

BIULETYN SPRAWOZDAWCZY marzec 2019



*Pogodnych, radosnych Świąt
Wielkanocnych pełnych nadziei,
miłości i świeżego powiewu wiosny
przynoszącego chwile wytchnienia
i szczęścia w gronie rodziny i przyjaciół.*

*Niech te Święta przyniosą również
siłę i optymizm, a przyroda która
w cudowny sposób budzi się do
życia, niech również w każdym z nas
obudzi potrzebę przemiany na lepsze,
pojednania z ludźmi i otaczającym nas
pięknem tego świata.*

życzą

*Rada Nadzorcza,
Zarząd i pracownicy
Spółdzielni*



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI PSZCZYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2018

Zarząd Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizując obowiązek wynikający z § 41 ust.2 Statutu, przedstawia Sprawozdanie z działalności za rok 2018 oraz sytuacji finansowej według stanu na dzień 31.12.2018 r. Sprawozdanie będzie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 10.05.2019 r. i dyskusji członków Spółdzielni. Obejmuje najważniejsze zadania i cele realizowane w roku sprawozdawczym w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2017 r. plany gospodarczo – finansowe oraz plan remontowy, a także uchwałę Rady Nadzorczej nr 15/2018 z dnia 20.06.2018 r. zatwierdzającą korektę planu remontowego na rok 2018 i uchwałę nr 18/2018 z dnia 24.10.2018 r. zatwierdzającą korektę planów gospodarczo finansowych.

Nadrzędnym celem prowadzonej przez Zarząd polityki gospodarczo-finansowej jest zapewnienie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym gwarantującym bezpieczeństwo ich użytkowania oraz komfort zamieszkiwania. Równie ważnym elementem gospodarki Spółdzielni jest dbałość o stan higieniczno-sanitarny naszych osiedli oraz architekturę zieleni, dzięki czemu nasze osiedla są przyjazne i estetyczne. Tak wytyczone cele od wielu lat konsekwentnie realizujemy.

Szczegółową informację z działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym przedstawiamy w kolejnych rozdziałach niniejszego sprawozdania, którego integralną częścią są również zagadnienia przedstawiające sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni, a także plany i zamierzenia na najbliższe lata.

Zachęcamy wszystkich członków do uważnego zapoznania się z przedstawionym sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2018 i przybycia na Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w dniu 10.05.2019 r. o godz. 17.00 w Pszczynie przy ul. Zdrojowej 4 – Patio Con Gusto.

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

- 1. Majątek Spółdzielni. str. 4
- 2. Gospodarka nieruchomościami gruntowymi str. 4

DZIAŁ II ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

- 1. Stan członków i zmiany w zakresie członkostwa i praw do lokali str. 4
- 2. Struktura lokali str. 4
- 3. Zadłużenia i postępowanie windykacyjne..... str. 5
- 4. Struktura zadłużeń - lokale mieszalne str. 5

DZIAŁ III GOSPODARKA ZASOBAMI LOKALOWYMI

Rozdział I Eksploatacja – obsługa zasobów

- 1. Struktura i powierzchnia zarządzanych zasobów str. 6
- 2. Zadania związane z obsługą i eksploatacją zasobów..... str. 6

Rozdział II Realizacja planu remontowego

- 1. Remonty bieżące zasobów str. 8
- 2. Szczegółowe wykonanie planu remontowego z podziałem na nieruchomości..... str. 10
- 3. Przedsięwzięcia z pozostałych środków funduszu remontowego..... str. 21
 - A) Budowa parkingu przy ul Łokietka – M.C Skłodowskiej str. 21
 - B) Budowa balkonów przy ul. Bednorza str. 21
 - C) Pozostałe działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach str. 21

DZIAŁ IV KONTROLE W PSM I REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH

- 1. Kontrole uprawnionych organów zewnętrznych..... str. 22
- 2. Realizacja wniosków polustracyjnych str. 22

DZIAŁ V ZMIANY STATUTU PSM ORAZ WDROŻENIE PRZEPISÓW RODO

- 1. Zmiana Statutu PSM str. 23
- 2. Wdrożenie przepisów RODO..... str. 23

DZIAŁ VI SYTUACJA FINANSOWA I GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI W OPARCIU O SPRAWOZDAWCZOŚĆ

- 1. Bilans porównawczy – wskaźniki wzrostu – struktura..... str. 26
- 2. Rachunek zysków i strat..... str. 27
- 3. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni..... str. 28

DZIAŁ VII PLANY I ZAMIERZENIA NA PRZYSZŁOŚĆ

- 1. Plan remontowy na rok 2019..... str. 29
 - A) Remonty bieżące..... str. 29
 - B) Przedsięwzięcia z pozostałych środków..... str. 30
 - 1) Kontynuacja działań na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach str. 30
 - 2) Dobudowa balkonów str. 31
 - 3) Pilotażowy program regulacji dostawy ciepła do budynków..... str. 31
 - 4) Wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania..... str. 31
- 2. Generalny remont zakładowej składnicy akt str. 31

DZIAŁ I MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Majątek Spółdzielni.

Wartość księgową majątku trwałego Spółdzielni ogółem wg stanu na dzień 31.12.2018 r. wyniosła: **29.382.125,85**

z czego przypada na:	1) budynki i obiekty inżynierii lądowej	26.863.001,69 zł
	2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania	2.441.484,80 zł
	3) pozostałe środki trwałe	77.639,36 zł

2. Gospodarka nieruchomościami.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią budynki i budowle, z których większość to budynki wielorodzinne, a ponadto nieliczne budynki wolnostojące z lokalami użytkowymi, garaże oraz inne obiekty infrastruktury techniczno – użytkowej (parkingi, drogi, chodniki, sieci). W stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 roku, wartość majątku trwałego uległa zmniejszeniu o kwotę 1.835.74,20 zł, wskutek ustawowego przeniesienia prawa do lokali na odrębną własność, planowych umorzeń oraz sprzedaży nieruchomości gruntowych.

DZIAŁ II ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Bieżąca działalność w zakresie spraw członkowsko- mieszkaniowych to przede wszystkim kompleksowa informacja i obsługa członków, właścicieli i użytkowników lokali, jak i innych osób w zakresie czynności związanych z kupnem, sprzedażą, uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, sądowym przysądzeniem lokalu, dziedziczeniem, podziałem majątku, zawieraniem umów ustanawiania praw odrębnej własności lokali, odzyskiwaniem lokali spółdzielczych zajmowanych bez tytułu prawnego oraz ogłaszaniem i przeprowadzaniem przetargów na zbycie lokali. Do zakresu należy również przygotowywanie niezbędnej dokumentacji umożliwiającej przeprowadzenie w/w czynności oraz współpraca m. in. z gminami, sądami, komornikami, kancelariami notarialnymi, urzędami skarbowymi, rzeczoznawcami i biurami pośrednictwa obrotu nieruchomości.

1. Stan członków i zmiany w zakresie członkostwa i praw do lokali.

Ilość członków wg stanu na 31 grudnia 2018 roku, ogółem:	3322
w tym: członkowie zamieszkali:	3241
pozostali członkowie: (garaże, lokale użytkowe)	81
Nabycie członkostwa, ogółem:	154
Ustanie członkostwa ogółem:	140
w tym:	
skreślenia	39
umowy zbycia lokali	99
uregulowanie stanu prawnego lokali	34
odzyskane lokale i przeprowadzone przetargi	2
ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu (realizacja uprawnienia wynikającego art. 161 uosm)	1

2. Struktura lokali mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia 2018 roku:

Ilość lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię – **2.708 w tym:**

- **lokatorskie prawo: 60 lokali** (Pszczyna 53, Brzeszcze 5, Goczałkowice-Zdrój 2)
- **spółdzielcze własnościowe prawo: 1.718 lokali** (Pszczyna 1.423, Brzeszcze 289, Goczałkowice Zdrój 6).
- **prawo odrębnej własności: 909 lokali** (Pszczyna 778, Brzeszcze 108, Goczałkowice-Zdrój 23).
- **umowy najmu: 4 lokale** (Pszczyna 4)
- **lokale zajmowane bez tytułu prawnego: 17 lokali** (Pszczyna 14, Brzeszcze 2, Goczałkowice-Zdrój 1)

Ponadto Spółdzielnia posiada w zarządzie 334 garaże (314 – spółdzielcze własnościowe prawo, 10 – prawo odrębnej własności, 10 – umowa najmu).

W dalszym ciągu, po spełnieniu ustawowych wymagań realizowane są wnioski w/s przeniesienia własności lokalu. Do dnia 31 grudnia 2018 roku zrealizowanych zostało 909 takich wniosków zawierając umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu na rzecz zainteresowanych osób. W 2018 roku zawarto 28 takich umów.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółdzielnia posiada łącznie 11 prawomocnych wyroków egzekucyjnych, w tym 9 z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego. W 2018 roku Sąd wydał 1 wyrok orzekający eksmisję z przyznanym prawem do lokalu socjalnego. Wszystkie wyroki z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego zarejestrowane są w Gminach, celem wskazania takich lokali jak i wypłatę na rzecz Spółdzielni odszkodowań. Łączna kwota otrzymanych odszkodowań to 587.237,89 zł, w tym przekazane w 2018 roku stanowią kwotę 28.489,68 złotych. Na przestrzeni ostatnich lat sukcesywnie zmniejsza się ilość wyroków egzekucyjnych oczekujących na realizację np. w 2012 roku było ich 28, a w 2018 już tylko 11. Jest to efektem zarówno wzmoczonego działania gmin, które wskazują osobom eksmitowanym lokale socjalne jak i Spółdzielni, podejmującej rozmowy i negocjacje niejednokrotnie prowadzące do dobrowolnego przekazania lokalu.

W 2018 roku z wniosku Spółdzielni prowadzonych było 7 postępowań egzekucyjnych z prawa do lokali, w tym 6 dotyczących lokali mieszkalnych i 1 dotyczące lokalu użytkowego. Należy zaznaczyć, że postępowania egzekucyjne toczą się bardzo długo i żadne działania Spółdzielni nie są w stanie przyspieszyć procedur, których efektem jest przeprowadzenie sądowej licytacji lokalu. W 2018 roku zakończyło się 5 prowadzonych egzekucji z prawa do lokalu, w tym 1 z lokalu użytkowego.

3. Zadłużenia i postępowanie windykacyjne.

Istotnym elementem gospodarki zasobów mieszkaniowych jest działalność windykacyjna zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Systematyczna i konsekwentnie prowadzona windykacja daje efekt w postaci ustabilizowania poziomu zadłużeń na lokalach mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni w pełni wykorzystuje przewidziane prawem procedury postępowania windykacyjnego, zarówno ugodowego jak i postępowania sądowego i egzekucyjnego. Nieuchronność tych działań wpływa dyscyplinująco na potencjalnych dłużników. W związku z czym od kilku lat obserwujemy, że nie wzrasta w znaczący sposób liczba osób zalegających z opłatami.

W 2018 r. wysłano do dłużników 833 wezwania do zapłaty w tym 302 wezwania ostateczne. Zdecydowana większość wezwań przyniosła oczekiwany efekt tj. całkowitą bądź częściową spłatę zadłużenia. W związku z tym, w 2018 roku skierowano do sądu tylko 32 pozwy o zapłatę na ogólną kwotę 91.320,41 zł, natomiast do egzekucji komorniczej skierowano 51 wniosków. Do końca 2018 roku z tyt. zasądzonych należności wyegzekwowano kwotę 179.728,60 zł.

Poniższe tabele przedstawiają stan zadłużenia lokali mieszkalnych z podziałem na osiedla i z uwzględnieniem należności windykacyjnych za 2018 r. w porównaniu do roku 2017.

4. Struktura zadłużenia

	31.12.2017	31.12.2018
A. Zaległości bieżące	292.660,17 zł	258.402,16 zł
w tym Piastów	164.472,91 zł	136.700,55 zł
Siedlice + Kopernika i Szymanowskiego	90.207,35 zł	83.681,16 zł
Goczałkowice	5.398,54 zł	5.339,95 zł
Brzeszcze	32.581,37 zł	32.680,50 zł
B. Zaległości zasądzone nakazami zapłaty	170.813,73 zł	169.408,20 zł
w tym Piastów	23.143,07 zł	26.620,84 zł
Siedlice + Kopernika i Szymanowskiego	127.626,02 zł	133.311,16 zł
Goczałkowice	0,00 zł	0,00 zł
Brzeszcze	20.046,64zł	9.476,20 zł
C. W trakcie postępowania sądowego	17.470,67 zł	2.342,36 zł
w tym Piastów	10.257,00 zł	0,00 zł
Siedlice + Kopernika i Szymanowskiego	3.829,20 zł	2.342,36 zł
Goczałkowice	0,00 zł	0,00 zł
Brzeszcze	3.384,47 zł	0,00 zł
Ogółem A+B+C	480.944,57 zł	430.152,75 zł
% zadłużenia do naliczenia rocznego	3,34 %	3,01 %

Elementem działalności windykacyjnej związanej z bieżącą i wnikliwą oceną sytuacji majątkowej i prawnej dłużnika są odpisy aktualizacyjne. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę takie okoliczności jak: dokumentację potwierdzającą brak możliwości dochodzenia należności np. protokół nieściągalności wydany przez właściwy organ w wyniku postępowania egzekucyjnego, informację przekazaną przez komornika o nieskuteczności egzekucji w związku z brakiem majątku, z którego można by pokryć należność, pozyskany akt zgonu dłużnika. Mimo posiadanego odpisu zabezpieczającego wiarygodności, roszczenia te w dalszym ciągu są wymagalne, w związku z czym Spółdzielnia ponawia próby ich odzyskania poprzez składanie stosownych wniosków do komornika. W kilku takich przypadkach, działania Spółdzielni przyniosły oczekiwany efekt, ponieważ sytuacja materialna dłużników uległa poprawie i dokonali oni spłaty zadłużenia.

Problematyka zaległości czynszowych w 2018 roku podobnie jak w latach poprzednich była przedmiotem systematycznej i wnikliwej analizy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Posiadanie własnej komórki windykacyjnej umożliwia szybką reakcję i podjęcie działań już przy niewielkich zadłużeniach, co w wielu przypadkach chroni dłużnika przed wpadnięciem w spiralę długu, zwiększanego dodatkowo przez koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego. Ważnym elementem postępowania windykacyjnego jest również rzeczowa rozmowa z pracownikami Spółdzielni. Wskazanie możliwości rozłożenia długu na raty, ubiegania się o pomoc socjalną lub dodatek mieszkaniowy są elementem każdej rozmowy z dłużnikiem, który często przeżywając trudne chwile (utrata pracy, choroba, utrata bliskiej osoby) otrzymuje wsparcie i pomoc w rozwiązaniu problemu zadłużenia.

DZIAŁ

III GOSPODARKA ZASOBAMI LOKALOWYMI

Rozdział I Eksploatacja - obsługa zasobów.

1. Struktura i powierzchnia zarządzanych zasobów.

Dział Eksploatacji prowadzi całokształt spraw związanych z utrzymaniem, konserwacją, obsługą administracyjną zasobów obejmujących 61 budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 132.422,16 m², w których znajduje się **2706 mieszkań.**

Lokalizacja budynków mieszkalnych:

- Pszczyna - 54 budynki – łączna ilość mieszkań 2270
- Brzeszcze - 5 budynków – łączna ilość mieszkań 404
- Goczałkowice -2 budynki – łączna ilość mieszkań 32

2. Zadania związane z obsługą i eksploatacją zasobów.

Do zadań pracowników Działu Eksploatacji należą głównie:

- obsługa administracyjna mieszkańców, budynków, terenów spółdzielczych,
- nadzorowanie prac wykonywanych przez firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni – konserwacja i utrzymanie w stałej sprawności instalacji domofonowej, AZI, dźwigów, utrzymanie czystości w budynkach, utrzymanie terenów i ciągów komunikacyjnych,
- prowadzenie spraw związanych z dostarczaniem i rozliczaniem mediów w zasobach,
- obsługa lokali użytkowych, budynku administracyjnego, zakup materiałów,
- konserwacja i utrzymanie instalacji w budynkach oraz urządzeń małej architektury zabudowanych na terenach spółdzielczych,
- prace konserwacyjne i remontowe, w tym usuwanie usterek i awarii na instalacjach w zasobach PSM.

Konserwacją i utrzymaniem zasobów zajmuje się 5 osobowa grupa konserwatorów przy udziale firm zewnętrznych, wykonujących znaczną część prac remontowych i konserwacyjnych, utrzymania terenów zieleni, porządku i stanu higieniczno-sanitarnego. Stałe prace wykonywane przez konserwatorów to przede wszystkim usuwanie bieżących usterek oraz różnego rodzaju awarii występujących na instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania. Dokonują również konserwacji urządzeń małej architektury (urządzenia zabawowe, ławki, kosze). Oprócz prac konserwacyjno-remontowych przy współudziale firm zewnętrznych, pełnią także dyżury awaryjne po godzinach pracy Spółdzielni, jak i we wszystkie dni wolne i świąteczne, zapewniając szybkie i sprawne usuwanie zgłoszonych awarii. Tak jak w poprzednich latach przeprowadzają również kontrole szczelności instalacji gazowej oraz skuteczności zerowania. Konieczność wykonania rocznych przeglądów instalacji gazowej oraz pięcioletnich pomiarów skuteczności zerowania instalacji elektrycznej; instalacji odgromowych co jest wymogiem wynikający z przepisów prawa budowlanego. Spółdzielnia ściśle przestrzega przepisów w tym zakresie i większą część kontroli zleca do wykonania firmom zewnętrznym. Konserwatorzy w 2018 roku skontrolowali instalację gazową w 10 – ciu budynkach i elektryczną w 3 budynkach.

Całkowite koszty wykonania prac przez konserwatorów oraz pełnienia dyżurów awaryjnych przez firmy zewnętrzne w 2018 roku wynosiły 445.630,00 zł (455.383,00 zł w 2017 roku).

Wiele różnorodnych zadań spoczywa również na administratorach spółdzielni. To z nimi najczęściej mieszkańcy mają pierwszy kontakt w różnego rodzaju problemach związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją mieszkań. Nie tylko pomagają, ale często są również mediatorami w międzysąsiedzkich sporach. Współpracują również ze służbami porządkowymi w różnych sytuacjach m.in. przebywania osób bezdomnych w piwnicach i na klatkach schodowych, dewastacji mienia, czy też spożywania alkoholu na terenach zieleni, placach zabaw, w altanach śmieciowych. Interwenują również w sytuacjach zakłócania spokoju przez mieszkańców i nieprzestrzegania obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.

Są to zazwyczaj trudne przypadki wymagające cierpliwości, opanowania i umiejętności prowadzenia rozmów, wymagających niejednokrotnie zajęcia zdecydowanego stanowiska dyscyplinującego i pouczającego o konsekwencjach naruszania zasad współżycia społecznego.

Oprócz opisanych wyżej stałych zadań, Dział Eksploatacji zaangażowany był w realizację szeregu działań mających istotne znaczenie dla poprawy obsługi mieszkańców, wdrażania nowych rozwiązań, podnoszenia jakości świadczonych usług, w szczególności takich jak:

1. W 2018 r. zakończona została wymiana wodomierzy po okresie legalizacji prowadzona w latach 2017/2018. Wymianą objęte zostały wszystkie budynki w zasobach w Pszczynie, Goczałkowicach i w Brzeszczach – koszty wymiany pokryte zostały ze środków funduszu remontowego. Zamontowane zostały tego samego typu wodomierze (EPICO, elektroniczne ze zdalnym odczytem), które są bardzo dokładne, a wyniki rozliczeń kosztów zużycia wody z zastosowaniem tego typu wodomierzy są bardzo dobre. Od kilku lat średni niedobór dla budynków w Pszczynie nie przekracza 3%, a w budynkach w Brzeszczach różnice prawie nie występują.
2. W związku z upływającym w grudniu 2018 r. terminem obowiązywania umowy na całoroczne utrzymanie terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych, przeprowadzone zostało postępowanie przetargowe mające na celu wyłonienie firmy, której powierzony zostanie w/w zakres prac. Przetarg wygrała firma, która w ostatnich trzech latach zajmowała się tego typu pracami w naszych zasobach. Tak więc nie zachodzi obawa, że nastąpi pogorszenie jakości świadczonych usług w tym zakresie. Firma dysponuje nowoczesnym sprzętem pozwalającym utrzymać w sposób sprawny i na odpowiednim poziomie tereny i ciągi komunikacyjne zarówno latem jak i zimą. Wysoki poziom świadczonych usług jest widoczny w szczególności przy koszeniu trawy. Jednorazowe koszenie terenów (łącznie z grabieniem i wywozem skoszonej trawy) o powierzchni ponad 15 ha w naszych zasobach w Pszczynie i w Goczałkowicach wykonywane jest w przeciągu 7 dni roboczych.
3. Corocznie dokonywane przeglądy wiosenne przez pracowników działu eksploatacji to nie tylko kontrola istniejących urządzeń, terenów, ciągów komunikacyjnych, oznakowania itp. urządzeń małej architektury, ale również propozycje nowego zagospodarowania terenów. W 2018 roku zagospodarowany został teren pomiędzy budynkami spółdzielczymi przy ul. Jagiełły polegający na wykonaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz ustawieniu niskiego ogrodzenia terenu. Wykonane prace podwyższyły estetykę terenu oraz wyeliminowały uciążliwości zgłaszane przez mieszkańców (niszczenie terenu zielonego, gra w piłkę).
4. związku z proponowaną przez dotychczasowego dostawcę energii elektrycznej dużą podwyżką cen energii elektrycznej (o ponad 30 %) obowiązującą od 2019 r., podjęte zostały działania, w wyniku których rozpoczęta została współpraca z nowym sprzedawcą energii elektrycznej. Dzięki wynegocjowaniu korzystnych warunków cenowych, koszty dostawy energii elektrycznej w 2019 r. utrzymane zostaną na podobnym poziomie co w 2018 r.
5. Celem pozyskania dodatkowych środków z najmu lokali, wykonano niezbędne przeróbki w nieużytkowanych pomieszczeniach warsztatowych i magazynowych znajdujących się na zapleczu Spółdzielni. Począwszy od stycznia 2019 r. pomieszczenia te o łącznej powierzchni 95m² zostały wynajęte, przynosząc Spółdzielni dodatkowy dochód.
6. naprzeciw sygnalizowanym potrzebom naszych mieszkańców, Spółdzielnia sukcesywnie rozszerza usługi w zakresie utrzymania czystości klatek schodowych w budynkach niskich. W 2018 roku zlecono sprzątnięcie kolejnych 5 klatek schodowych. Obecnie prace porządkowe wykonywane przez firmę zewnętrzną obejmują ponad 80% klatek w całych zasobach w Pszczynie i w Goczałkowicach.
7. W związku z wejściem w życie przepisów RODO na podstawie zebranych oświadczeń (klauzula zgody) przeprowadzona została aktualizacja danych osobowych na spisach mieszkańców, poprzez sporządzenie i umieszczenie na każdej klatce we wszystkich budynkach, aktualnego wykazu osób. Aktualizacja danych dokonana została również na kasetach rozmownych instalacji domofonowej.

Zatrudnieni w dziale eksploatacji pracownicy, posiadają wieloletnie doświadczenie oraz dokładne informacje o zasobach, co pozwala im na efektywne i sprawne wykonanie powierzonych zadań. Reagują niezwłocznie na wszelkie występujące

zgłoszenia i zdarzenia, występujące również po godzinach pracy dokładając wszelkich starań, by obsługa mieszkańcom była na coraz wyższym poziomie. Celem usprawnienia telefonicznych kontaktów ze Spółdzielnią i zapewnienia bezpośrednich połączeń telefonicznych z poszczególnymi działami, w pierwszych miesiącach 2018 r. wprowadzonych zostało 6 dodatkowych numerów telefonów.

Rozdział II Realizacja planu remontowego.

Realizacja planu remontowego w 2018 r.

W ramach funduszu remontowego wydatkowano w 2018 r. ogólną kwotę środków w wysokości **3.126.490,00 zł**.

Kwotę tę przeznaczono na:

• remonty bieżące zasobów:	2.547.563,00 zł
• budowa parkingu ul. Łokietka – Skłodowskiej:	254.220,00 zł
• budowa balkonów:(do spłaty przez zainteresowanych)	193.519,00 zł
• działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach:	131.189,00 zł

1. Remonty bieżące zasobów

a) Osiedle Piastów	1.561.097,00 zł
b) Osiedle Siedlice	672.488,00 zł
c) Brzeszcze	313.978,00 zł

W ramach przeznaczonych środków finansowych na podstawie uchwał Rady Nadzorczej PSM zatwierdzających w dniu 19.12.2017 r. Plan Remontowy na rok 2018 oraz korekty planu remontów z dnia 20.06.2018 r., wszystkie prace remontowe zostały zrealizowane w całości.

Roboty remontowe oraz przeglądy techniczne budynków wymagane przepisami prawa budowlanego były realizowane przez firmy obce wyłonione w drodze przetargów, jak również przez pracowników Działu Technicznego i konserwatorów zatrudnionych w PSM.

NAJWAŻNIEJSZE ROBOTY REMONTOWE NA POSZCZEGÓLNYCH OSIEDLACH:

- 1) przeprowadzono prace związane z poprawą wentylacji i bezpieczeństwa w budynkach tj. uszczelnienie pionów technologicznych, docieplenie trzonów kominów na poddaszu w 20 budynkach mieszkalnych w Pszczynie oraz w 3 budynkach w Brzeszczach oraz wykonanie remontu i docieplenia kominów ponad połacią dachu w 8 budynkach mieszkalnych **na łączną kwotę 180.329,00 zł**,
- 2) zrealizowany został III etap wymiany wodomierzy w mieszkaniach w 27 budynkach w Pszczynie, 5 budynkach w Brzeszczach oraz w 1 budynku w Goczałkowicach,
- 3) kontynuowano malowanie klatek schodowych w 6 budynkach położonych w Pszczynie i w 1 budynku w Goczałkowicach,
- 4) zakończono prace związane z dociepleniem ścian szczytowych w trzech budynkach mieszkalnych w zasobach w Pszczynie,
- 5) wykonano całopowierzchniową naprawę tynków na elewacji w trzech budynkach w Pszczynie oraz kontynuowano prace związane z czyszczeniem i malowaniem elewacji w pięciu budynkach,
- 6) wymieniono rozdzielnie główne i przedlicznikowe instalacji elektrycznej w 5 budynkach na osiedlu Piastów i w 2 budynkach na osiedlu Siedlice. Zamontowano również przeciwpożarowe wyłączniki prądu w 9 budynkach mieszkalnych w Pszczynie,
- 7) wykonano remont instalacji domofonowej wraz z wymianą kaset i słuchawek na cyfrowe w 17 budynkach mieszkalnych w Pszczynie oraz w 1 budynku w Brzeszczach,
- 8) kontynuowano wymianę drzwi wejściowych do budynków, łącznie wymieniono 16 sztuk drzwi w 4 budynkach. W 3 budynkach na osiedlu Siedlice wykonano natomiast osłony przy drzwiach wejściowych,
- 9) wykonano rozbudowę stacji czołowych AZI

W związku ze zmianą sposobu nadawania programów Telewizji Polsat-POLSAT SPORT oraz POLSAT SPORT EXTRA z wersji SD na HD oraz częstotliwości przekazu, wystąpiła konieczność rozbudowy stacji czołowych w Pszczynie i w Brzeszczach. Telewizja Polsat, zgodnie z zawartą umową, nie ponosi kosztów wynikających ze zmiany transmisji sygnałów.

Wykonana rozbudowa stacji czołowych umożliwiła nadawanie programów w wersji HD jak również poszerzenie oferty programowej o kolejne kanały telewizyjne tj. Polsat Sport news HD, Polsat Sport FIGHT HD. Poszerzenie oferty programów POLSAT-u nie wiązało się ze wzrostem opłat dla Spółdzielni,

- 10) wymieniono instalację gazową w 1 budynku mieszkalnym w Pszczynie oraz w 3 klatkach w budynku mieszkalnym w Brzeszczach wraz z nową obudową szachtów technologicznych gazowych i elektrycznych na klatkach schodowych oraz wykonano remont posadzek w piwnicach lokatorskich w 2 budynkach mieszkalnych Brzeszczach.

Z funduszu remontowego realizowane jest również dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej. W tym roku dofinansowanie otrzymało 18 osób. Ponadto przez cały rok na wszystkich osiedlach usuwane są usterki i awarie na instalacjach wod.- kan., centralnego ogrzewania, gazowej i elektrycznej. Wykonywane są również drobne prace remontowe np. naprawa balkonów, naprawa tynków i obróbek kominów, likwidacja przecieków. Zrealizowanie powyższych prac remontowych, mających na celu prawidłowe utrzymanie obiektów i terenów z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz regulaminów, wymagało od pracowników Działu Technicznego Spółdzielni zaangażowania i sumiennego wykonywania bieżących obowiązków i zadań, w szczególności takich jak:

1. Przygotowanie materiałów do planów rzeczowo – finansowych remontów m.in. na podstawie przeprowadzanych sukcesywnie przeglądów budynków.
2. Przygotowywanie procedur przetargowych na roboty budowlane wg branż wraz ze sporządzeniem niezbędnej dokumentacji, kosztorysów inwestorskich. W 2018r. przeprowadzonych zostało 14 przetargów.
3. Nadzorowanie oraz dokumentowanie procesów robót remontowo budowlanych – uzyskiwanie stosownych zezwoleń, zgłoszeń o rozpoczęciu i zakończeniu robót.
4. Nadzorowanie realizacji robót remontowo-budowlanych wykonywanych przez wykonawców obcych. Dbanie o terminową realizację planowanych zadań – prace te były na bieżąco kontrolowane pod względem prawidłowości ich prowadzenia oraz przeprowadzanie odbiorów końcowych zleconych prac remontowych.
5. Dokonywanie przeglądów stolarki okiennej, odbiorów okien po złożeniu faktury za wymienioną stolarkę okienną wraz z prowadzeniem ewidencji dotyczącej dotacji do okien.
6. Przeprowadzanie przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych robót wykonanych na obiektach PSM.
7. Prowadzenie dla każdego budynku książki obiektu budowlanego kompletując i przechowując dokumenty dotyczące obiektów budowlanych w zakresie ustalonym w obowiązujących przepisach (Prawo budowlane i przepisy wykonawcze).

Ponadto Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzenia przeglądów budynków i terenów, będących w jej zarządzie. Pracownicy działu technicznego Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego przeprowadzili w 2018 roku:

- okresową kontrolę (co najmniej raz na rok) stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników powstających podczas użytkowania obiektu. Kontrolą objęto 61 budynków mieszkalnych i 5 lokali użytkowych,
- przegląd stanu technicznego i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego co najmniej raz na 5 lat. Kontrolą objęto 47 budynków mieszkalnych i 1 lokal użytkowy.

Pozostałe przeglądy techniczne tj. instalacji gazowych od zaworu głównego do instalacji w mieszkaniach, urządzeń pionurochronnych budynków, pomiaru skuteczności zerowania oraz okresowa kontrola przewodów kominowych zlecone zostały firmom zewnętrznym.

Nadzór nad tymi pracami sprawują pracownicy działu technicznego zajmując się weryfikacją protokołów, egzekwowaniem od mieszkańców zaleceń kominiarskich, instalacyjnych oraz dotarciem do mieszkań, w których kontrola nie odbyła się z powodu nieobecności lokatora.

2. Szczegółowe wykonanie robót remontowych na poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

Pszczyna-Piastów				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Koszt (zł)
NR 1				
Łokietka 5, Łokietka 3, K. Wielkiego 2, K. Wielkiego 4, K. Wielkiego 6				
II	WYMIANA INSTALACJI			
			Montaż odpowietrzników na grzejnikach w pokojach i kuchniach na ostatniej kondygnacji	974
		K.W. 2,4,6 Łokietka 3,5	wymiana wodomierzy	27869
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	3717
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			19132
	urządzenia zabawowe, kosze, stojaki		wyk. placyków na rowery	800
		K. Wielkiego 6	wymiana drzwi (parter)	3411
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu (K. Wielkiego 4, Łokietka 5) montaż na bieżąco nasad i nawiewników	16828
V	MALOWANIE KLATEK			
		Łokietka 3	I Etap – wym. wykładzin i malowanie klatki i korytarzy,	110683
		K. Wielkiego 6	II Etap wym. wykładzin i malowanie klatki i korytarzy	125720
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			3171
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODOM,NADZORY			46892
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			3848
	remont instalacji odgromowej	K. Wielkiego 2, K. Wielkiego 4, K. Wielkiego 6, Łokietka 3, Łokietka 5		8369
IX	MODERNIZACJA DŹWIGÓW I REMONTY WG POTRZEB			8255
Suma				379668

Pszczyna-Piastów				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Koszt (zł)
NR 2				
B. Śmiałego 1, Brodatego 1, Mieszka 1 1, Odnowiciela 2, Opolczyka 2				
II	WYMIANA INSTALACJI			
			Montaż odpowietrzników na grzejnikach w pokojach i kuchniach na ostatniej kondygnacji	356
		B. Śmiałego1, H. Brodatego 1	wymiana wodomierzy	21078
		Opolczyka 2	projekt wymiany c.o.	9840
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	3717
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			27127
			urządzenia zabawowe	1945
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu (Opolczyka 2, Odnowiciela 2, B. Śmiałego 1), montaż na bieżąco nasad i nawiewników	22922
V	MALOWANIE KLATEK			
		B. Śmiałego 1	etap I malowanie korytarzy prawy segment	50006
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			4680
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODOM, NADZORY			45828
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			3802
IX	MODERNIZACJA DŹWIGÓW I REMONTY WG POTRZEB			340
Suma				191639
NR 3				
Łokietka 8-16, Łokietka 17-20, Łokietka 21-25, Ziemowita 2-6, Ziemowita 7-12				
II	WYMIANA INSTALACJI			
		Ziemowita 2-6	wymiana instalacji gazowej	81060
		Ziemowita 2-6	montaż wyłączników p.poż. zewnętrznych 2 szt.	3000
		Ziemowita 7-12	montaż wyłączników p.poż. zewnętrznych 2 szt.	3000
		Łokietka 17-20, Ziemowita 2-6, 7-12	wymiana wodomierzy	9076

Pszczyna-Piastów				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Koszt (zł)
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	2345
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			21076
		Ziemowita 7-12	wymiana drzwi	13776
			urządzenia zabawowe, kosze, stojaki	398
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu (Ziemowita 2-6, 7-12, Łokietka 8-16, 21-25), montaż na bieżąco nasad i nawiewników	29465
V	MALOWANIE KLATEK			
		Ziemowita 2-3-4	I Etap	36000
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODOM,NADZORY			39965
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			2253
	remont instalacji odgromowej	Ziemowita 7-12		1893
Suma				243307
NR 4				
K. Wielkiego 8-16, K. Wielkiego 18-26, K. Wielkiego 28-34				
II	WYMIANA INSTALACJI			
		K.W. 18-26, 28-34	wymiana wodomierzy	5820
		K. Wielkiego 8-16	wymiana rozdzielni głównych 2 szt., wymiana rozdzielni przedlicznikowych 10 szt. montaż wyłączników p.poz. zewnętrznych 2 szt.	27224
		K.Wielkiego18-26	wymiana rozdzielni głównych 2 szt., wymiana rozdzielni przedlicznikowych 10 szt., montaż wyłączników p.poz. zewnętrznych 2 szt.	27224
			Rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	1172
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów,przecieków z dachów itp.			17465
		K.W. 8-16, 28-34	wykonanie podestów z kostki betonowej	9499

Pszczyna-Piastów				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Koszt (zł)
		K. Wielkiego 28-34	czyszczenie elewacji	5924
		K. Wielkiego 28-34	wymiana drzwi	30732
		K. Wielkiego 18-26	naprawa kominów – docieplenie	13160
			montaż na bieżąco nasad i nawiewników	3302
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			2295
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODOM,NADZORY			19451
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			1295
	remont instalacji domofonowej, odgromowej:			
		K. Wielkiego 18-26	remont instalacji domofonowej	6809
		K. Wielkiego 28-34	remont instalacji domofonowej	5448
		K. Wielkiego 18-26	remont instalacji odgromowej	4519
Suma				181337
NR 5				
B. Śmiałego 3-7, 9-13,15-19,21-23,25-29, Mieszka I 3-7, Brodatego 3-7, Sprawiedliwego 1-7, Odnowiciela 1-7 Opolczyka 1-7				
II	WYMIANA INSTALACJI			
		B. Śmiałego 3-7	wymiana rozdzielni głównej 1 szt., montaż wyłącznika p.poż zewnętrznego	6946
		B. Śmiałego 9-13	wymiana rozdzielni głównej 1 szt., montaż wyłącznika p.poż zewnętrznego	6946
		B. Śmiałego 15-19	wymiana rozdzielni głównej 1 szt., montaż wyłącznika p.poż zewnętrznego	6946
		B. Śmiałego 3-7, Mieszka I 3-7	wymiana wodomierzy	8291
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	3640
III	ROBOTY ZEWNĘTRZNE			
		Brodatego 7	izolacja ścian piwnic	22570
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			34605
			urządzenia zabawowe, kosze, stojaki, placyki na rowery	5477
		B. Śmiałego 9-13	naprawa, czyszczenie, malowanie elewacji	35000

Pszczyna-Piastów				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Koszt (zł)
		B. Śmiałego 15-19	naprawa, czyszczenie, malowanie elewacji	47000
		Odnowiciela 1-7	naprawa, czyszczenie, malowanie elewacji	37000
		Brodatego 3-7	naprawa całości powierzchni tynku, czyszczenie elewacji	100000
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu (w budynku: Mieszka I 3-7, B. Śmiałego 3-7, 9-13, 15-19, 21-27, 29-35, Sprawiedliwego 1-7, Opolczyka 1-7), montaż na bieżąco nasad i nawiewników	37851
V	MALOWANIE KLATEK			
		B. Śmiałego 15-19		40000
		Opolczyka 1-7		50000
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			373
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, WYM. WODOM, NADZORY			64699
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			3938
	remont instalacji domofonowej, odgromowej			
		Wszystkie budynki – nieruchomości nr 5	wymiana domofonów w 10 budynkach (35 klatek)	52880
		Opolczyka 1-7, Brodatego 3-7	odgromy	984
Suma				565145
OGÓŁEM				1561097

Pszczyna-Siedlice				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość
NR 6				
Bednorza 2-8, 3-7, 9-13, 15-17, 19-23, 25-29, 31-37, Korfatego 1-3, 5-7, 9-11, Sobieskiego 1-5, 7-11, 13-17, 10, 2-6				
II	WYMIANA INSTALACJI			
		Bednorza 2-8, Sobieskiego 2-6	projekt wymiany instalacji c.o.	15990
		Korfatego 9-11, Sobieskiego 13-17, Sobieskiego 10, Bednorza 15-17, Bednorza 25-29	wymiana wodomierzy	13331
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	5768

Pszczyna-Siedlice				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			29718
			urządzenia zabawowe, kosze, stojaki	6179
		Korfantego 11	wymiana drzwi	2462
		Sobieskiego 13-15-17	wykonanie osłon przy drzwiach wejściowych	4250
		Sobieskiego 1-3-5	wykonanie osłon przy drzwiach wejściowych	4650
		Sobieskiego 7-9-11	wykonanie osłon przy drzwiach wejściowych	4650
		Korfantego 1-3	naprawa balkonów	14687
		Sobieskiego 13-17	docieplenie ścian zewnętrznych szczytowych	53000
		Bednorza 3-7, 9-13, 25-29	budowa balkonów -projekt	25500
		Bednorza 15-17,19-23, 31-37	budowa balkonów – udział Spółdzielni	14000
		Bednorza 3-7, 9-13, 25-29	budowa balkonów – udział Spółdzielni	15000
		Bednorza 15-17,19-23, 31-37	daszki nad balkonami 3szt.	6600
		Bednorza 3-7, 9-13, 25-29	daszki nad balkonami 3szt.	5070
		Bednorza 23,37	naprawa tynku całościowa -szczyty	36000
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu (Bednorza 9-13), montaż na bieżąco nasad i nawiewników	12730
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			610
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODO, NADZORY			73386
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			4536
	remont instalacji odgromowej	Sobieskiego 2-6, Bednorza 9-13, 19-23, 31-37		8906
Suma				357022
NR 7				
Jagiełły 14-18, Jagiełły 20-24, Jagiełły 26-30, Jagiełły 32-34				
II	WYMIANA INSTALACJI			
		Jagiełły 14-16-18	wymiana wodomierzy	3607

Pszczyna-Siedlice				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	1885
		projekt modernizacji c.o.		1107
V	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			10271
		Jagieły 20-22-24	docieplenie ścian zewnętrznych szczytowych	55900
		Jagieły 32-34-36	docieplenie ścian zewnętrznych szczytowych	55900
			montaż na bieżąco nasad i nawiewników	1198
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			458
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODO,NADZOR			22539
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej, domofonowej			1977
Suma				154841
NR 8				
Bogedaina 25-31, Bogedaina 33, Bogedaina 35-37, Bogedaina 39, Bogedaina 41-43				
II	WYMIANA INSTALACJI			
		wymiana wodomierzy		9062
		Bogedaina 25-31	wymiana rozdzielni głównych 2 szt. wymiana rozdzielni przedlicznikowych 8 szt. montaż wył. p.poż. zewnętrznych 2 szt.	22335
		Bogedaina 35-37	wymiana rozdzielni głównych 1 szt. wymiana rozdzielni przedlicznikowych 4 szt., montaż wył. p.poż. zewnętrznych 1 szt.	11635
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	1161
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			2066
			urządzenia zabawowe, kosze, stojaki	3573

Pszczyna-Siedlice				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu (Bogedaina 35-37 i 39), montaż na bieżąco nasad i nawiewników	5289
		Bogedaina 25-31, 33, 35-37, 39,41-43	naprawa czap i docieplenie kominów ponad dachem	5282
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			1264
VII	DROBNE ROBOTY WOD- KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODOM,NADZOR			16045
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			1241
	remont instalacji domofonowej:	Bogedaina 25-31, 33, 35-37, 39,41-43	wymiana domofonów na cyfrowe	15770
Suma				94722
NR 9				
Kopernika 31A				
II	WYMIANA INSTALACJI			
			wymiana wodomierzy	2705
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	167
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			39
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			1546
VII	DROBNE ROBOTY WOD- KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODO, NADZOR			2512
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			187
Suma				7155
NR 10				
Szymanowskiego 26-30				
II	WYMIANA INSTALACJI			
			wymiana wodomierzy	1476
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	188
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			

Pszczyna-Siedlice				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			709
VII	DROBNE ROBOTY WOD- KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODOMIERZY, NADZORY			4354
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			71
Suma				6798

NR 11

Aleja II 2-6

II	WYMIANA INSTALACJI			
			wymiana wodomierzy	2377
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachów itp.			1390
V	MALOWANIE KLATEK			39000
VII	DROBNE ROBOTY WOD- KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODO, NADZORY			5653
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			341
Suma				48762

NR 12

Jeziorna 5

IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, kominów,			2552
VII	DROBNE ROBOTY WOD- KAN,CO,GAZ,ELEKTR,WYM. WODO,NADZORY			612
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			24
Suma				3188

OGÓŁEM

672488

Brzeszcze				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość
NR 13				
K. Wielkiego 42/38-44				
II	WYMIANA INSTALACJI			
			wymiana wodomierzy	5000
			przyłącze Internet	677

Brzeszcze				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	3529
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, kominów, przecieków z dachu, montaż kratki wentyl, malowanie wnek przed wejściem			1235
			naprawa posadzek w piwnicach	20970
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, montaż na bieżąco nasad i nawiewników	6048
VII	DROBNE ROBOTY WODKAN,CO,GAZ,ELEKTR, NADZORY			3948
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			653
Suma				42060
NR 14				
Słowackiego 3, Słowackiego 13				
II	WYMIANA INSTALACJI			
		Słowackiego 13	wymiana instalacji gazowe	137719
		Słowackiego 3,13	wymiana wodomierzy	16640
			przyłącze Internet	1353
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	10528
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachu itp.			2036
		Słowackiego 3	czyszczenie elewacji nad wejściami	1667
		Słowackiego 13	naprawa kominów kl. IV-VII	5876
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu (Słowackiego 13 kl. I-III), montaż na bieżąco nasad i nawiewników	5071
VI	WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE			772
VII	DROBNE ROBOTY WODKAN,CO,GAZ,ELEKTR, NADZORY			17503

Brzeszcze				WYKONANIE
Lp.	Adres	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			1472
Suma				200637
NR 15				
Narutowicza 32				
II	WYMIANA INSTALACJI			
			przyłącze Internet	677
			wymiana wodomierzy	3771
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, kominów, przecieków z dachu,		rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	2685
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN,CO,GAZ,ELEKTR, NADZORY			2960
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			472
	remont instalacji domofonowej			5719
Suma				16283
NR 16				
Narutowicza 35				
II	WYMIANA INSTALACJI			
			wymiana wodomierzy	10083
			rozbudowa stacji czołowej instalacji AZI	7057
IV	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE			
	w tym naprawa balkonów, przecieków z dachu			1769
		Kl. V,VI	posadzka w piwnicach	13121
			docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, montaż na bieżąco nasad i nawiewników	13726
VII	DROBNE ROBOTY WOD-KAN,CO,GAZ,ELEKTR, NADZORY			7892
VIII	REMONT INSTALACJI			
	remont instalacji gazowej			1351
Suma				54998
OGÓŁEM				313978

3. Przedsięwzięcia z pozostałych środków funduszu remontowego.

A) Budowa parkingu ul. Łokietka – Skłodowskiej

Na wniosek mieszkańców, w 2017 r. Spółdzielnia rozpoczęła procedury związane z budową parkingu zlokalizowanego przy ul. Skłodowskiej za budynkiem Łokietka 5. Został opracowany projekt na 39 miejsc parkingowych wraz uzgodnieniami lokalizacji zjazdu z ul. Skłodowskiej. W 2018 r. otrzymaliśmy prawomocną decyzję pozwolenia na budowę. Budowa parkingu została zrealizowana w IV kwartale 2018 r. Zadanie sfinansowano w ramach kontynuacji programu remontu dróg, parkingów, chodników w zasobach PSM z dodatkowych środków Spółdzielni. **Łączny koszt projektu, budowy parkingu oraz nadzoru wyniósł 254.220,00 zł.**

B) Budowa balkonów przy ul. Bednorza w Pszczynie (do częściowego zwrotu przez mieszkańców)

Spółdzielnia realizując wnioski mieszkańców budynków położonych przy ul. Bednorza dotyczące możliwości dobudowania balkonów, kontynuowała te roboty w 2018 r.

Koszt dokumentacji projektowej wynosi 8.500,00 zł/budynek, a koszt dobudowy 1 balkonu – 8.400,00 zł. Kwota do sfinansowania przez mieszkańca to **7.400,00 zł.** Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej PSM zaliczka na ten cel, w wysokości 1.400,00 zł płatna jest przed podpisaniem umowy, pozostała kwota tj. 6.000,00 zł spłacana jest przez mieszkańców po montażu balkonów w nieprocentowanych ratach przez okres ok. 4 lat. **W 2018 roku była to kwota 174.000,00 zł.**

Spółdzielnia pokryła w całości koszty dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę na poszczególnych budynkach, koszt wykonania i montażu 1 sztuki zadaszenia w każdym pionie dobudowanych balkonów oraz partycypuje w kosztach wykonania balkonu w wysokości 1.000,00 zł brutto/na 1 szt. balkonu z funduszu remontowego danej nieruchomości.

W 2018 r. dobudowano balkony w budynkach Bednorza 15-17, Bednorza 19-23, Bednorza 31-37 w 3 pionach w ilości 14 szt. oraz dobudowano balkony w budynku Bednorza 3-7 w 3 pionach w ilości 15 szt.

C) Pozostałe działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach

1) Oprócz działań szczegółowo opisanych w Rozdziale II niniejszego sprawozdania pkt 1, w 2018 r. Spółdzielnia wykonała ze środków dodatkowych przekazanych na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej za rok 2017 niżej wymienione prace mające na celu poprawę bezpieczeństwa w budynkach:

- kompleksowy montaż nasad kominowych na spalinowych przewodach kominowych, których zadaniem jest ochrona przewodu kominowego przed odwracaniem lub osłabieniem ciągu,
- kompleksowy remont zadaszeń kominowych, montaż daszków nad przewodami kominowymi.

Koszt tych robót wyniósł **131.189,00 zł.** Całkowity koszt robót wykonanych w 2018 r. na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach z uwzględnieniem kosztów robót w kwocie 180.329,00 zł finansowanych z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy przez członków i właścicieli lokali wyniósł **311 519,00 zł.**

2) Kolejnym działaniem, które Spółdzielnia podjęła celem zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców, finansowanym z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na fundusz eksploatacyjny, były kontrole gazowych podgrzewaczy wody polegające na wykonaniu pomiaru określającego zawartość tlenu węgla w spalinach. Interwencje Straży Pożarnej w sytuacjach, gdzie miało miejsce nadmierne stężenie tlenu węgla w mieszkaniach potwierdziły, że w przeważającej mierze winny był niewyregulowany, zanieczyszczony bądź uszkodzony gazowy podgrzewacz wody. W zasobach w Pszczynie kontrolę emisji spalin przeprowadzili pracownicy Zakładu Kominiarskiego, odpowiednio przeszkoleni oraz wyposażeni w niezbędny sprzęt, natomiast w zasobach w Brzeszczach, kontrolę przeprowadzono podczas okresowej kontroli instalacji gazowej. Już teraz możemy powiedzieć, że było to słuszne działanie, ponieważ na 2577 skontrolowanych gazowych podgrzewaczy wody, w 352 stwierdzono przekroczenie emisji tlenu węgla ponad dopuszczalną normę, co stwarzało bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia dla wszystkich mieszkańców w budynku.

W takich przypadkach, Spółdzielnia wydała zakaz użytkowania niesprawnych podgrzewaczy wody do momentu przeprowadzenia ich konserwacji bądź wymiany.

Ponad 97% mieszkańców potraktowało tę sytuację poważnie, dostarczając do Spółdzielni protokół z przeprowadzonej konserwacji bądź wymiany urządzenia. Do pozostałych mieszkańców, Spółdzielnia wystosowała ponaglenia z koniecznością wykonania zaleceń i dostarczenia stosownego zaświadczenia – brak reakcji ze strony mieszkańców wiązać się będzie nawet z koniecznością odcięciem gazu z uwagi na zagrożenie jakie stwarza dany użytkownik dla pozostałych mieszkańców budynku.

Dotychczasowe działania już teraz zdecydowanie wpłynęły na poprawę bezpieczeństwa, co wyraźnie widać po znacznym spadku interwencji służb kominiarskich oraz Straży Pożarnej w ostatnich miesiącach.

DZIAŁ IV

KONTROLE W PSM I REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH

1. Kontrole uprawnionych organów zewnętrznych

- 1) W dniu 04.01.2018 r. przeprowadzona została kontrola wykonania obowiązków nałożonych decyzją Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach z dnia 14.08.2017 r. dotyczących uwzględniania w ocenie ryzyka zawodowego narażenia na każdy czynnik szkodliwy (biologiczny i chemiczny) występujący w środowisku pracy oraz przeszkolenie w tym zakresie pracowników. W wyniku kontroli stwierdzono wykonanie decyzji – protokół nr 1/1217/NS/HP/2018.
- 2) W dniach 12, 13 i 14.12.2018 r. przeprowadzone zostały kontrole Państwowej Straży Pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych w Pszczynie przy ul. Mieszka I 1, Odnowiciela 2, Mieszka I 3-7 i Bednorza 21. W wyniku kontroli wydane zostały przez Komendanta Straży Pożarnej w Pszczynie decyzje nakazujące wykonanie, w ustalonych terminach n/w obowiązków:
 - wyposażenie obiektów przy ul. **Mieszka I 1** i **Mieszka I 3-7** w przeciwpożarowy wyłącznik prądu – termin wykonania do dnia 31.12.2019 r.
 - usunięcie materiałów palnych składowanych na drogach komunikacji ogólnej służącej ewakuacji w budynkach przy ul. **Odnowiciela 2** i **Mieszka I 1** – PSM zaapelowała do mieszkańców o uporządkowanie korytarzy przy mieszkaniach z terminem wykonania do dnia 11.03.2019 r.

W budynku przy ul. **Bednorza 21** zgodnie z Protokołem z ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Pszczynie z dnia 13.12.2019 r. nie stwierdzono nieprawidłowości – pouczono o konieczności przestrzegania przepisów p.poż.

- 3) W dniu 05.02.2018 r. PKO Bank Polski SA przeprowadził kontrolę dotyczącą ewidencji zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości wpłat wniesionych przez członków Spółdzielni na poczet spłaty kredytu. Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne. Kontrola obejmowała okres 01.01.2017 r.–31.12.2017 r. Kontrola stwierdziła, że jakość prac na badanym odcinku jest dobra i wyniki kontroli pozwalają na odstąpienie od wydania rekomendacji.
- 4) W dniu 05.07.2018 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Katowicach Oddział w Pszczynie, przeprowadził kontrolę w zakresie stosowania środków ochrony roślin na placach zabaw. W zasobach Spółdzielni znajduje się 12 placów zabaw. Wykonanie prac pielęgnacyjnych w tych miejscach polega na koszeniu trawników, przycinaniu krzewów oraz wymianie piasku w piaskownicach. Na placach zabaw nie stosuje się ochrony chemicznej z zastosowaniem środków ochrony roślin. Nie stwierdzono nieprawidłowości w trakcie kontroli.
- 5) PKO BP S.A. w dniu 06.09.2018 r. przeprowadził w PSM kontrolę dot. prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz czy PSM wywiązała się z obowiązku poinformowania swoich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, o wysokości dokonanych umorzeń, w tym umorzeń na podstawie art.10 a ust.1 ustawy z dnia 30 listopada o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. z 2016r. poz. 1779). Kontrola nie stwierdziła żadnych nieprawidłowości.

2. Realizacja wniosków polustracyjnych

W dniach 22.01.2018 r. – 09.03.2018 r. lustrator wyznaczony przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, przeprowadził pełną lustrację działalności Spółdzielni obejmującą lata 2015 – 2017. Szczegółowa informacja dotycząca przebiegu lustracji przedstawiona została w Sprawozdaniu z działalności Spółdzielni za rok 2017 w Dziale V Lustracja i kontrole w PSM. Natomiast w tym miejscu przedstawiamy informację z realizacji wniosków sformułowanych przez RZRSM w Katowicach w liście lustracyjnym z dnia 12.03.2018 r. Przedstawione poniżej wnioski przyjęte zostały przez Walne Zgromadzenie w dniu 11.05.2018 r. uchwałą nr 9/2018 i skierowane do realizacji przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą PSM:

1. Uzupełnić § 40 Statutu o punkt dotyczący nawiązania stosunku pracy z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni.
2. Rozważyć usunięcie ze Statutu Część II Dział I Rozdział 2 – §§ 56-58 dotyczące zamiany lokali, albowiem zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uniemożliwiła dopuszczalność zamiany mieszkań zajmowanych w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Uwzględnić w kalkulacji opłat czynszowych wynik na GZM z roku poprzedniego, który winien zwiększyć odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym – art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Przyjęte zasady polityki rachunkowości w PSM w Pszczynie uzupełnić o zapisy, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 3 b, c (wykaz zbioru danych tworzących księgi rachunkowe na informatycznych nośnikach danych) i pkt 4 (opis systemu służącego ochronie danych) w ustawie o rachunkowości.

Wnioski sformułowane w pkt 1) i 2) uwzględnione zostały w uchwale Walnego Zgromadzenia nr 9/2018 z dnia 11.05.2018 r. w/s uchwalenia zmian Statutu PSM, a następnie w dniu 31.07.2018 r. wpisane zostały przez Sąd Rejonowy Katowice -Wschód Wydział VII Gospodarczy KRS w Katowicach do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Wniosek sformułowany w pkt 3) dot. kalkulacji opłat czynszowych uwzględniony został w planach gospodarczo finansowych na rok 2019 zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą PSM w dniu 19.12.2018 r. Natomiast w dniu 11.04.2018 r. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr 32/2018 w sprawie przyjęcia zasad/polityki rachunkowości oraz zatwierdzenia zakładowego planu kont uwzględniający wykaz zbioru danych tworzących księgi rachunkowe na informatycznych nośnikach danych oraz opis systemu służącego ochronie danych realizując tym samym wniosek polustracyjny określony w pkt 4).

Reasumując, wszystkie wnioski wynikające z przeprowadzonej lustracji zostały zrealizowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą PSM zgodnie z podjętą w tej sprawie uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 11.05.2018 r.

DZIAŁ V ZMIANA STATUTU PSM ORAZ WDROŻENIE PRZEPISÓW RODO

1. Zmiana Statutu PSM

Rok sprawozdawczy był również czasem, w którym trwały intensywne prace nad opracowaniem, uchwaleniem i zarejestrowaniem zmian statutu PSM. Było to konsekwencją wejścia w życie z dniem 09.09.2017 r. ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Ustawa zmieniająca w Art. 8 zobowiązywała wszystkie spółdzielnie do dokonania zmiany statutów stosownie do wymagań ustawowych w terminie 12 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Ciężar gatunkowy tych zmian, mających wręcz rewolucyjne znaczenie w zakresie powstawania i utraty członkostwa, wzbudzał szereg wątpliwości i różnorodnych wręcz krańcowo odmiennych interpretacji, stąd też prace nad projektem zmian statutowych nie były łatwe i wymagały zaangażowania w szkoleniach dedykowanych tej tematyce, wzajemnych międzyspółdzielczych konsultacjach, a także w projekcie wypracowania przez RZRSM w Katowicach jednolitego stanowiska. Ostatecznie przedstawiony przez Zarząd Spółdzielni projekt zmian Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 11.05.2018 r. a następnie zmiany te w dniu 31.07.2018 r. wpisane zostały przez Sąd Rejonowy Katowice -Wschód Wydział VII Gospodarczy KRS w Katowicach do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Wdrożenie przepisów RODO

Uchwalone w dniu 27.04.2016 r. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE zwane w skrócie RODO weszło w życie z dniem 24.05.2016 r. natomiast ma zastosowanie od dnia 25.05.2018 r. Rozporządzenie to stanowi dla Spółdzielni podstawę kontynuacji dotychczasowych działań zapewniających bezpieczeństwo i ochronę przetwarzanych informacji dot. danych osobowych podejmowanych w oparciu o ustawę o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997 r., a także podstawę wdrażania nowych rozwiązań i procedur wymaganych przepisami RODO. Zarząd Spółdzielni jako Administrator Danych Osobowych podjął szereg działań, mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa przetwarzanych danych osobowych oraz realizacji praw osób fizycznych związanych z przetwarzaniem tych danych, w szczególności takich jak:

- 1) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przetwarzanych danych w systemie informatycznym oraz tradycyjnie w postaci wytwarzanych i przechowywanych dokumentów w wersji papierowej, opracowana i zatwierdzona została uchwałą Zarządu z dnia 26.04.2017 r. Instrukcja zabezpieczenia nieruchomości administracyjnej monitoringiem zewnętrznym i wewnętrznym oraz procedur postępowania z kluczami do pomieszczeń biurowych oraz budynku administracyjnego w Pszczynie. Procedury bezpieczeństwa obejmują również administrację w Brzeszczach. Wdrażając Instrukcję, pracownikom Spółdzielni wydane zostały upoważnienia do postępowania z kluczami, pilotami do bramy oraz kodem cyfrowym do systemów ochrony budynku administracyjnego w Pszczynie, a pracownicy złożyli pisemne oświadczenie

- o przyjęciu pełnej odpowiedzialności za powierzone mienie i przestrzeganie procedur pod rygorem sankcji dyscyplinarnej,
- 2) w dniu 20.09.2017 r. Zarząd uchylł instrukcję Zarządzania systemem informatycznym uchwaloną w dniu 21.03.2007 r. zatwierdzając równocześnie nową Instrukcję zawierającą takie uregulowania jak: określenie poziomu bezpieczeństwa przetwarzanych danych, zasady nadawania, odwoływania i rejestrowania uprawnień dostępu do systemu oraz metody i środki uwierzytelnienia i procedury związane z ich zarządzaniem i użytkowaniem, procedury związane z rozpoczęciem i zakończeniem pracy w systemie informatycznym, procedury tworzenia kopii zapasowych, sposób zabezpieczenia systemu przed wirusami, złośliwym oprogramowaniem, procedury wykonania przeglądów i konserwacji systemu informatycznego,
 - 3) opracowana i wdrożona została Instrukcja dotycząca procedury likwidacji sprzętu elektronicznego. Zasady postępowania przyjęte w zatwierdzonej przez Zarząd PSM w dniu 07.12.2016 r. Instrukcji, zapewniają prawidłową ochronę danych przed ich nieuprawnionym udostępnieniem – wyciekiem w sytuacji wycofywania z użytku sprzętu komputerowego bądź innych nośników zawierających dane osobowe. W dniu 24.10.2018 r. Zarządzeniem Dyrektora PSM nr 24/2018 powołana została stała komisja likwidacyjna do rozpatrywania wniosków ws likwidacji sprzętu elektronicznego,
 - 4) zostały opracowane i zawarte umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych z 7 podmiotami, z którymi łączy Spółdzielnię umowy główne dot. wykonywania usług związanych z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi oraz 3 umowy powierzenia przetwarzania danych, w których Spółdzielnia występuje w roli Procesora. Wszystkie umowy zaewidencjonowane zostały w prowadzonym rejestrze umów,
 - 5) opracowane i wdrożone zostały klauzule informacyjne spełniające wymagania art. 13 Rozporządzenia RODO dot. pracowników spółdzielni, kontrahentów, monitoringu wizyjnego siedziby i terenu przyległego, członków, właścicieli i użytkowników lokali, użytkowników konta mailowego. Pracownicy potwierdzili zapoznanie się z treścią klauzuli informacyjnej składając w tej sprawie stosowny podpis. Natomiast pozostałym zainteresowanym osobom klauzule udostępnione zostały na stronie internetowej Spółdzielni po uprzednim powiadomieniu o możliwości zapoznania się z nimi. Każdorazowo treść każdej klauzuli oraz procedura jej wdrożenia przedstawiona została i zatwierdzona przez Zarząd PSM,
 - 6) przetwarzanie danych osobowych to również procedury związane z przechowywaniem dokumentów. W związku z powyższym trwa obecnie porządkowanie zasobu archiwalnego gromadzonego w składnicy akt. Etap I – szy został zakończony protokołem brakowania z dnia 18.12.2018 r. i przekazania dokumentów specjalistycznej firmie do zniszczenia. Z firmą realizującą brakowanie dokumentów zawarta została w dniu 30.11.2018 r. umowa powierzenia przetwarzania danych. W II połowie marca 2019 r. przeprowadzony zostanie kolejny etap brakowania dokumentów. Wdrożone zostało również postępowanie związane z generalnym porządkiem dokumentacji gromadzonej w teczkach osobowo-lokalowych. Zgodnie z zasadą czasowego ograniczenia przetwarzania danych osobowych, po ustaniu celu przetwarzania z uwzględnieniem wymaganego okresu archiwizacji, dokumenty zawierające dane osobowe powinny być likwidowane. Realizując tę zasadę, każdateczka osobowo-lokalowa poddana jest weryfikacji, pozostają w niej jedynie niezbędne dokumenty aktualnych użytkowników lokali, oraz dokumenty podlegające archiwizacji w szczególności dot. lokalu (pierwotny przydział, remonty, przeróbki),
 - 7) równocześnie trwają prace nad Instrukcją archiwizowania dokumentacji oraz organizacji i działania zakładowej składnicy akt. Projekt tego dokumentu został przedstawiony na posiedzeniu Zarządu w dniu 10.10.2018 r. Obecnie trwają prace nad załącznikiem do Instrukcji stanowiącym jednolity wykaz archiwizowanych dokumentów wraz określeniem okresów ich przechowywania,
 - 8) w celu usprawnienia procesu likwidacji dokumentów, wdrożone zostało Zarządzenie Dyrektora PSM nr 16/2018 z dnia 19.12.2018 r. dot. określenia procedur bieżącego brakowania dokumentów dla których upłynął okres przechowywania lub też ustał cel dalszego ich przetwarzania, a także powołania stałej komisji likwidacyjnej zajmującej się bieżącym brakowaniem dokumentów. W uzupełnieniu tego dokumentu Zarząd Spółdzielni będący Administratorem Danych Osobowych zatwierdził procedury związane z przechowywaniem i likwidacją dokumentów rekrutacyjnych,
 - 9) dopracowane zostały procedury monitoringu siedziby Spółdzielni, obiektów i terenów przyległych w Pszczynie przy ul. Dobrawy 1. Graficzny znak informujący o monitoringu uzupełniony został o informację kto jest administratorem danych osobowych oraz dostęp do pełnej treści klauzuli informacyjnej znajdującej się na stronie internetowej PSM. Ponadto szczegółowo zasady monitoringu wizyjnego siedziby PSM oraz geolokalizacyjnego konserwatorów Spółdzielni zostały opisane w Regulaminie Pracy, który przyjęty został na posiedzeniu Zarządu w dniu 30.01.2019 r.,
 - 10) Zarząd Spółdzielni zatwierdził również procedury zamieszczania na stronie internetowej PSM informacji, o których mowa w art. 81 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz okresach ich przechowywania na stronie. Zasady te dotyczą również wskazania osób odpowiedzialnych za prawidłowe przygotowanie dokumentów, terminu ich udostępnienia oraz osób upoważnionych do zarządzania informacjami zamieszczanymi na stronie internetowej,

- 11) pod kątem wymagań RODO zmodernizowana została strona internetowa Spółdzielni. Poprzednia wersja straciła wsparcie techniczne, w związku z czym nie była bezpieczna, co mogło skutkować możliwością podejrzenia przez osoby trzecie wysyłanych pocztą mailową dokumentów np. rozliczenia wody, ciepła z danymi osobowymi. Ponadto podniesione PHP strony do najnowszej wersji posiada wsparcie techniczne do 2020 roku i umożliwia min. archiwizowanie korespondencji mailowej na odrębnym serwerze spełniającym wysokie parametry bezpieczeństwa. Realizując wymagania RODO w zakładce KONTAKT wprowadzona została warstwowa treść klauzuli informacyjnej dot. przetwarzania danych osobowych z informacją o miejscu dostępu do pełnej treści,
- 12) zaktualizowane zostały wszystkie druki udostępniane członkom spółdzielni i właścicielom lokali, które zamieszczone są na stronie internetowej PSM z możliwością ich pobrania i wykorzystania w procedurach spółdzielczych. Aktualizacja dotyczyła treści tych druków, która określona została w „Regulaminem powstawania, ustania i utraty członkostwa” oraz treści klauzuli związanej z przetwarzaniem danych osobowych,
- 13) w związku z opracowaniem rejestru czynności przetwarzania danych, wdrożone zostało Zarządzenie Dyrektora PSM nr 9/2018 z dnia 02.07.2018 r. zobowiązujące wszystkich pracowników do sporządzenia wykazu czynności związanych z przetwarzaniem danych osobowych na powierzonym stanowisku pracy, ze wskazaniem opisu czynności, zakresu danych oraz sposobu przetwarzania oraz używanych programów informatycznych. Obecnie trwa weryfikacja złożonych ankiet i sukcesywnie tworzenie rejestru czynności przetwarzania,
- 14) po zawarciu umów powierzenia przetwarzania danych osobowych, w których Spółdzielnia występuje w roli Procesora, opracowany został Rejestr kategorii przetwarzania danych, w którym uwzględnione zostały informacje zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 30 ust.2 RODO. Rejestr ten przyjęty został przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 23.01.2019 r.

Proces przetwarzania danych to ciągle doskonalenie, dostosowywanie i wprowadzanie nowych rozwiązań organizacyjnych oraz środków technicznych zapewniających odpowiednie bezpieczeństwo danych osobowych, a w szczególności ich ochronę przed niedozwolonym lub niezgodnym z prawem przetwarzaniem oraz przypadkową utratą, zniszczeniem lub uszkodzeniem. Przykładem może być rozpoczęty w grudniu 2018 r. generalny remont serwerowni z częściową przebudową pomieszczenia. Obecnie serwerownia spełnia wymagania klimatyczne, bezpieczeństwa p.poż. i ochrony przed włamaniem i kradzieżą. Kolejne techniczne rozwiązanie to zabezpieczenie kodem cyfrowym wejścia do pomieszczenia kserokopiarki, wdrożenie certyfikatu SSL chroniącego stronę internetową oraz połączenia poczty mailowej. Ponadto trwają prace nad opracowaniem i wdrożeniem (szkolenia pracowników) Instrukcji postępowania w razie naruszeń ochrony danych osobowych, która doprecyzowuje w tym zakresie postanowienia zawarte w Polityce Bezpieczeństwa Informacji. Gromadzone są również wstępne materiały niezbędne do opracowania dokumentacji analizy ryzyka przetwarzania danych osobowych. Ryzyko wystąpienia niepożądanych zdarzeń jest tym mniejsze im większa jest świadomość wszystkich uczestników procesu przetwarzania o konieczności przestrzegania zasad związanych z ochroną danych osobowych i ponoszenia niezbędnych kosztów w celu zapewnienia bezpieczeństwa procesowi przetwarzania danych zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności Rozporządzenia RODO. W związku z tym na rok 2019 zaplanowany został generalny remont składnicy akt, o którym szerzej piszemy w dalszej części sprawozdania.

DZIAŁ VI

SYTUACJA FINANSOWA I GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI W OPARCIU O SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWĄ

Zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia sporządziła roczne sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, obowiązującym jednostki kontynuujące działalność.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej. Nie istnieją, znane Zarządowi okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności w następnym roku.

Prezentowane roczne sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

Na sprawozdanie finansowe składają się następujące elementy:

- a) bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **37.476.775,52 zł**,

- b) rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2018 wykazujący zysk netto w wysokości **702.942,99 zł**,
 c) informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

1. BILANS PORÓWNAWCZY – WSKAŹNIKI WZROSTU – STRUKTURA

L.p.	AKTYWA	31.12.2018	31.12.2017	Dynamika 2018: 2017	Struktura 2018 rok
1.	A. Aktywa trwałe	29.427.671,81	33.705.479,16	87,3	78,5
	1. wartości niematerialne i prawne	45.545,96	48.186,00	94,5	0,1
	2. rzeczowe aktywa trwałe	29.382.125,85	31.217.867,05	94,1	78,4
	3. należności długoterminowe	-	2.439.426,11	-	-
	4. inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
	5. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
2.	B. Aktywa obrotowe	7.943.664,99	7.240.496,36	109,7	21,2
	1. zapasy	50.136,33	130.890,57	38,3	0,1
	2. należności krótkoterminowe	635.799,20	799.146,79	79,6	1,7
	3. inwestycje krótkoterminowe	6.824.300,15	5.658.629,23	120,6	18,2
	4. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	433.429,31	651.829,77	66,5	1,2
3.	C. Należne wpłaty na fundusz podstawowy	105.438,72	123.046,82	85,7	0,3
	RAZEM AKTYWA	37.476.775,52	41.069.022,34	91,3	100,0
	PASYWA				
1.	A. Kapitał własny	32.225.268,41	33.572.056,62	96,0	86,0
2.	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5.251.507,11	7.496.965,72	70,0	14,0
	1. zobowiązania długoterminowe	-	2.343.669,35	-	-
	2. zobowiązania krótkoterminowe	4.010.762,73	3.545.609,47	113,1	10,7
	3. fundusze specjalne	1.230.199,80	1.598.253,58	77,0	3,3
	4. rozliczenia międzyokresowe	10.544,58	9.433,32	111,8	-
	RAZEM PASYWA	37.476.775,52	41.069.022,34	91,3	100,0

Wartość ogółem majątku Spółdzielni (aktywa) na dzień 31.12.2018 r. wynosi 37.476.775,52 zł i zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 3.592.246,82 zł.

Majątek trwały zmniejszył się o 4.277.807,35 zł w tym zmniejszenie należności długoterminowych z tytułu skapitalizowanych odsetek od kredytu o 2.439.426,11 zł. Zmniejszenie w zakresie rzeczowych aktywów trwałych wynika ze zgodnego z przepisami umorzenia środków trwałych w wysokości 1.157.662,87 zł oraz zmniejszenia w wyniku likwidacji środków trwałych. W wyniku realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2018 r. Spółdzielnia dokonała przeniesienia na odrębną własność lokali łącznie z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu o wartości netto łącznie 624.926,62 zł.

W 2018 r. nastąpiło umorzenie całości skapitalizowanych odsetek od kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe wg stanu na dzień 31.12.2017 r.

Majątek obrotowy zwiększył się o 703.168,63 zł. Zwiększenie nastąpiło w pozycji inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) o kwotę 1.165.670,92 zł, zmniejszyła się natomiast wartość zapasów, należności krótkoterminowych oraz krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w sumie o 462.502,29 zł.

Majątek trwały stanowi 78,5 % majątku ogółem, a majątek obrotowy 21,2 % w stosunku do ogółu.

Źródłem finansowania majątku są fundusze własne, które w strukturze źródeł pokrycia majątku stanowiły na koniec roku 86%. Zmniejszenie funduszy wynika z planowego umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz wyodrębnienia własności lokali w części sfinansowanej funduszami.

Na koniec 2018 r. nie występują zobowiązania długoterminowe w związku z dokonaniem umorzeniem kredytu z PKO B.P. S.A. na sfinansowanie budowy osiedla mieszkaniowego.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu rozliczeń z przedsiębiorstwami komunalnymi oraz wykonawcami robót remontowych zwiększyły się o 465.153,26 zł w stosunku do roku 2017.

W pozycji fundusze specjalne wykazano stan funduszu remontowego w kwocie 1.222.653,88 zł oraz fundusz socjalny w kwocie 7.545,92 zł.

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2018 R. DO 31 GRUDNIA 2018 R.

L.p.	Wyszczególnienie	rok		% 2018:2017
		2018	2017	
1.	przychody ze sprzedaży	15.270.845,55	15.155.016,16	100,8
2.	pozostałe przychody operacyjne	690.427,06	406.960,43	169,7
3.	przychody finansowe	111.148,15	111.245,84	99,9
	RAZEM	16.072.420,76	15.673.222,43	102,5
4.	rozliczenia międzyokresowe kosztów	-7.354,52	-2.836,25	259,3
5.	Wynik GZM	-6.369,58	33.776,17	-
	PRZYCHODY OGÓŁEM	16.058.696,66	15.704.162,35	102,3
	KOSZTY			
1.	koszty działalności operacyjnej w tym:	14.955.561,86	14.916.907,06	100,3
	– amortyzacja	87.156,96	93.576,31	93,1
	– zużycie materiałów i energii	7.455.469,88	7.657.634,41	97,4
	– usługi obce	1.491.450,39	1.397.077,80	106,8
	– podatki i opłaty	1.259.528,52	1.209.183,87	104,2
	– wynagrodzenia	1.723.457,41	1.605.054,51	107,4
	– ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	375.788,31	279.999,06	134,2
	– pozostałe koszty rodzajowe	2.562.710,39	2.674.381,10	95,8
2.	pozostałe koszty operacyjne	204.620,39	163.410,20	125,2
3.	koszty finansowe	1.380,42	446,98	308,8
	KOSZTY OGÓŁEM	15.161.562,67	15.090.764,24	100,5
4.	zysk netto	702.942,99	515.162,11	136,5
5.	podatek dochodowy od osób prawnych	194.191,00	108.236,00	179,4
	RAZEM	16.058.696,66	15.704.162,35	102,3

Przychody ze sprzedaży wyniosły **15.270.845,55 zł** i zwiększyły się w stosunku do roku ubiegłego o 0,8 %, natomiast koszty działalności operacyjnej zwiększyły się o 0,3 %.

Wynik finansowy uzyskany z całokształtu działalności Spółdzielni w 2018 r. wynosi **+ 794.740,26 zł**, w tym:

- eksploatacja zasobów mieszkaniowych **+ 6.639,58 zł**
- centralne ogrzewanie (do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego) **- 108.763,31 zł**
- pozostała działalność **+ 897.133,99 zł**

Wypracowana nadwyżka bilansowa netto po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych wynosi **702.942,99 zł**. O sposobie podziału zysku zdecyduje Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni podejmując stosowną uchwałę. Zarząd proponuje przeznaczyć nadwyżkę na fundusz remontowy oraz na częściowe pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych dla członków Spółdzielni.

3. WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ I SYTUACJĘ FINANSOWĄ SPÓŁDZIELNI

L.p.	Wyszczególnienie	rok	
		2018	2017
1.	suma bilansowa	37.476.775,52	41.069.022,34
2.	wynik finansowy GZM	+6.369,58	-33.776,17
3.	wskaźnik płynności I	2,0	2,0
4.	wskaźnik płynności II	2,0	2,0
5.	wskaźnik płynności III	1,7	1,6
6.	szybkość obrotu należności (w dniach)	17	17
7.	rentowność majątku %	1,88	1,25
8.	rentowność kapitału własnego %	2,18	1,53
9.	rentowność netto sprzedaży	4,61	3,40
10.	pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym %	109,5	99,6

W 2018 r. wartości wskaźników płynności nie zmieniły się w stosunku do roku poprzedniego. Wszystkie wartości wskaźników płynności są wyższe od jedności, co oznacza całkowite pokrycie zobowiązań krótkoterminowych majątkiem obrotowym. Optymalna wartość wskaźników płynności potwierdza dobrą sytuację finansową Spółdzielni.

Wskaźnik szybkości obrotu należności (w dniach) również nie uległ zmianie i wynosi 17 dni.

Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym na koniec roku wynosi 109,5 %.

W związku z uzyskaniem nadwyżki bilansowej za 2018 r. wszystkie wskaźniki rentowności są dodatnie i kształtują się na poziomie od 1,88% dla rentowności majątku do 4,61% dla rentowności sprzedaży netto.

DZIAŁ VII PLANY I ZAMIERZENIA

1. Plan remontowy na rok 2019

W miesiącach wrzesień-październik-listopad 2018 r. przeprowadzone zostały przeglądy techniczne budynków PSM. Wyniki przeglądów zasobów PSM zostały uwzględnione i wykorzystane do opracowania potrzeb remontowych oraz propozycji planu remontowego na 2019 r.

Plan remontowy na rok 2019 r. uwzględniający następujący podział wydatków, zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2018 r.

A) Remonty bieżące zasobów 2.266.634,00 zł w tym:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| a) Osiedle Piastów | 1.264.931,00 zł |
| b) Osiedle Siedlice | 744.455,00 zł |
| c) Brzeszcze | 257.249,00 zł |

ZAKRES ROBÓT/LOKALIZACJA

Modernizacja instalacji c.o.

Jagiello 20-24, Jagiello 26-30

Wymiana instalacji gazowej

Ziemowita 7-12 Etap I (3 klatki), Słowackiego 13 Etap II kl. Nr IV, V, VI,

Wymiana rozdzielni głównych i przedlicznikowych

K. Wielkiego 2, K. Wielkiego 28-34, Mieszka I 3-7, Brodatego 3-7, Sprawiedliwego 1-7, Bogedaina 33, Bogedaina 39, Bogedaina 41-43, Szymanowskiego 26-30

Montaż wyłączników p.poż na zewnątrz budynku

Łokietka 5, Opolczyka 2, Mieszka I 1, B. Śmiałego 1, K. Wielkiego 28-34, Mieszka I 3-7, Brodatego 3-7, Sprawiedliwego 1-7, Bogedaina 33, Bogedaina 39, Bogedaina 41-43, Szymanowskiego 36-30

Malowanie klatek schodowych, korytarzy przy mieszkaniach i przy windach oraz wymiana wykładzin (budynki wysokie)

Łokietka 3 Etap II, Śmiałego 1 Etap II, Ziemowita 5-6 Etap II, Ziemowita 7-12 Etap I (3 klatki) Sobieskiego 2-6,

Naprawa tynków na elewacji całości powierzchni

Brodatego 3-7 Etap II, Śmiałego 3-7 Etap I, K. Wielkiego 26 -ściana szczytowa, Bednorza 3-7 Etap I (kl. 7- ściana balkonowa), Bednorza 31-37 – ściana wejściowa,

Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, uszczelnienie szachów technologicznych na stropodachu

Brodatego 1, Bednorza 3-7,15-17,19-23,31-37, 2-8, Bogedaina 33, 41-43, Szymanowskiego 26-30, Aleja II 2-6, Słowackiego 13 (część), Narutowicza 32,

Wymiana drzwi wejściowych

Sobieskiego 2-6, Korfatego 1-3, Korfatego 5-7, Bogedaina 33, Łokietka 3 (drzwi wewnętrzne wahadłowe parter – 2 szt.)

Wykonanie osłon przy drzwiach wejściowych wraz z naprawą daszków

ZAKRES ROBÓT/LOKALIZACJA

Jagiełły 14-18, Jagiełły 20-24, Jagiełły 26-30, Jagiełły 32-36

Program dobudowy balkonów

Bednorza 9-13, Bednorza 25-29, Bednorza 3-7 (kontynuacja)

Remont i pomiar instalacji odgromowej

Opolczyka 2, Odnowiciela 2, Mieszka I 1, Łokietka 8-16, Łokietka 17-20, Łokietka 21-25, Ziemowita 2-6, K. Wielkiego 8-16, Śmiałego 9-13, Śmiałego 21-27, Śmiałego 29-35, Odnowiciela 1-7, Mieszka I 3-7, Sobieskiego 10, Bogedaina 25-31,

Remont instalacji domofonowej

Opolczyka 2, B. Śmiałego 1, Mieszka I 1, Brodatego 1, Bednorza 2-8, Sobieskiego 1-5, Sobieskiego 2-6, Sobieskiego 7-11, Sobieskiego 13-17, Sobieskiego 10, Korfanteo 1-3, Korfanteo 5-7, Korfanteo 9-11, Jagiełły 14-18, Jagiełły 20-24, Jagiełły 26-30, Jagiełły 32-36, Aleja II 2-6, Narutowicza 35 (I etap), K. Wielkiego 42/38-44

Drobne roboty ogólnobudowlane m.in. remont balkonów, usuwanie przecieków z dachów, wykonanie osłon przy drzwiach, wykonanie posadzek w piwnicach

Nieruchomości od nr 1 do nr 16

Drobne roboty wod – kan, co, gazowe, elektryczne

Nieruchomości od nr 1 do nr 16

Dofinansowanie do stolarki okiennej

Nieruchomości od nr 1 do nr 16

B) Przedsięwzięcia z pozostałych środków

1) Kontynuacja działań na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach.

Na rok 2019 w funduszu remontowym zabezpieczone zostały środki przeznaczone na poprawę wentylacji poprzez takie działania jak:

- kontynuowanie docieplenia kominów oraz uszczelnianie szachtów technologicznych w kolejnych budynkach (finansowane również z środków przeznaczonych na remonty bieżące zasobów)
- montaż nasad kominowych w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację spalinowych przewodów kominowych, których zadaniem jest ochrona przewodu kominowego przed odwracaniem lub osłabieniem ciągu,
- kontynuowanie montażu nawiewników ciśnieniowych, które samoczynnie regulują przepływ świeżego powietrza potrzebnego do wentylacji, poprawiając skuteczność wentylacji. Jednak warunkiem oczekiwanego działania jest ich montaż we wszystkich mieszkaniach całego pionu, w którym występują problemy z wentylacją.

Oznacza to konieczność akceptacji mieszkańców i udostępnienia lokali do montażu tych urządzeń.

Działania te dają bardzo wymierny efekt i autentycznie poprawiają bezpieczeństwo naszych mieszkańców w zakresie prawidłowego działania systemu wentylacji. Potwierdzają słuszność decyzji o koncentracji środków na realizację w/w zadań.

Widać to wyraźnie po zdecydowanym spadku interwencji służb kominiarskich oraz Straży Pożarnej w ostatnich miesiącach.

2) Dobudowa balkonów

W 2019 r. kontynuujemy dobudowę balkonów w budynkach przy ul. Bednorza – łącznie 45 szt. na warunkach finansowych obowiązujących w 2018 r. Na dzień dzisiejszy po podpisaniu umów z mieszkańcami i spełnieniu przez nich warunków finansowych, Spółdzielnia zleci wykonawcy budowę 12 balkonów z terminem realizacji do 31.10.2019 r. Dobudowa kolejnych balkonów będzie sukcesywnie realizowana w miarę podpisywania umów, z osobami które są również zainteresowane dobudową balkonów, w związku z czym też zostaną objęci tym programem.

3) Pilotażowy program regulacji dostawy ciepła do budynków mieszkalnych

Program ten polega na montażu urządzeń w węzłach c.o. powodujących regulację dopływu czynnika grzewczego do budynku. Urządzenia te zamontowane zostaną w wytypowanych kilku budynków, w których zużycie ciepła jest najwyższe z wykorzystaniem systemu kontroli i sterowania pracą węzłów cieplnych c.o. na poziomie pojedynczego budynku. Nowy układ wyposażony w automatykę pogodową pozwoli w sposób optymalny regulować dostawą ciepła do każdego z budynków, co przyniesie wymierne oszczędności w zużyciu energii i obniży koszty ogrzewania. Dodatkowo, system pozwala na kontrolę parametrów dostarczonego ciepła przez dostawcę ciepła.

Modernizację instalacji c.o. w węzłach cieplnych można wykonać w czasie przerwy letniej (ok. 4 miesiące), tak aby od nowego sezonu grzewczego, budynki pracowały z nowymi układami.

Powyższe prace mają ponadto za zadanie poprawę funkcjonowania instalacji c.o. w sytuacji gdy budynki zostały poddane termomodernizacji (docieplone przegrody ścian zewnętrznych, stropodachy i stropy piwnic), a układ c.o. jest niezmieniony.

Regulacja ta ma zabezpieczyć przed przegrzewaniem klatek schodowych i korytarzy.

W przypadku gdy pilotażowy program w pełni potwierdzi zalety tego rozwiązania zarówno w zakresie poprawy funkcjonowania instalacji c.o. w poszczególnych budynkach jak i efekty oszczędnościowe związane z obniżeniem zużycia ciepła, w następnych 2 latach obejmujemy tym programem wszystkie budynki Spółdzielni.

4) Wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania.

W 2019 r. upływa 10-letni okres użytkowania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w budynkach w Pszczynie. Z uwagi na 10 letni okres żywotności baterii zainstalowanych w podzielnikach, zachodzi konieczność wymiany tych urządzeń, gdyż po tym okresie dostawca nie zapewnia prawidłowej ich pracy. Wymiana urządzeń na nowe przeprowadzona zostanie latem br. Istotnym problemem przy wymianie tego typu urządzeń (wodomierze, podzielniki kosztów ogrzewania) jest lekceważenie przez mieszkańców obowiązku udostępniania mieszkań, celem przeprowadzenia niezbędnych prac. Dlatego już teraz apelujemy o zapewnienie dojścia do wymiany podzielników w wyznaczonym przez firmę terminie.

2. Generalny remont zakładowej składnicy akt

Zgodność procedur przetwarzania danych z przepisami RODO wymaga równie zapewnienia odpowiednich warunków przechowywania dokumentacji, w tym również dotyczącej danych osobowych po ustaniu celu ich przetwarzania. Okresy przechowywania takich dokumentów są różne i często wynikają wprost z przepisów prawa np. akta osobowe pracownika i dokumentacja dot. stosunku pracy, dokumentacja płacowa, wypadkowa, techniczna budynku. Podejmując proces porządkowania dokumentów oraz wdrażając Instrukcję dot. organizacji i działania składnicy akt, Zarząd Spółdzielni podjął również decyzję o generalnym dostosowaniu obecnego pomieszczenia składnicy akt do wymagań wynikających z przepisu § 6 załącznika nr 6 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz.U. z 2011 r. nr 14, poz. 67) W związku z tym planowane koszty obejmują m.in. ochronę przed nasłonecznieniem (sufit podwieszany), odpowiednią posadzkę, wentylację, oświetlenie awaryjne, metalowe szafy przesuwne z automatycznym zamykaniem oraz ze względu na bezpieczeństwo p.poż. wymianę instalacji elektrycznej. Tak dostosowane pomieszczenie służyć będzie Spółdzielni przez kolejnych wiele lat zapewniając prawidłowe i bezpieczne przechowywanie dokumentów.

SZANOWNI MIESZKAŃCY SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW

W kilku słowach podsumowania działalności Spółdzielni w roku 2018 r., chcemy podkreślić panujący od wielu lat dobry klimat do podejmowania wszelkich decyzji, wyrażający się m.in. akceptacją przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie propozycji działań i przedsięwzięć gospodarczych przedstawianych przez Zarząd Spółdzielni. W długofalowej polityce gospodarczo-finansowej, taka dobra współpraca, również przy udziale członków Spółdzielni, przynosi wszystkim korzyści i efekty w postaci stabilnej sytuacji gospodarczej oraz realizacji i zakończeniu wielu zadań inwestycyjnych.

Jesteśmy Spółdzielnią dobrze gospodarującą wspólnym mieniem. Remontując i inwestując w nowe rozwiązania technologiczne, podnosimy poziom i zakres usług świadczonych na rzecz członków Spółdzielni, a także zapewniamy wyższy standard techniczny, użytkowy, estetyczny i bezpieczeństwo naszych zasobów. Osiągnięcia i dobre gospodarowanie spółdzielczymi zasobami, w tym wdrażanie działań energooszczędnych i proekologicznych, były powodem uhonorowania Spółdzielni wyróżnieniem LIDER ZARZĄDZANIA nadanym przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomości. Wręczenie tego wyróżnienia zbiegło się z obchodami w 2018 roku Jubileuszu 60-lecia działalności Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Jubileusz był również okazją do wręczenia działaczom społecznym oraz pracownikom odznaczeń nadanych przez Krajową Radę Spółdzielczą, odznaczeń nadanych przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa oraz odznaczenia Prezydenta RP Za długoletnią służbę.

Serdecznie zapraszamy członków Spółdzielni do aktywnego udziału w obradach Walnego Zgromadzenia w dniu 10.05.2019 roku. Każdy głos w dyskusji jest głosem cennym, wnoszącym niejednokrotnie pozytywne przemyślenia i wnioski na przyszłość. Warto więc uczestniczyć w obradach tego najwyższego organu Spółdzielni podejmującego uchwały o kluczowym znaczeniu dla Spółdzielni i wszystkich jej członków.

Zarząd Pszczyńskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej

