



Echo RSM „URSUS”

Biuletyn nr 5

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 2010*

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

Raport z uwłaszczenia Członków Spółdzielni

Po blisko 30 miesiącach intensywnych działań Spółdzielni stwierdzić należy, że proces wyodrębniania własności lokali w zasobach naszej Spółdzielni pomału zbliża się ku końcowi. Mamy za sobą okres bardzo wyťažonej pracy, gdzie tygodniowo kierowano do notariusza ok. 60 członków. Proces uwłaszczenia w zasadzie przebiegał spokojnie. Późną wiosną konsultacje z mieszkańcami osiedla „Niedźwiadek” próbowali co prawda dezorganizować członkowie Zarządu Stowarzyszenia Uwłaszczenia i Obrony Praw Mieszkańców „Ursus” – panowie Stanisław K. (prezes Stowarzyszenia) i Jerzy J. (wiceprezes Stowarzyszenia), jednakże obecni na zebraniach mieszkańcy szybko rozpoznali intencje obu „działaczy”, którzy - krytykując przedłożone przez zarząd Spółdzielni projekty uchwał podziału na nieruchomości jednobudynkowe - przerywali wypowiedzi zarówno członkom Spółdzielni obecnym na zebraniu, jak i przedstawicielom Zarządu.

Ciekawym jest fakt, że obaj ww. Panowie – Prezes i wiceprezes Stowarzyszenia ... bez jakichkolwiek dalszych obaw i uwag - sami przystąpili do aktu notarialnego (sporządzanego w oparciu o tak „fatalne” uchwały podziałowe) i przekształcili przysługujące im spółdzielcze prawa do lokali w prawo odrębnej własności. A innym doradzali i odradzali...

Swoiste chwile grozy przeżyli członkowie posiadający lokatorskie prawa do lokali, zamieszkujący w budynku przy ul. Wojciechowskiego 54 na os. „Niedźwiadek”. Mieszkaniec tego budynku pan Stanisław S., posiadający własnościowe prawo do lokalu, zaskarżył do sądu uchwałę Zarządu Spółdzielni w sprawie wyodrębnienia własności lokali w ww. nieruchomości. Sąd Apelacyjny ostatecznie oddalił zażalenie p. Stanisława S. na postanowienie Sądu Okręgowego, ale łącznie z wniesioną apelacją od postanowienia sądu pierwszej instancji upłynęło 5 miesięcy. A w tym czasie mieszkańcy budynku przy ul. Wojciechowskiego 54 żyli w niepewności, czy do 29 grudnia 2009r. zdążą przekształcić prawa lokatorskie w prawo odrębnej własności... Dzięki odrzuceniu przez sąd apelacji oraz wcześniejszemu zarezerwowaniu terminów u notariuszy współpracujących ze Spółdzielnią - zdążą...

Poniżej przedstawiamy wykaz ilościowy dokonanych przekształceń praw do lokali z podziałem na osiedla:

Osiedle	Przekształcany rodzaj prawa	Prawo uzyskane w wyniku przekształcenia	Ilość zawartych umów notarialnych
Niedźwiadek	lokatorskie	własnościowe	602
Niedźwiadek	Lokatorskie / własnościowe	prawo odrębnej własności	622
Kolorowa	Lokatorskie / własnościowe	prawo odrębnej własności	817
Sobieskiego	Lokatorskie / własnościowe	prawo odrębnej własności	47

Zasiedzenie nieruchomości będących we władaniu na os. Niedźwiadek

W poprzednim wydaniu biuletynu (nr 4) informowaliśmy Państwa, że sąd pierwszej instancji (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy) rozpoznał pozytywnie wniosek Spółdzielni w zakresie nabycia w drodze zasiedzenia działki ewidencyjnej nr 99 z obręb 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. Niestety, zgodnie z przewidywaniami, kancelaria prawna reprezentująca m. st. Warszawa w dniu 10.08.2009r. wniosła apelację od tego postanowienia do sądu drugiej instancji. Do dnia emisji biuletynu nr 5 Sąd Okręgowy nie rozpoznał apelacji.

O wyniku sprawy poinformujemy Państwa natychmiast po jej rozstrzygnięciu.

Póki co 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.

Termomodernizacja w Piastowie i na os. „Niedźwiadek” zakończona

Zarząd Spółdzielni z satysfakcją informuje, że zakończono proces termomodernizacji na obu osiedlach RSM „Ursus”: os. Sobieskiego w Piastowie i os. „Niedźwiadek”. W Piastowie, korzystając z dofinansowania w postaci premii termomodernizacyjnej Skarbu Państwa, poddano kompleksowej termomodernizacji budynek przy ul. Sobieskiego 4. Tym samym liczące 4 budynki osiedle zakończyło proces modernizacji swych budynków. Zapraszamy do odwiedzenia tej swoistej „wyspy” na naszej spółdzielczej mapie, bo jest się czym pochwalić. Aż chciałoby się powiedzieć: małe jest piękne...

Na osiedlu „Niedźwiadek” w roku bieżącym ocieplono dwa ostatnie budynki mieszkalne: ul. Keniga 2 i ul. Orłąt Lwowskich 38, kończąc tym samym kompleksową termomodernizację osiedla. W ramach prac uzupełniających wymieniono w budynkach, które ocieplano w latach 2000-2005, stolarkę okienną na kłatkach schodowych i drzwi wejściowe do budynku – wcześniej tych prac nie wykonywano przy ocieplaniu budynków.

Znacząco gorzej przedstawia się sytuacja na najstarszym osiedlu w Spółdzielni - os. „Kolorowa”. Tam, ze względu na zastosowanie niewłaściwych wg obecnych standardów technicznych materiałów (ocieplenie supremą) lub ocieplenie styropianem o grubości 5 cm (aktualny wymóg grubości styropianu to 12 – 14 cm), koniecznym jest powtórne podejście do tematu ocieplenia budynków – dotyczy to 16-tu budynków. Osiedle „Kolorowa” ogrzewane jest z kotłowni gazowych, co dodatkowo podraża koszty ogrzewania mieszkań. Mamy nadzieję, że mieszkańcy budynków ocieplonych zgodnie ze współczesną normą nie zapomną o swoich sąsiadach z innych bloków, którzy przy poprzednim brzmieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych współfinansowali termomodernizację ich budynków. Choć to zabrzmieć może jak slogan, ale bądźmy na Ursusie ... solidarni do końca.

Pozytywne skutki termomodernizacji widać zarówno po naszych portfelach – ciepło na os. „Niedźwiadek” jest o ok. 50% tańsze niż na os. „Kolorowa”, jak i po komforcie zamieszkiwania – wreszcie dzięki zamontowaniu przy grzejnikach nowoczesnych zaworów możemy odbierać tyle ciepła, ile potrzebujemy do zapewnienia komfortu cieplnego.

Oszczędzajmy ciepło

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...

Protest Garażowiczów oddalony przez sąd...

Sąd Apelacyjny w Warszawie ostatecznie zakończył spór pomiędzy członkami Spółdzielni pp. Wojciechem N., Eugeniuszem S. i Walentym K. (posiadającymi garaże w zespole garaży przy ul. Orłąt Lwowskich w Warszawie) a Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Ursus” o uchylenie uchwały Nr 21 / 2008 Rady Nadzorczej RSM „Ursus” w sprawie ustalenia opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu m.in. pod garażami przy ul. Orłąt Lwowskich. Mimo prawomocnego postanowienia w sprawie pp. Wojciech N. i Eugeniusz S. nie uregulowali wobec Spółdzielni długu, który na dzień 30.11.2009r. wynosi odpowiednio 1721,37 zł (Wojciech N.) i 1709,96 zł (Eugeniusz S.) plus odsetki za zwłokę. Czyżby dalej mieli za nich płacić inni?... Pamiętamy chyba wszyscy gorącą atmosferę, jaką wzniesił na początku 2008r tzw. Komitet Garażowiczów (m.in. pp. Wojciech N, Jerzy J., Tadeusz G.) i burzliwe zebranie Grupy członkowskiej os. „Niedźwiadek” w kwietniu 2008r.... Zarząd Spółdzielni tłumaczył wówczas ze spokojem, że w świetle nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych każda nieruchomość będzie rozliczana osobno i nie można robić dla nikogo wyjątku. Inicjatorzy sporu namawiali innych właścicieli garaży, by również nie płacili opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości ustalonej przez m.st. Warszawa. Wielu posłuchało „porady prawnej” sąsiadów... Spółdzielnia jednak była zobowiązana zapłacić za użytkowanie wieczyste w nowej wysokości, a pieniądze od członków Spółdzielni nie wpływały... W miarę upływu czasu liczba osób nie płacących malała. Naliczono odsetki karne, które z bólem serca zostały przez dłużników zapłacone.

Na placu boju pozostało 4-ech niezłomnych obrońców starego systemu, w którym wszyscy płacili po równo – czyli za grunt, na którym stoją garaże płacili w jakiejś drobnej części również ci, którzy nigdy nawet nie mieli samochodu, o garażu nie wspominając. W przypadku 3-ech skarżących zapadły prawomocne wyroki. Czwarty z uczestników sporu – p. Jerzy J. (na co dzień wiceprezes znanego na osiedlu Stowarzyszenia) przegrał w przedmiotowej sprawie spór ze Spółdzielnią w instancji pierwszej – Sąd Okręgowy w Warszawie dnia 30.11.2009r. oddalił powództwo p. Jerzego J. Powód zapowiedział apelację, czekamy więc w tym przypadku na dalszy bieg sprawy...

Montujemy wodomierze z odczytem radiowym

Zarząd Spółdzielni informuje, że w związku z bardzo utrudnionym dostępem do lokali mieszkalnych w celu odczytu stanu wodomierzy wody zimnej i ciepłej oraz występującymi znacznymi rozbieżnościami pomiędzy sumą wskazań wodomierzy w lokalach a wodomierzem głównym w budynku Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu podjęła decyzję o rozpoczęciu montażu w lokalach wodomierzy z odczytem radiowym. Wodomierze wyposażone są w detektor pamięci eksploatacji urządzenia oraz w czujnik ingerencji mechanicznej lub magnetycznej wodomierza. Zastosowany układ zdalnego odczytu (nie ma potrzeby wchodzenia do lokalu – chyba, że stwierdzono nielegalny pobór wody lub uszkodzenie wodomierza) pozwoli na dokładniejsze rozliczenie wody w budynku oraz pozwoli na precyzyjne wykrycie domorosłych „majsterkowiczów”, którzy czasem próbowali pomóc liczyć wodomierzowi...

Kryzys Spółdzielni się nie ima...

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 (100% 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 od 2006r. dodatni wynik w Spółdzielni.

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 1 150 tys. zł i jest na poziomie wyniku finansowego za cały 2008r. Mimo kryzysu rok 2009 zapowiada się jako bardzo dobry dla Spółdzielni...

Uwłaszczenie na gruncie...

Sukcesem zakończyły się w Piastowie prace Zarządu Spółdzielni, mające na celu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Os. Sobieskiego w całości jest współwłasnością Członków Spółdzielni, którzy wyodrębnili własność lokali oraz RSM „Ursus” reprezentującej członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali. Gorzej sytuacja przedstawia się w Warszawie. Tutaj proces uwłaszczenia na gruncie bardzo utrudnia Uchwała Nr XXX/946/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 08.05.2008r., która w § 1 ogranicza możliwość uzyskania bonifikaty z tytułu wieloletniego użytkowania gruntu tylko do tych nieruchomości, w których nie jest prowadzona bądź nawet zarejestrowana jakakolwiek działalność gospodarcza. Ze zgłoszonych przez mieszkańców os. Kolorowa 4 nieruchomości, gdzie mieszkańcy chcieli przekształcić prawo wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności wnioski udało się zrealizować tylko 2 nieruchomościom: Kolorowa 7 i Kolorowa 28 (podziękowania należą się p. Henrykowi Świrta, który bardzo mocno zaangażował się w sprawę uwłaszczenia Kolorowej 28). Nie udało się – z powodu zarejestrowanych w budynku działalności gospodarczych – zrealizować procesu uwłaszczenia na gruncie mieszkańcom budynku przy ul. Drzymały 16 i ul. Kolorowej 9.

Jest nowela ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

17 grudnia 2009r. Sejm RP uchwalił kolejną zmianę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wśród nowości wprowadzonych tą nowelą na uwagę zasługuje oczekiwana przez niektórych Członków Spółdzielni zmiana terminu przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności za przysłowiową „złotówkę” – postowie wydłużyli ten termin do 31.03.2010r.. Jeśli Prezydent RP podpisze ustawę, to wejdzie ona w życie 30.12.2009r.

Po wejściu w życie ustawy Zarząd Spółdzielni naniesie w projekcie Statutu Spółdzielni zmiany i po raz czwarty – najprawdopodobniej w lutym przyszłego roku – przygotuje projekt Statutu do uchwalenia. Poprzednie 3 projekty Statutu – w oczekiwaniu na wyrok Trybunału Konstytucyjnego – zostały przez Członków Spółdzielni – odrzucone.

Wybrano nowego operatora telewizji kablowej

Zarząd Spółdzielni informuje, że w IV kwartale 2009r. Komisja Przetargowa dokonała wyboru kolejnego (oprócz ASTER CITY S.A. i UPC S.A.) operatora telewizji kablowej. Wybrano operatora telekomunikacyjnego – firmę **SPRAY S.A.** z Warszawy. Przedmiotem negocjacji była ilość i zawartość programowa tzw. pakietu podstawowego. Spray S.A. zaoferowała pakiet podstawowy, obejmujący 10 programów telewizyjnych: TVP 1, TVP 2, TV 4, TVP info, TV Puls, TV Polonia, TV Trwam, SPRAY info, TVN, POLSAT. **Oplata abonamentowa za pakiet podstawowy będzie wynosić 1,50 zł/m-c.** Operator zagwarantował niezmiennosc ceny przez okres 36 miesięcy, później cena będzie rosła raz w ciągu roku o wskaźnik inflacji ogłaszany przez GUS. Obecnie trwają prace projektowe budowy instalacji światłowodowej. Oprócz telewizji kablowej SPRAY S.A. oferuje dostawę Internetu i możliwość świadczenia usług telefonicznych.

Poniżej zamieszczamy pełną ofertę **SPRAY S.A.** (za przedstawiony materiał reklamowy odpowiedzialność ponosi SPRAY S.A.):



NOWA OFERTA DLA RSM „Ursus”

Firma SPRAY Spółka Akcyjna zaraz po Nowym Roku przystępuje do montażu swej sieci kablowej, a usługi zamierza świadczyć począwszy od kwietnia 2010 roku. W ofercie dla mieszkańców RSM „Ursus” przygotowano szybki dostęp do Internetu, usługę telewizji kablowej (w tym telewizję cyfrową oraz wysokiej rozdzielczości HDTV) oraz telefoniczną. W zasięgu nowej sieci telekomunikacyjnej znajdą się wszystkie budynki w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

Dla mieszkańców RSM „Ursus” przygotowana została specjalna oferta: telewizja kablowa (84 programy) – 19,90 zł, Internet (2 Mb/s) - 19,90 zł, telefon (150 minut w abonamencie) - 19,90 zł. Ceny brutto z VAT.

SPRAY S.A. należy do grupy kapitałowej VECTRA S.A. Pod względem ilości abonentów jest to drugi operator telewizji kablowej i Internetu w Polsce. Swe usługi świadczy w ponad 140 miastach Polski. Więcej informacji o usługach SPRAY oraz VECTRY uzyskają Państwo w SALONIE FIRMOWYM przy Al. Jerozolimskich 56C w Warszawie (róg ul. Żelaznej). Zapraszamy PN.- PT 9.00 – 19.00 oraz SOB 10-14.



Więcej informacji na www.spray.pl **Warto na nas zaczekać !!!!**