zgodności procedur dotychczas stosowanych w Spółdzielni z wymaganiami normy ISO 9001 : 2009.

W trakcie analizy stworzono mapy zidentyfikowanych procesów zarządzania zachodzących w RSM „Ursus” oraz uporządkowano wykaz prac do wykonania, a także stworzono zbiór dokumentów niezbędnych do wdrożenia nowego Systemu Zarządzania Jakością. Wdrożeniem zostały objęte wszystkie działy oraz wszystkie osoby zawiązane z podstawową działalnością Spółdzielni.

Za cel nadrzędny pracy z członkami Spółdzielni oraz z mieszkańcami zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów przyjęto jakość obsługi mieszkańców i dokonywanie systematycznych pomiarów poziomu ich zadowolenia (satisfakcji). W czasie analizowania stanu z przed wdrożenia okazało się, że większość stosowanych w Spółdzielni procedur nie odbiega od standardów przyjętych w normach ISO, co było potwierdzeniem profesjonalnego, zgodnego z normami oraz literą prawa działaniami Spółdzielni w latach ubiegłych. Wystarczyło zatem odpowiednio opisać schematy działania i ujednolicić ich stosowanie.

Powołano Pełnomocnika ds. Systemu Zarządzania Jakością, który wraz z pracownikami odpowiedzialnymi za poszczególne obszary opracował politykę jakości zgodną z systemem ISO 9001:2009. Politykę Jakości, prezentowaną obok, sprawdził i zatwierdził Zarząd Spółdzielni.



„Polityka Jakości Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „URSUS”:

„Celem działania Zarządu RSM „URSUS” w Warszawie jest zagwarantowanie spełnienia na najwyższym poziomie wymagań i oczekiwań mieszkańców i użytkowników lokali w naszych zasobach. Wymagania dotyczące: profesjonalnej obsługi, dbałości o poszanowanie, zabezpieczenie mienia, utrzymanie budynków i infrastruktury oraz zapewnienia dostawy mediów REALIZUJEMY POPRZEC :

- wykonywanie celów określonych w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni,
- zapewnienie wysokiego poziomu i profesjonalizmu obsługi w zakresie realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych oraz konserwacyjnych,
- zmierzanie do kształtowania korzystnych relacji z dostawcami usług w celu optymalizowania cen dostarczanych przez nich usług,
- ciągłą obserwację potrzeb mieszkańców i użytkowników,
- wdrożenie, utrzymanie i ciągłe doskonalenie Systemu Zarządzania Jakością,
- szkolenie pracowników, podnoszenie kwalifikacji i świadomości ich działania,
- tworzenie klimatu pracy zespołowej,
- wprowadzenie indywidualnej odpowiedzialności pracowników za jakość,
- rzetelność i poczucie odpowiedzialności we współpracy z mieszkańcami i użytkownikami lokali będących w zasobach RSM „URSUS” w Warszawie.”

Cykl wdrożeniowy – szkoleniowy zakończył się w czerwcu 2016 roku auditem certyfikującym przez jednostkę certyfikującą TÜV NORD Polska. Audit przebiegł bez zastrzeżeń, potwierdzając jakość usług oferowanych przez Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „URSUS” i we wrześniu 2016 roku - Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus” - otrzymała certyfikat ISO 9001:2009.

Uroczyste wręczenie certyfikatu odbyło się 26 września 2016 roku podczas gali „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2016”.

Na wspomnianej gali Spółdzielnia otrzymała również tytuł Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej 2016 w kategorii spółdzielnie duże bez przychodu z inwestycji (wcześniej tytuł ten Spółdzielnia otrzymała w 2014 roku).

W celu potwierdzenia, utrzymania i doskonalenia wdrożonego systemu ISO, dwa razy w roku odbywają się audyty nadzoru wykonywane przez Ogólnopolską Izbę Gospodarki Nieruchomościami.



Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność

Po kilkuletnich staraniach warszawskiego środowiska spółdzielczego, 3 lipca 2017 r. weszła w życie Uchwała nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017r. Zapewnia ona mieszkańcom stolicy bardzo dużą ulgę finansową w procesie przekształcania posiadanego przez nich prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 95%. Będzie ona udzielana osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od należności za przekształcenie. W swoich założeniach obejmuje ona jedynie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi lub garażami, dla których prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało ustanowione przed 13.X.2005 roku. Właściciele wszystkich pozostałych gruntów będą musieli ponieść całość kosztów tego postępowania. Uchwała podjęta przez radnych m. st. Warszawy stanowi, że bonifikata zostaje przyznana wyłącznie na wniosek użytkownika lub współużytkownika wieczystego danej działki gruntowej. Istotną kwestią w tej materii jest brak zaległości finansowych wobec m. st. Warszawy z tytułu podatku od nieruchomości lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w chwili wydania decyzji administracyjnej dla odnośnej nieruchomości gruntowej.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus” niezwłocznie po uprawnieniu się ww. Uchwały Rady Miasta, podjęła bezpośrednie przygotowania do jej realizacji wobec gruntów na Osiedlu „Kolorowa” oraz Osiedlu „Niedźwiadek”, których jest użytkownikiem wieczystym. Jednym z kryteriów wszczęcia postępowania administracyjnego przez Urząd Dzielnicy było złożenie ponad połowy wniosków współużytkowników wieczystych danego gruntu, tj. Spółdzielni oraz osób fizycznych - właścicieli wyodrębnionych lokali lub garaży. Po spełnieniu tego warunku prawidłowe wnioski, których treść była zgodna z treścią księgi wieczystej lokalu, zostały wraz z wymaganymi dokumentami złożone w siedzibie Urzędu Dzielnicy Ursus. Efektem tego przedsięwzięcia było zgromadzenie ponad tysiąca wniosków właścicieli z prawie pięćdziesięciu lokalizacji, co stanowi ok. 63 % wszystkich lokali mieszkalnych oraz garaży zlokalizowanych na gruntach oddanych Spółdzielni w użytkowanie wieczyste. W dniu 20 września 2017r. Spółdzielnia zakończyła przyjmowanie wniosków. Do dnia 29 września 2017r. złożono w Urzędzie Dzielnicy Ursus wszystkie pozostałe prawidłowe wnioski z odnośnych nieruchomości, które wpłynęły do Spółdzielni po datkach ich pierwszego przekazania z konkretnej nieruchomości.

Do połowy października ub. r. Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Dzielnicy Ursus zawiadomienia dotyczące wszczęcia postępowania administracyjnego mającego na celu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na własność z nieruchomości, do których wnioski były złożone w pierwszej kolejności.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” wraz z pracownikami Spółdzielni dołożyli wszelkich starań, aby na temat procesu przekształceń właściciele lokali byli jak najszerzej informowani, a realizowana procedura administracyjna spełniała wszelkie proceduralne wymogi i kryteria.

Informujemy, iż w związku z brakiem uregulowanego przez właścicieli lub współwłaścicieli stanu prawnego do lokalu (w szczególności - brak przeprowadzonego postępowania spadkowego, brak ujawnienia w księdze wieczystej nowych właścicieli lub współwłaścicieli lokalu po przeprowadzonym postępowaniu spadkowym, zmiana nazwiska po zmianie stanu cywilnego i nie ujawnienie tego faktu w księdze wieczystej lokalu itp.) usytuowanych w nieruchomości, wobec której wszczęto postępowanie administracyjne, Urząd Dzielnicy Warszawa - Ursus nie może podjąć decyzji o przekształceniu w oparciu o złożony wniosek. W przypadku nie dostarczenia w możliwie najkrótszym terminie do Urzędu Dzielnicy Warszawa-Ursus przy Placu Czerwca 1976 r. nr 1 w Warszawie, informacji żądanych w pismach kierowanych przez Urząd do właścicieli lokali o niuregulowanym stanie prawnym wszczęte postępowania administracyjne zostaną zawieszone do czasu wyjaśnienia sprawy przez właścicieli lub współwłaścicieli lokali stanu prawnego niezgodnego z rzeczywistością bądź w konsekwencji umorzone z powodu występującej zwłoki w dostarczeniu niezbędnych dokumentów. Do dnia 01.02.2018r. na skutek złożonych wniosków przekształcono prawo użytkowania wieczystego do 4-ech nieruchomości. Niestety - ze względu na braki formalne opisane powyżej - zostało zawieszone postępowanie wobec 2 budynków mieszkalnych i 1 zespołu garażowego na os. „Kolorowa”.

Spółdzielnia deklaruje niezbędną pomoc właścicielom lub współwłaścicielom lokali o niuregulowanym stanie prawnym. Osoby zainteresowane pomocą prosimy o kontakt z działem członkowsko - mieszkaniowym Spółdzielni w godzinach pracy Spółdzielni.

Monitoring - skuteczne narzędzie poprawy bezpieczeństwa, porządku i estetyki

Pierwsze kamery monitoringu zostały zamontowane w garażach podziemnych w położonym w centralnej części osiedla „Niedźwiadek” budynku przy ul. Wojciechowskiego 39 w Warszawie, zwanym popularnie „Koalą”. Po konsultacjach z użytkownikami garaży, zakończonych nie bez obaw nieznaczną przewagą głosów „za”, po uruchomieniu systemu monitoringu, na stałe zlikwidowane zostały całodobowe stróżówki w dwóch 45-cio stanowiskowych garażach. Z perspektywy minionego czasu rozwiązanie okazało się trafne, gdyż spełniło oczekiwany priorytet obniżki kosztów tradycyjnej ochrony osobowej oraz poprawę bezpieczeństwa na wjazdach i w samych garażach.

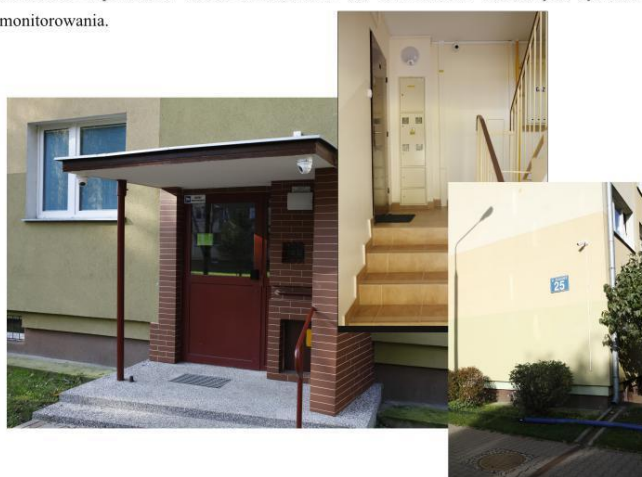
Poszukując skutecznych metod walki z nasilającymi się aktami wandalizmu na naszych osiedlach oraz mając na względzie ogólną poprawę bezpieczeństwa Zarząd Spółdzielni postanowił zainicjować budowę zewnętrznego i wewnętrznego systemu monitoringu.

Pierwszym miejscem instalacji kamer zewnętrznych stał się plac zabaw przy budynku Zagłoby 10 na os. „Niedźwiadek”, gdzie problemem były częste dewastacje urządzeń i nocne zakłócanie spokoju, nierzadko połączone z libacjami alkoholowymi. Montaż kamer, doposażenie placu zabaw w urządzenia zabawowe i ławki, ogrodzenie go oraz doświetlenie placu praktycznie wyeliminowało te uciążliwości. Pomysł ten posłużył jako wzór do objęcia monitoringiem kolejno modernizowanych placów zabaw - ośmiu na os. „Niedźwiadek” i dwóch na os. „Kolorowa” i jednego na os. „Sobieskiego” w Piastowie.



Od połowy 2012r., tj. momentu rozpoczęcia wymiany dźwigów w budynkach wysokich lub w tych wieżowcach, w których klatki schodowe zostały poddane kompleksowej renowacji - nadzorem kamer objęte są kabiny nowych dźwigów, odnowione klatki schodowe i łączniki na najwyższych kondygnacjach. Zainstalowane w nich rejestratory pozwalają na rozszerzenie systemu o podłączenie kamer do nowych dźwigów, na wejściach do budynków oraz na otaczający je teren. Po wymianie dźwigów system ten działa w 17-tu budynkach wysokich, w tym 16-tu na os. „Niedźwiadek” i jednym na os. „Kolorowa”.

Od 2015r. monitorowane są również poddawane kompleksowej modernizacji klatki schodowe i wejścia do budynków niskich. Poza tym kamery zainstalowano w innych ważnych lub niebezpiecznych miejscach, jak np. na os. „Niedźwiadek” na parkingu Warszawska 49-51 (kradzież samochodów), pomieszczeniach administracji i wejściach do części mieszkalnej budynku przy ul. Keniga 2 (niszczenie drzwi wejściowych) oraz na os. „Kolorowa” - budynki: T. Palucha 2A, W. Ślawka 4, Sosnkowskiego 11 (dewastacje, graffiti). Zamontowano również kamery w otoczeniu i w budynkach przy ul. Sobieskiego 4 i ul. Piłsudskiego 56 oraz ul. Piasta 4 na os. „Sobieskiego” w Piastowie, gdzie oprócz wandalizmu dochodziło do kradzieży aut. Udostępnienie nagrań z kamer Policji ww. negatywne zjawiska w znacznej mierze wyeliminowało. Bez wątpienia monitoring na osiedlach daje mieszkańcom większe poczucie bezpieczeństwa oraz jest dodatkowym sposobem zabezpieczenia ich mienia. Monitoring zamontowano dotychczas w 35 budynkach, wykorzystując do tego wysokiej jakości kamery o bardzo dobrej rozdzielczości, z nocnym podświetleniem LED oraz szerokim polu widzenia. W br. wraz z kontynuacją wymiany dźwigów, kompleksową modernizacją klatek schodowych i placów zabaw - kamery zostaną zainstalowane w kolejnych 5-ciu lokalizacjach. Utworzenie funduszu remontowego ogólnospółdzielczego zasilanego środkami z podziału zysku zapewnia możliwość zapewnienia źródeł finansowania dla rozszerzenia osiedlowych systemów monitorowania.



Wymiana dźwigów na półmetku

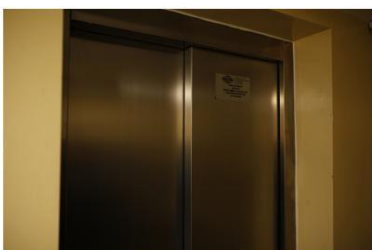
Analizując w 2012 roku celowość i skuteczność remontów dźwigów, zamontowanych w naszych zasobach w latach 60-tych (budynek przy ul. Boh. Warszawy 6 w Warszawie), 70-tych i początku lat 80-tych ubiegłego stulecia, polegających głównie na wymianie podzespołów lub elementów dźwigu w celu utrzymania dźwigu w sprawności technicznej przy zachowaniu jego pierwotnego standardu i wyglądu, Zarząd RSM „Ursus” postanowił rozpocząć wymianę dźwigów w zasobach Spółdzielni na urządzenia nowej generacji.



Powyższa propozycja została przedstawiona Radzie Nadzorczej Spółdzielni i zyskała akceptację zarówno Rady, jak i Walnego Zgromadzenia RSM „Ursus”, które obradowało w dniach 18,19,20 czerwca 2012r. Dostrzegając wagę problemu uchwałą nr 7/2012 Walnego Zgromadzenia RSM „Ursus” zdecydowano o przeznaczeniu środków z podziału zysku netto za 2011r. w budynkach z windami na celowy fundusz remontowy dźwigów w tych budynkach. W kolejnych latach (2013-2017) postąpiono analogicznie zasilając fundusz remontowy dźwigów łączną kwotą w wysokości 1.681.336 zł.

Na podstawie bieżącej oceny stanu technicznego dźwigów osobowych i kwalifikacji do wymiany oraz po ujęciu i zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą rocznych planów remontowych do chwili obecnej w zasobach Spółdzielni zmieniono 20 spośród 48 dźwigów. Łączny koszt operacji wyniósł 2.724.336 zł. Na podkreślenie zasługuje fakt, że przedsięwzięcia tego dokonano z wykorzystaniem jedynie środków własnych, gdyż na przestrzeni minionego okresu nie stworzono na Mazowszu programów operacyjnych, dających możliwości wsparcia finansowego wymiany dźwigów osobowych w budynkach spółdzielczych. Mimo tego w 2015r. Zarząd Spółdzielni próbował pozyskać zewnętrzne środki finansowe, ale z analizy ekonomiczno-finansowej rynku okazało się to nieopłacalne. Sygnalizowane możliwości wsparcia spółdzielczości mieszkaniowej w ramach unijnego programu regionalnego ostatecznie upadły.

Po długich negocjacjach z oferentami proces wymiany dźwigów osobowych został zapoczątkowany w 2013 roku wymianą dźwigu w budynku przy ul. Warszawskiej 33 (kl. II), który wchodzi w skład czterobudynkowej nieruchomości Warszawska 27, 29, 31, 33 w Warszawie. W tej nieruchomości ze środków przez nią zgromadzonych wymieniono dotychczas 3 spośród 8-u dźwigów - oprócz w ww. budynku dźwigi wymieniono w budynkach: Warszawska 29 (kl. II) - w 2016r. oraz Warszawska 31 (kl. II) - w 2017r. Stan techniczny wymienionych dźwigów, mimo stosunkowo krótkiego okresu ich eksploatacji - okazał się najgorszy w całej Spółdzielni. Podobna sytuacja zaistniała w przypadku budynku przy ul. Zagłoby 5 w Warszawie, gdzie spośród 4-ech wymieniono już 3 dźwigi (kl. III w 2014r., kl. II w 2016r. i kl. I w 2017r.). Przystąpiono również do wymiany dźwigów towarowo - osobowych w budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 38 w Warszawie (kl. II, 2014r.) oraz w budynku przy ul. Keniga 1 w Warszawie (kl. I w 2016r.), w których to budynkach wymieniono po 1-nym dźwigu spośród 3-ech przypadających na każdy z ww. budynków.



Oprócz ww. przypadków w 2014r. wymieniono 2 dźwigi - w budynku przy ul. Orłąt Lwowskich 68 (kl. II) i ul. Zagłoby 3 (kl. II) w Warszawie. W 2016 roku, po rocznej przerwie, wznowiono prace i dokonano wymiany dźwigów w 5-ciu kolejnych budynkach: przy ul. Orłąt Lwowskich 60 (kl. II), ul. Orłąt Lwowskich 66 (kl. I), ul. Zagłoby 1 (kl. II), ul. Zagłoby 20 (kl. I) i ul. Bohaterów Warszawy 6 w Warszawie. Prace były kontynuowane w 2017 roku - wymieniono dźwigi osobowe w budynkach przy ul. Orłąt Lwowskich 22 (kl. II), ul. Zagłoby 2 (kl. I i II) ul. Zagłoby 4 (kl. II) i ul. Zagłoby 18 (kl. II) w Warszawie.

Po dokonaniu wnikliwych przeglądów technicznych na 2018 rok zaplanowano wymianę kolejnych 9 dźwigów, w tym 7 na osiedlu „Niedźwiadek” i 2 na osiedlu „Sobieskiego” w Piastowie.

Montowane nowe dźwigi ze względu na zastosowany bezreduktorowy zespół napędowy z napędem regulowanym falownikiem są znacząco bardziej ciche od dotychczas stosowanych dźwigów - poziom hałasu od zespołu napędowego wynosi maksymalnie 55 dB.

Dla podniesienia bezpieczeństwa użytkowników dźwigów zostały one wyposażone w system kontroli układu linowego lub pasowego (ciągły monitoring elektroniczny stanu technicznego układu napędowego) oraz system zjazdu awaryjnego - do najbliższego przystanku w przypadku zaniku zasilania.

Maksymalne wymiary nowych kabin dostosowane są do istniejącego szybu windowego, a montowane automatyczne 2-panelowe, wykonane ze stali nierdzewnej drzwi kabinowe o szer. min. 800 mm i wys. 2000 mm odpowiadają wymogom dla wózków inwalidzkich. Kabina dźwigu wykonana jest ze stali nierdzewnej fakturowanej, w kabinie montowany jest seryjnie wentylator, piętrowskazywacz, kamera oraz system komunikacji głosowej ze służbami ratowniczymi.

Dźwigi są energooszczędne (klasa energetyczna dźwigów - A) oraz wyposażone w system kontroli pełnego obciążenia i przeciążenia dźwigu.



Zakończenie termomodernizacji budynków

Zarząd Spółdzielni od września 2005r. jako strategiczny cel działania przyjął dokończenie termomodernizacji zasobów spółdzielczych przy maksymalnym wykorzystaniu bezzwrotnych środków zewnętrznych i jak najmniejszym obciążeniu funduszem remontowym członków Spółdzielni. Oprócz kontynuacji ocieplania ścian budynków w bardzo szerokim zakresie doposażano instalację centralnego ogrzewania w nowej generacji zawory przygrzejnikowe z głowicą termostatyczną oraz zawory automatyki podpionowej centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Nakłady na konieczne do przeprowadzenia remonty rosły z każdym rokiem, osiągając w 2007 roku rekordową wysokość 11.764.530 zł. Dzięki podjęciu współpracy z Bankiem Ochrony Środowiska SA i spełnieniu wymogów określonych w ustawie o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych RSM „Ursus” w Warszawie uzyskała za lata 2006 – 2015 premię termomodernizacyjną w łącznej wysokości 3.311.543 zł. Premia ta zasila fundusz remontowy budynków, w których przeprowadzano w ww. okresie prace termomodernizacyjne pozwalające na osiągnięcie minimum 20 % oszczędności w zużyciu energii cieplnej w stosunku do okresu przez remontem budynku.

Proces termomodernizacji przebiegał różnie na każdym z osiedli. Już w 2009r. termomodernizację budynków mieszkaniowych zakończono na os. „Sobieskiego” w Piastowie (budynek przy ul. Piasta 4) i os. „Niedźwiadek” w Warszawie (budynki przy ul. Keniga 2 i Orłąt Lwowskich 38). Po wykonaniu uzupełniającego montażu okien i drzwi wejściowych na klatkach schodowych w budynkach, które ocieplono w latach 2000-2005 wszystkie budynki i na obu osiedlach doprowadzono do porównywalnego i zgodnego z obowiązującą normą standardu technicznego, co znacznie ograniczyło koszty zużycia dostarczanej energii cieplnej. Najdłuższy proces termomodernizacji trwał na najstarszym w Spółdzielni osiedlu – osiedlu „Kolorowa”, na którym ze względu na zastosowanie

w latach 70 –tych i 80-tych ubiegłego stulecia niewłaściwych według współczesnych standardów technicznych materiałów (supremy lub styropianu o małej grubości), konieczne było na niektóre powtórne podejście do tematu ocieplenia budynków. Od 2012 roku kompleksowej termomodernizacji poddano ostatnich 11 budynków.

W 2012r. termomodernizacją objęto budynki przy ul. Kolorowej 2 i 11 oraz ul. Walerego Sławka 4, w 2013 r. budynki przy ul. Kolorowej 5 i 13, a w kolejnym roku 4-y następne - przy ul. Bohaterów Warszawy 3, ul. Kolorowej 6, ul. Walerego Sławka 11 i 13. Proces termomodernizacji na osiedlu „Kolorowa” zakończono w 2015 roku, ocieplając budynki przy ul. Walerego Sławka 15 i ul. Wapowskiego 2.

W 2017 roku, po zgromadzeniu przez współwłaścicieli dostatecznych środków na fundusz remontowy ich nieruchomości, ocieplono budynek handlowo-usługowy przy ul. Zagłoby 16A na os. „Niedźwiadek”.

Wykonane prace termomodernizacyjne, w tym także zamontowana automatyka podpionowa na instalacji c.o. i zawory przygrzejnikowe z głowicami termostatycznymi pozwoliły znacznie ograniczyć koszty dostawy ciepła do lokali mieszkalnych. Podobne rezultaty zostały osiągnięte dzięki założeniu podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierzy (Wojciechowskiego 39). Z wieloletnich analiz własnych RSM „Ursus” w Warszawie wynika, że zużycie energii cieplnej w budynkach (tego samego typu) wyposażonych w podzielniki kosztów jest o ponad 20% mniejsze niż w budynkach bez podzielników, zasilanych z tego samego źródła ciepła. Szkoda więc, że pomimo dołożonych starań i stworzenia korzystnych możliwości montażu, nie ryczałtowe sposoby rozliczania energii cieplnej przeznaczonej na cele centralnego ogrzewania funkcjonują tylko 15-tu budynkach, w tym 11-tu na os. „Kolorowa” i zaledwie 4-ech na os. „Niedźwiadek”.

Regulacja stanu prawnego gruntów na osiedlu „Niedźwiadek”

Od ponad 20 lat Spółdzielnia czyni starania o uregulowanie stanu prawnego gruntów znajdujących się w II, III i IV bloku zabudowy na osiedlu „Niedźwiadek” w Warszawie. W latach 70-tych ubiegłego stulecia ww. grunty, będące wówczas własnością Skarbu Państwa, zostały oddane we władanie Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie celem budowy osiedla mieszkaniowego, przeznaczonego głównie dla pracowników zatrudnionych w ZPC „Ursus”. W wyniku splotu różnych zdarzeń, w dużej mierze niezależnych od Spółdzielni, mimo komunalizacji na początku lat 90-tych ubiegłego stulecia gruntów Skarbu Państwa i przejścia ich własności przez m. st. Warszawa, nie doszło dotychczas do podpisania umowy o oddanie ww. gruntów w użytkowanie wieczyste. Aktualna sytuacja jest niekorzystna dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (mieszkalnych, użytkowych, garaży) usytuowanych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, ponieważ zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 roku dla tych lokali nie można założyć nowych ksiąg wieczystych ani ustanawiać prawa odrębnej własności lokali. Stanowi to przeszkodę w obrocie nieruchomościami w przypadku, gdy nabywca posiłkuje się przy nabyciu lokalu kredytem zabezpieczanym hipoteką na nabywanym prawie do lokalu, a tym samym utrudnia to swobodne zarządzanie swoim majątkiem.

W maju 2017 r. Spółdzielnia wystąpiła po raz kolejny z wnioskiem do Władz

m. st. Warszawy o oddanie członkom Spółdzielni 20,3038 ha gruntów (w II, III i IV bloku zabudowy) na osiedlu „Niedźwiadek” w użytkowanie wieczyste bez obowiązku wniesienia opłaty pierwszej oraz o ustalenie opłaty rocznej w wysokości 1% ceny gruntu, na podstawie art. 208 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. W dniu 5.12.2017 roku na czterdziestej sesji radni Rady Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy przyjęli stanowisko NR 8/XL/2017 w/s zaopiniowania przeznaczenia do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ulicach: Zagłoby, Orłąt Lwowskich, Warszawskiej i Keniga, oznaczonych jako działki ew. nr 99, nr 100/15 i nr 104/2 z obrębów 2-09-06 oraz nr 186/1 z obrębów 2-09-07 o łącznej powierzchni 19,3605ha wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na własność budynków i urządzeń znajdujących się na tych działkach. Sporządzone zostały na zlecenie m. st. Warszawy operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości położonych w rejonie w/w ulic. Operaty te będą podstawą do określenia kwoty opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego w/w gruntów.

Ze względu na zgłoszone roszczenia spadkobierców byłych właścicieli w/w procedura nie obejmuje działki ewidencyjnej 98 z obrębów 2-09-07 m. st. Warszawy, zabudowanej budynkami mieszkalnymi przy ul. Zagłoby 18 i 20 oraz pawilonami usługowymi przy ul. Zagłoby 16 i 16A.

Ciepła woda w mieszkaniach na osiedlu „Kolorowa”

Po wieloletnich staraniach, zarówno po stronie Spółdzielni, jak i Veolia Energia Warszawa (dostawca ciepła), w sierpniu 2017r. rozpoczęły się prace związane z budową nowej sieci ciepłowniczej na terenie Dzielnicy Ursus. Prace wykonywane są przez Veolia Energia Warszawa, a budowa nowej sieci ciepłowniczej związana jest bezpośrednio ze zmianą sposobu ogrzewania budynków w tej części Dzielnicy Ursus.

Od przyszłego sezonu grzewczego tj. 2018/2019, zgodnie z zapewnieniami Veolii, większość budynków spółdzielczych (27 z 36) na osiedlu „Kolorowa” będzie zasilana w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, a nie jak dotychczas z kotłowni osiedlowych. Zmiana ta wiąże się również z możliwością doposażenia budynków w instalację ciepłej wody, a co za tym idzie - likwidacją w mieszkaniach piecyków gazowych i innych indywidualnych podgrzewaczy wody. Pozostałe budynki mają być podłączone do nowej sieci cieplnej najpóźniej w 2019r.

W grudniu 2017r. RSM „Ursus” przeprowadziła przetarg nieograniczony w celu wylonięcia podmiotu, który zrealizuje prace związane z wykonaniem projektów, a następnie z budową

nowej instalacji ciepłej wody w ww. budynkach oraz dokona demontażu piecyków gazowych i term elektrycznych, które są obecnie źródłem ciepłej wody w mieszkaniach na osiedlu „Kolorowa”. Wstępny harmonogram prac w poszczególnych budynkach zostanie przedstawiony w najbliższym czasie. Oprócz doposażenia budynków w ciepłą wodę wykonane będą także prace związane z przełączeniem instalacji centralnego ogrzewania z istniejących podrozdzielników c.o. do nowych węzłów cieplnych. Obecnie w budynkach, do których ciepło z nowej sieci ma być dostarczone w 2018 roku, trwają prace związane z budową dwufunkcyjnych węzłów cieplnych – na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Koszty związane z wykonaniem sieci cieplnej węzłów z poszczególnych budynków w całości pokrywa Veolia.

Zmiana sposobu zasilania spowoduje nie tylko możliwość likwidacji piecyków gazowych związaną z tym poprawę bezpieczeństwa użytkowania mieszkań, ale spowoduje także znaczne zmniejszenie kosztów ogrzewania budynków – ciepło dostarczane z miejskiej sieci cieplnej jest znacznie tańsze niż to produkowane w lokalnych kotłowniach gazowych.

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