

**Zdrowych,  
radosnych i pogodnych  
Świąt Wielkanocnych,  
wypełnionych  
nadzieją i spokojem,  
życzą:  
Rada Nadzorcza,  
Rady Osiedli,  
Zarząd oraz pracownicy  
RSM „URSUS”**



## PLANOWANE REMONTY

W ubiegłym roku ze względu na panującą pandemię nie wszystkie zaplanowane prace udało się zrealizować. Dzięki Państwa pomocy i wyrozumiałości, a także profesjonalnemu przygotowaniu wykonawców wiele z zamierzonych prac zostało jednak wykonanych.

Prace nie zrealizowane w 2020 roku będą wykonywane w roku bieżącym - przesunięto część robót związanych głównie z remontem instalacji elektrycznej części wspólnych oraz centralnego ogrzewania. Prace te wymagały wejścia do lokali mieszkalnych, jednakże ze względu na wprowadzone obostrzenia musiały być czasowo wstrzymane lub nie mogły być rozpoczęte w zaplanowanym czasie.

W bieżącym roku do wykonania planowane są między innymi:

- wymiana instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Bohaterów Warszawy 6, Kolorowej 4, 6, 8, 9, 11, Tomcia Palucha 2, 4, 6, Orląt Lwowskich 50, 66, Zagłoby 21 w Warszawie;
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Kolorowej 13, Orląt Lwowskich 28, 42, 46, Warszawskiej 47, Zagłoby 29, 35, Sosnkowskiego 13 w Warszawie;

## OSIEDLE LIGIA II - KOLEJNY BUDYNEK JUŻ STOI

Pomimo utrudnień związanych z pandemią COVID-19 roboty budowlane na terenie inwestycji przy ul. Kolorowej 17 w Warszawie przebiegają zgodnie z harmonogramem, a termin zakończenia prac i przekazania budynku do użytkowania nie jest zagrożony.

W lutym br. zakończono stan surowy i rozpoczęły się prace wykończeniowe m.in. montaż stolarki okiennej, izolacja stropów garażu, budowa instalacji sanitarnych i elektrycznych. W międzyczasie wykonano także przebudowę kanalizacji sanitarnej w ul. Kolorowej.

W kwietniu planowana jest budowa stacji transformatorowej w docelowym miejscu czyli na działce pomiędzy budynkami przy ul. Kolorowej 24 i 26 (stacja została usunięta z terenu placu budowy jako kolidująca z prowadzoną inwestycją).

Do sprzedaży pozostało jeszcze kilka wolnych mieszkań o powierzchni od 47 m<sup>2</sup> do 87 m<sup>2</sup> - zachęcamy do odwiedzenia biura sprzedaży przy ul. Kolorowej 24 w Warszawie.

W związku z zamiarem realizacji kolejnej inwestycji – tym razem na osiedlu „Niedźwiadek” – Spółdzielnia gromadzi niezbędne dokumenty i opracowuje dokumentację techniczną niezbędną do uzyskania pozwolenia na budowę.

- wymiana instalacji gazowej w budynkach przy ul. Piasta 4 i Sobieskiego 4 w Piastowie;
- wymiana dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Orląt Lwowskich 22 (kl. 1) i 38 (kl. 3) w Warszawie oraz przy ul. Sobieskiego 4 (kl. 1) w Piastowie;
- remont wraz z modernizacją klatek schodowych w budynkach przy ul. Keniga 3, 4, Kompanii Kordian 2, Tomcia Palucha 2 w Warszawie;
- remont elewacji w budynkach przy ul. Keniga 12, 13, Orląt Lwowskich 64, Warszawskiej 35 w Warszawie;
- remont dachów w budynkach przy ul. Drzymały 8, 16, Sosnkowskiego 7, 9 w Warszawie.

Prowadzone będą również prace (kontynuacja z 2020 roku) związane z remontem balkonów w budynku przy ul. Zagłoby 5 w Warszawie, a w kolejnych budynkach montowany będzie system monitoringu wizyjnego.

Ze względu na upływający 5-cioletni okres ważności legalizacji wodomierzy w 32 budynkach w zasobach Spółdzielni w budynkach tych wodomierze muszą zostać wymienione na nowe. Wymiana będzie wykonywana sukcesywnie – w zależności od sytuacji epidemiologicznej w kraju. O terminie wymiany mieszkańcy będą informowani poprzez ogłoszenia w klatkach schodowych oraz poprzez system sms.

## ZMIANA ZASAD NALICZANIA OPŁAT ZA WYWÓZ ŚMIECI

Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwałą Nr XXXVIII/1199/2020 z dn. 15 października 2020r w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik i worek o określonej pojemności oraz uchwałą Nr XL/1254/2020 z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zmiany ww. uchwały wprowadziła z dniem 01 kwietnia 2021r. na terenie m. st. Warszawy nowe zasady naliczania opłat za gospodarowanie odpadami w oparciu o zużytą wodę przez mieszkańców danej nieruchomości (punkt pomiaru – wodomierz główny w budynku).

Opłata będzie liczona na podstawie średniego zużycia wody z 6 kolejnych miesięcy z okresu ostatnich 12 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały.

Nowa stawka opłaty miesięcznej za wywóz odpadów komunalnych dla właścicieli lokali w nieruchomości wielolokalowej będzie liczona wg wzoru:

**12,73 zł/m<sup>3</sup> (opłata wprowadzona uchwałą) \* X m<sup>3</sup> (średnie zużycie wody w lokalu z 6 kolejnych miesięcy z uwzględnieniem wody nie bilansującej się).**

Ww. uchwała jest elementem prawa miejscowego i obowiązuje wszystkich mieszkańców m. st. Warszawa.

Wszelkie uwagi i zastrzeżenia w tym temacie prosimy zgłaszać bezpośrednio do Urzędu Miasta st. Warszawy ([sekretariat.bgo@um.warszawa.pl](mailto:sekretariat.bgo@um.warszawa.pl)) lub pod numerem telefonu **19115**.

Spółdzielnie działające na terenie m. st. Warszawy ( w tym RSM „Ursus” w Warszawie ) – mimo stosowania różnorodnych form protestu i nacisku - nie miały wpływu ani na wprowadzenie przez m. st. Warszawa nowych zasad naliczeń, ani na ich wysokość.

Prosimy o bieżące sprawdzanie stanu technicznego zainstalowanych w Państwa mieszkaniach urządzeń służących do odbioru wody – każdy przeciek lub awaria takiego urządzenia będzie miała w kolejnym roku bezpośredni wpływ na wysokość płaconej przez Państwa opłaty za wywóz odpadów komunalnych (śmieci).



## DZIAŁANIE DOTYCZĄCE REGULACJI GRUNTÓW

W okresie ostatnich dwóch lat Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus”- jako użytkownik lub współużytkownik wieczysty nieruchomości gruntowych na osiedlach „Kolorowa” i „Niedźwiadek” w Warszawie - sfinalizowała dla większości gruntów pozostających w zasobach Spółdzielni proces przekształcenia tytułu prawnego do gruntu w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXV/2128/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Nieruchomością gruntową, która nie spełnia warunków przekształcenia określonych przez ustawodawcę, jest działka nr 188 z obrębu 2-09-07 zabudowana budynkami przy ul. Warszawskiej 27, 29, 31, 33. Spółdzielnia od 2017r. w kolejnych wystąpieniach do różnych organów i sądów podejmowała starania o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tego gruntu - najpierw według przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a następnie według obecnie obowiązujących przepisów prawa - o czym właściciele lokali byli szeroko informowani.

Niestety kolejne wnioski składane do Sądu na przestrzeni tych

lat o uregulowanie stanu uniemożliwiającego przekształcenie nie odniosły zamierzonego skutku.

Po pojawieniu się szansy rozpoczęcia kolejnej procedury sądowej - tym razem przez właściciela powyższej nieruchomości, którym jest m. st. Warszawa - RSM „Ursus” podjęła niezbędne działania zmierzające do sprostowania istniejących nie z winy Spółdzielni błędów w księgach wieczystych zarówno nieruchomości gruntowej, jak i księgach wieczystych poszczególnych wyodrębnionych lokali. Było to konieczne przed uruchomieniem procedury sądowej.

Spółdzielnia wszystkim właścicielom posiadającym błędy w swoich księgach wieczystych udzieliła pomocy merytorycznej i skompletowała w ich imieniu niezbędną dokumentację oraz wystąpienie do Sądu z wnioskami o usunięcie błędów. Niestety jeden ze współużytkowników ww. nieruchomości odmawia podjęcia współpracy w tym temacie celem sprostowania przez Sąd błędów w jego księdze wieczystej, działając tym samym na szkodę pozostałych właścicieli lokali w tej nieruchomości.

Grozi to w konsekwencji ponoszeniem przez wszystkich współużytkowników nieruchomości przy ul. Warszawskiej 27, 29, 31, 33 w Warszawie kosztów opłaty za jej użytkowania wieczyste w kolejnych latach oraz skutkuje brakiem możliwości skorzystania z atrakcyjnej dla mieszkańców bonifikaty.

Niestety, Spółdzielnia nie posiada jakichkolwiek instrumentów prawnych do wywarcia skutecznego nacisku na jednego z naszych członków Spółdzielni, blokującego uprawnienia pozostałym mieszkańcom do przekształcenia prawa do gruntu z bonifikatą.

Nieuregulowany stan prawny ma w dalszym ciągu także grunt zabudowany budynkami mieszkalnymi przy ul. Zagłoby 18, 20 oraz budynkami usługowymi przy ul. Zagłoby 16 i 16A (działka ewidencyjna nr 98 z obrębem 2-09-06).

Brak możliwości regulacji spowodowany jest występującym do fragmentu tej nieruchomości roszczeniem spadkobierców byłych właścicieli.

Postępowanie w sprawie zwrotu spornego fragmentu działki ewidencyjnej nr 98 z obrębem 2-09-06 rozpatrywane jest przez Starostę Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Nie zapominając o mieszkańcach budynku przy ul. Zagłoby 20 Zarząd Spółdzielni wystąpił do Starosty Warszawskiego Zachodniego o podanie informacji, na jakim etapie znajduje się postępowanie w sprawie wywłaszczonej nas rzecz Skarbu Państwa działki, której fragment stanowi część działki nr 98/1 z obrębem 2-09-06 zabudowanej w ww. budynkiem.

Dopiero po zakończeniu tego postępowania Spółdzielnia wznowi postępowanie dotyczące uregulowania stanu prawnego gruntu.

## OSIEDLE NIEDŹWIADEK

W I kwartale 2021r., pomimo trwania pandemii koronawirusa, wykonano następujące prace remontowe:

a) remont – modernizację klatek schodowych w budynkach przy ul. Zagłoby 23 i Orląt Lwowskich 26, polegający na wykonaniu gładzi gipsowych, dwukrotnym malowaniu ścian i sufitów farbami emulsyjnymi, malowaniu stolarki drzwiowej, malowaniu farbami olejnymi krat i balustrad, wymianie okładzin poręczowych z PCV, ułożeniu płytek na podestach i schodach. Zastosowano płytki i farby do ścian w kolorystyce szarej, które obecnie są najbardziej popularne.



- b) wymianę instalacji elektrycznej części wspólnych w budynkach przy ul. Zagłoby 20 i Orląt Lwowskich 56;
- c) wymianę poziomej kanalizacji w budynku przy ul. Warszawskiej 55;
- d) na wniosek mieszkańców wykonano system monitoringu wizyjnego przed bud. Zagłoby 18 i 20.

W związku z realizacją prac przygotowawczych do rozpoczęcia inwestycji w II-gim bloku zabudowy na os. „Niedźwiadek” zlikwidowano dotychczas użytkowaną hydrofornię wybudowaną w latach 70-tych ubiegłego wieku i wykonano nowe hydrofornie w budynkach przy ul. Zagłoby 18 i 20.

## OSIEDLE KOLOROWA

W pierwszym kwartale 2021r. zostało zakończone jedno z największych przedsięwzięć Spółdzielni od 2018 r., jakim było doposażenie lokali mieszkalnych w 36 budynkach mieszkalnych na osiedlu „Kolorowa” w instalację ciepłej wody użytkowej.

Prace obejmowały: likwidację piecyków gazowych i innych urządzeń do podgrzewania wody, doprowadzenie instalacji ciepłej wody do lokalu wraz z montażem wodomierza, przełączenie istniejącej instalacji centralnego ogrzewania zasilanej wcześniej z kotłowni osiedlowych do nowego węzła cieplnego.

Niestety nie udało przekonać się wszystkich mieszkańców do likwidacji pieca gazowego lub termu elektrycznej na rzecz ciepłej wody z miejskiej sieci. W rezultacie w 16 z 1600 lokali (1%) nie ma wykonanej instalacji centralnej ciepłej wody.

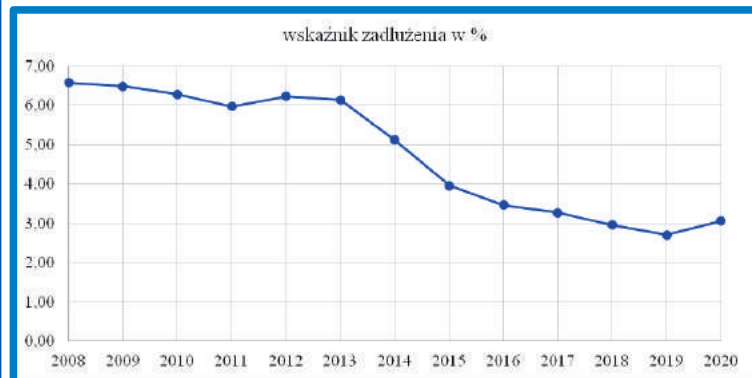
Oprócz ww. prac zakończyła się również realizacja wymiany instalacji elektrycznej w budynkach Walerego Sławka 11 i 15.

W bieżącym roku planowane jest zakończenie montażu monitoringu na osiedlu „Kolorowa” - pozwoli to na zwiększenie bezpieczeństwa i ograniczy skalę wandalizmu.



## ZADŁUŻENIA LOKALI W SPÓŁDZIELNI

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom RSM „Ursus” w Warszawie za terminowe wnoszenie opłat z tytułu użytkowania swoich lokali. Pomimo problemów związanych z pandemią COVID-19 w roku 2020 odnotowaliśmy niewielki wzrost zadłużenia w lokalach mieszkalnych, które na dzień 31.12.2020r. wyniosło 1.081.406 zł i stanowi w stosunku do rocznego naliczenia opłat za 2020 rok 3,06%.



## ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

Informujemy, że na posiedzeniu w dniu 25 lutego 2021r. Rada Nadzorcza jednogłośnie odwołała p. Dorotę Jastrzębską z funkcji członka Zarządu ds. ekonomiczno – finansowych – Głównego Księgowego i powołała na to stanowisko nowego członka Zarządu p. Monikę Szlasa.

### Nasz adres:

ul. Sosnkowskiego 11

02-495 Warszawa

tel. centrala 22 572 28 00, 516 136 01

e-mail: [biuro@rsmursus.pl](mailto:biuro@rsmursus.pl)

### Administracje:

„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](http://www.rsmursus.pl)