

# Kurier

INFORMATÓR SPÓŁDZIELNI I WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH



GRUDZIEŃ 2019 r.  
Nr 11-12 (35)

Następne wydanie

LUTY 2020 r.

ISSN 2300-9039

## Zielone światło dla zielonej energii

Montaż instalacji pozyskującej energię z promieni słonecznych na spółdzielczych budynkach jest opcją i wart wsparcia. Fotowoltaika powinna stanowić element przyszłego programu modernizacji zasobów spółdzielni. To główne wnioski płynące z analizy wykonanej przez biuro Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”. Autorzy tej analizy dokonali także prognoz opłacalności takich instalacji dla wysokich i niskich budynków w spółdzielni.

Koszt instalacji o mocy 10 kWp (kilowatopik – moc maksymalna osiągnięta przez instalację) – taka została wzięta pod uwagę w materiale – została oszacowana na 55–60 tys. zł dla budynku. W najbardziej optymistycznych scenariuszach zwrot inwestycji możliwy jest w ciągu 6 lat.

Zywność instalacji fotowoltaicznych, które obecnie instaluje się na dachach, przewidziana jest na 25 lat.

Po 25 latach instalacje takie jeszcze działają, ale ich wydajność zmniejsza

się do około 80–82 proc. Instalacja jest bezobsługowa. Oczywiście trzeba ją tylko konserwować.

Jak instalacja fotowoltaiczna działa w praktyce? Skąd wziąć środki na inwestycję w instalację fotowoltaiczną? Jakie są dostępne programy i fundusze oraz kto i gdzie może uzyskać dofinansowanie do paneli fotowoltaicznych?

Na te i inne pytania dotyczące fotowoltaiki staramy się odpowiedzieć na str. 3.



Foto: Hymon Energy sp. z o.o.

## Wzrost opłat za mieszkania – nieunikniony

W związku z zapowiedzianym przez rząd blisko 16-proc. podniesieniem płacy minimalnej z aktualnych 2250 zł do 2600 zł w 2020 r., trzeba się liczyć ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości zarówno tych zależnych od spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej, jak i tych niezależnych.

Większość usług dla spółdzielni czy wspólnot wykonują firmy zewnętrzne, w których często zatrudnione są osoby otrzymujące minimalne wynagrodzenie.

Jeśli więc ich wynagrodzenie rośnie, to rosną koszty dla spółdzielni czy wspólnot, a w konsekwencji dla mieszkańców, którzy pokrywają je w wyższych rachunkach.

Jerzy Jankowski, prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP wyjaśnia:

– Jeśli firma zostanie zmuszona do podniesienia pensji pracownikom, to będzie szukała środków w sfinansowanie tych podwyżek. Nikt nie zgodzi

się na mniejszy zysk, a tym bardziej na dokładanie do interesu.

Pieniądzy z kieszeni mieszkańców ubędzie nie tylko z powodu podniesienia płacy minimalnej. W 2020 r. więcej zapłacimy za energię elektryczną. Drastycznie wzrosną też opłaty za wywóz śmieci.

**Prąd**  
– Spółki energetyczne złożyły do Urzędu Regulacji Energetyki wnioski o podwyżki cen prądu dla gospodarstw domowych – powiedział w radiu wicepremier oraz minister aktywów państwowych Jacek Sasin. Można się zatem spodziewać, się już na początku 2020 roku ceny za energię elektryczną wzrosną. O ile? Spółki we wnioskach zaproponowały ceny wyższe o 20–40 procent.

Rząd uspokaja i obiecuje, że robi wszystko, by wzrost cen był jak najmniej dotkliwy.  
Uspokajają również eksperci. Ceny wzrosnąć muszą, ale na pewno nie o 40

procent. Ostateczną decyzję podejmie URE.

Opierając się na szacunkach Energiadirect.pl, zużycie prądu w ciągu roku może wynosić w gospodarstwie: 1-osobowym: od 800 do 1600 kWh; 2-osobowym: od 1000 do 3100 kWh; 3-osobowym: od 1200 do 3600 kWh; 4-osobowym: od 1400 do 4700 kWh; a 5-osobowym: od 1700 do 5500 kWh.

Średnia cena prądu obecnie (według danych z 21 stycznia 2019 r. wynosi 0,55 zł/kWh dla taryfy G11 (gospodarswa domowe). Na cenę tę składa się cena energii elektrycznej (0,31 zł/kWh) i opłata za usługi dystrybucyjne (0,24 zł/kWh).

Nietrudno policzyć, że przy wzroście ceny energii o 30 proc. (bez zmiany opłaty dystrybucyjnej) dwuosobowa rodzina zapłaci rocznie około 280 zł więcej, 3-osobowa około 325 zł, a 5-osobowa prawie 500 zł więcej.  
**O drastycznej podwyżce cen za wywóz śmieci piszemy na str. 4.**

CENTRUM NIERUCHOMOŚCI  
KUPIMY  
TWOJE MIESZKANIE  
ZA GOTÓWKĘ!

ANDRZEJCZYK  
NIERUCHOMOŚCI  
WWW.ANDRZEJCZYK.PL

666-979-366

WARSZAWA UL. TYSZKIEWICZA 13 LOK. U5

### Nagonka na spółdzielnie mieszkaniowe

Ostatnio w prasie, radiu i telewizji coraz częściej pojawiają się negatywne opinie o spółdzielniach mieszkaniowych. Wiadomo to znak, że w parlamencie przygotowywane są zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Tak było w 2017 roku, kiedy to senat wprowadził do tekstu ustawy 34 poprawki, a sejm bez dyskusji je zaakceptował. Tak było przed nowelizacją ustawy w latach 2000 i 2007 i przed próbą nowelizacji ustawy w 2011 r. Lobby antyspółdzielcze z uporem godnym podziwu forsuje skutecznie kolejne zmiany w prawie spółdzielczym, które pozornie mają umocnić pozycję członka spółdzielni i zwiększyć kontrolę nad zarządami. W rzeczywistości chodzi o deprecjację spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce, co w konsekwencji prowadzi do całkowitej jej likwidacji.

Nic tak nie skrupa uwagi słuchaczy, czytelników czy widzów jak informacje o niedoli spółdzielców cieniężonych przez zarządy, o zarabiających krocie prezesach-złodziejach. Wystarczy kilka negatywnych uogólnień typu „w spółdzielniach patologia goni patologię”, a odbiorca nabiera przekonania, że spółdzielnie mieszkaniowe to siedlisko zła, które trzeba natychmiast wyplenić.

Nieprawidłowe zjawiska występujące w spółdzielczości mieszkaniowej dotyczą jednostek, więc uogólnianie i odnoszenie ich do całej spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce jest błędem i to celowo rozpowszechnianym. Cel jest tu jasny – likwidacja spółdzielczości mieszkaniowej.

W tym miejscu warto zadać pytanie: jeżeli w Ministerstwie Finansów zatrzymano kilku urzędników podejrzewanych o udział w mafii VAT-owskiej – to trzeba zlikwidować cały resort?

### RODO – cenne wskazówki

Ochrona danych osobowych jest tematem, o którym coraz więcej się mówi i pisze. Wraz ze wzrostem świadomości społeczeństwa, wzrasta presja na organ nadzorczy, właściwy do ochrony danych osobowych, by poprzez zapisane w prawie działania weryfikował, czy stosowane przez administratorów danych rozwiązania są wystarczające, a dane osobowe zabezpieczone właściwie. Rezultaty tych działań mogą być różne, a w ewidentnych przypadkach mogą stanowić wysokie kary finansowe. Kary za nieprzestrzeżenie rozporządzenia RODO przestały być mitem – stały się rzeczywistością. Dla niektórych administratorów danych, rzeczywistością niezwykle bolesną. A nade wszystko kosztowną.

Kiedy w styczniu br. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych opublikował Roczny plan kontroli sektorowych na 2019 r., kwalifikując do sektora publicznego spółdzielnie mieszkaniowe (zakres planowanej kontroli: sposób prowadzenia i zabezpieczenia przez spółdzielnie mieszkaniowe rejestru członków), podniósł się głosy w całym środowisku, że spółdzielnie mieszkaniowe to nie sektor publiczny, a ich błędna kwalifikacja świadczyć może o niezrozumieniu charakteru prawnego spółdzielni mieszkaniowych. W konsekwencji może się przetożyć na jakości prowadzonych, ewentualnych, kontroli przez inspektorów Urzędu Ochrony Danych Osobowych oraz rzetelną ocenę tego, co publiczne i tego, co prywatne. Dzisiaj wszystko jest już oczywiste. W oświadczeniu z lutego br. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych wyjaśnił, iż spółdzielnie mieszkaniowe będą kontrolowane na takich samych zasadach jak inne podmioty prywatne. *Cytlaj na str. 5*



# RODO – cenne wskazówki

Pomimo krótkiego obowiązywania RODO w Polsce historia kar finansowych nakładanych na administratorów danych przez organ nadzorczy jest bardzo pouczająca i, nomen omen, niezwykle bogata. Pierwsza kara finansowa nałożona w marcu 2019 r. na administratora danych przez Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych otrzeźwia wszystkich, nawet tych, którzy wdrażając wymagania RODO, kierowali się zimną kalkulacją i wybram rzw. najtańszej opcji. A stara zasada mówi: nie ma rzeczy tanich i dobrych.

Blisko milion złotych kary (pierwsza kara nałożona przez PUODO po wejściu w życie RODO) musi zapłacić administrator danych, z sektora prywatnego, który pomimo ciężkiego na nim obowiązku prawnego, nie dopełnił obowiązku informacyjnego (zawartego w art. 13 i 14 RODO) względem osób fizycznych, których dane osobowe przetwarzał, a które nie miały o tym wiedzy. Tym samym nie mógł one korzystać z pełni praw zagwarantowanych podmiotom danych w RODO.

I nie miało żadnego znaczenia, że dane osobowe, przetwarzane przez ukaranego administratora danych, pochodziły ze źródeł publicznie dostępnych (Internet), gdyż istota RODO jest ochrona praw i wolności osób, których dane dotyczą, czego częścią jest również transparentne informowanie tych osób o fakcie przetwarzania ich danych osobowych przez administratora.

Zgodnie z decyzją prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (UODO) z maja 2019 r., podmiot prywatny, działający na podstawie przepisów normujących działalność sportową, został ukarany karą administracyjną w wysokości ponad 55 tys. zł. Powodem nałożenia kary było z jednej strony upublicznienie na stronie internetowej administratora danych zbryt szerokiego zakresu danych osobowych, czym złamało wymaganie określone w RODO (zasadę zgodności przetwarzania danych osobowych z prawem oraz zasadę minimalizacji danych). Z drugiej – nie-skuteczne próby usunięcia upublicz-nionych danych, czym naruszono prawa i wolności osób fizycznych, a także wymagania określone w art. 5 ust. 1 lit. f RODO (zasada integralności i poufności danych), których uszczegółowienie zawarte jest w art. 32 RODO opisującym bezpieczeństwo przetwarzania danych osobowych.

Określając wysokość kary administracyjnej, organ nadzorczy wziął pod uwagę okoliczności łagodzące, tzn. dobrą współpracę podczas prowadzonego postępowania wyjaśniającego, w tym samodzielne zgłoszenie potencjalnego naruszenia, nieumyślny charakter naruszenia, pomimo tego, iż źródłem naruszenia było niedochowanie przez administratora danych należącej staranności, a także usunięcie naruszenia w trakcie prowadzonego postępowania przed organem nadzorczym.

To obrazuje, jak ważne jest profesjonalne wsparcie administratora danych przez wyspecjalizowany – w zarządzaniu procesem ochrony danych osobowych – podmiot.

Jak dotychczas, najwyższą karę finansową przez UODO nałożył na podmiot prywatny za stosowanie niewystarczających organizacyjnych i technicznych środków ochrony danych osobowych, przy jednoczesnym niedostosowaniu ich do istniejącego ryzyka związanego z przetwarzaniem danych osobowych. W efekcie niedopełnienia obowiązków wynikających z art. 5 ust. 1 lit. f RODO (zasada integralności i poufności danych) przez administratora danych, w ocenie organu nadzorczego, doszło do nieuprawnionego dostępu do danych osobowych osób fizycznych i do uzyskania tych danych, co w konsekwencji mogło stanowić szkodę niemającą skutków podmiotów danych, a w przyszkolonej skali utratą kontroli nad danymi osobowymi, stratą finansową czy w konsekwencji kradzieżą tożsamości. Opisanie powyższej naruszenia „wycenione” zostało przez prezesa UODO na 2,8 mln zł. I nie pomogły podejmowane przez administratora danych działania, post factum, zmierzające do wprowadzenia dodatkowych środków zabezpieczenia technicznego danych osobowych, ani tłumaczenia obrazujące bezprawnie działanie hack-erów na zasoby danych osobowych. W ocenie UODO, z mocy powszechnie obowiązującego prawa, każdy administrator danych jest zobowiązany do stosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, by zapewnić właściwy stopień bezpieczeństwa odpowiedzią ryzyku nieuprawnionego dostępu do danych osobowych.

Powtórza to, że teoria odnosiła się do zagadnień RODO, a praktyczne działania zmierzające do ochrony praw i wolności podmiotów danych dzielili przepaść, w tym przypadku mierzona w milionach.

Jednym z praw podmiotów danych, wynikającym z art. 7 ust. 3 RODO, jest prawo do wycofania zgody na przetwarzanie danych osobowych, które musi być również łatwe jak jej wyrażenie. Nie oznacza to w praktyce, że administrator danych zobowiązany jest do wprowadzenia takich samych mechanizmów przetwarzania danych osobowych. Niezastosowanie się do tej zasady prowadzi do naruszenia prawa i wolności osób fizycznych, a w konsekwencji do nałożenia kary przez UODO. Przekonał się o tym jeden z podmiotów prywatnych, który utrudniając realizację prawa do wycofania zgody na przetwarzanie danych osobowych, ukarany został karą finansową w wysokości przekraczającej 200 tys. zł. Nakładając karę, prezes UODO zakwalifikował działania administratora danych jako działanie umyślne, godzące w prawa i wolności osób, których dane dotyczą.


Powyższe przykłady obrazują sankcje finansowe, nakładane na podmioty prywatne. A co z podmiotami publicznymi? Czy podmioty publiczne podlegają kontroli organu nadzorczego? Oczywiście podlegają. Przekonał się o tym burmistrz jednego z miast położonych w centralnej części kraju, na którego po przeprowadzonym postępowaniu nałożono karę finansową w wysokości 40 tys. zł. Głównym powodem nałożonej kary były zaniedbania

w obszarze powierzenia przetwarzania danych osobowych podmiotowi zewnętrznemu. Zgodnie z art. 28 RODO, jeżeli przetwarzanie danych osobowych ma być dokonywane w imieniu administratora, może on korzystać z usług tylko takich podmiotów, które zapewnią wystarczające gwarancje wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, by przetwarzanie spełniało wymogi RODO i chroniło prawa osób, których dane dotyczą. W takim przypadku przetwarzanie danych osobowych przez podmiot zewnętrzny odbywać się musi na podstawie stosownej umowy. O tym już burmistrz nie pamiętał. Podobnie jak o opracowaniu i wdrożeniu w urzędzie właściwych procedur opisujących proces ochrony danych osobowych (art. 24 ust. 2 RODO), w tym określającej okres przechowywania danych osobowych opisany w art. 5 ust. 1 lit. e RODO (zasada ograniczonego przechowywania). Zabrakło także działań zmierzających do przeprowadzenia analizy ryzyka związanego z publikacją nagrań z posiedzeń rady w Internecie, co skutkowało naruszeniem art. 5 ust. 1 lit. f (zasada integralności i poufności).

Ważąc odpowiedzialność administratora danych, prezes UODO, w powyższym, jak i w przytoczonych wcześniej przypadkach, kierował się przede wszystkim koniecznością zagwarantowania praw i wolności osób fizycznych, biorąc także pod uwagę dwa inne aspekty: reparysacyjny i prewencyjny, będące w ocenie organu nadzorczego skutecznym działaniem odstrasającym i zniechęcającym administratorów danych do naruszenia prawa określającego problematykę ochrony danych osobowych. I nie jest to nic nowego, stanowią bowiem realizację zapisów art. 83 RODO, zgodnie z którymi każdy organ nadzorczy zapewnia, by stosowane kary finansowe były w każdym indywidualnym przypadku skuteczne, proporcjonalne i odstraszające. W tym miejscu pojawia się pytanie: czy dla Urzędu Ochrony Danych Osobowych lepiej być podmiotem publicznym, czy prywatnym? Podpowiadając, przypomnieć należy, iż dla jednego karta finansowa określona jest w zapisach art. 83 RODO i wynosi nawet do 20 mln euro, dla drugich w art. 102 Ustawy o ochronie danych osobowych z 10 maja 2019 r. i wynosi do 100 tys. zł. Bez komentarza...

Jak zatem uniknąć potencjalnej kary wynikającej z naruszenia ochrony danych osobowych? Proste. Nie iść na wymanipulowanie, ze zrozumieniem realizować wymagania wynikające z RODO, stale budować świadomość podmiotów uczestniczących w przetwarzaniu danych osobowych, działać transparentnie w stosunku do podmiotów danych, podejmować działania adekwatne do zdiagnozowanego ryzyka, a przede wszystkim rozciągnąć na całość działania istotę zasady rozliczalności wynikającej z art. 5 ust. 2 RODO. Nie zaszkodzi także wdrożenie w proces ochrony danych osobowych złotej zasady etycznej: przetwarzać dane osobowe tak, jak chciałbyś, by inni przetwarzali twoje.

Grzegorz Lesniowski  
PDP Group Sp. z o.o.



**PDP GROUP**  
Personal Data Protection

Zespół wsparcia RODO,  
także w nagłych przypadkach

**DORADZTWO, INSPEKTOR OCHRONY DANYCH,  
SZKOLENIA**

www.pdpgroup.pl  
rodo@pdpgroup.pl

tel. 22 297 22 99 607 240 239

## Zmiany w najmie lokali komunalnych

W Warszawie na najem lokalu komunalnego czeka około 4 tys. osób. Większość to gospodarstwa jedno- lub dwuosobowe. Urząd miasta przygotował zmiany, zgodnie z którymi łatwiej im będzie uzyskać lokal od miasta.

O zmianę przepisów od dawna apelowały organizacje lokatorskie. Ich zdaniem, w stolicy jest coraz więcej osób, które nie mogą pozwolić sobie na kredyt mieszkaniowy, a ich zarobki są zbyt wysokie, aby mogli się starać o mieszkanie komunalne. Na wynajęcie lokalu na wolnym rynku też ich nie stać. Według wyliczeń portalu TuStolica, stawki przekraczają 50 zł za m kw.

Nowa uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu miasta ma podnieść kryteria dochodowe. Największa zmiana dotyczyć będzie osób samotnych. W ich przypadku dopuszczalny dochód wyniesie około 2,8 tys. zł – wzrosnie o ponad 450 zł. W przypadku gospodarstw dwuosobowych łączny dopuszczalny dochód wyniesie około 4,3 tys. zł – wzrosnie o 780 zł.

Dotychczas o najem mogli starać się osoby bezdomne albo zamieszkujejące w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m kw. Trezba było też spełnić kryterium dochodowe. W przypadku gospodarstw jednoosobowych nie można było przekroczyć kwoty 2,4 tys. zł, a dwie osoby nie mogły zarobić więcej niż 3,5 tys. zł.

Gdyby uchwałę w sprawie najmu lokali wchodzących w skład zasobu miasta stołeczni radni podjęli jeszcze w tym roku, mogłaby ona obowiązywać już od marca przyszłego roku.

Red.

## Budynek komunalny w Rembertowie

Wiemy już, jak będzie wyglądał nowy budynek z mieszkaniami komunalnymi przy ul. Cyrulików w Rembertowie. Konkurs architektoniczny na opracowanie koncepcji tego wielorodzinnego budynku został rozstrzygnięty.

Rembertów, który ma stosunkowo niewielki zasób, bo nieco ponad 300 lokali komunalnych, wzbogaci się o kolejne 24.

Projekt budynku zakłada 24 mieszkania o różnicowanym metrażu: pięć lokali o powierzchni ok. 28 m kw.; dwa – 32-metrowe; 12 lokali ok. 40-metrowych oraz 5 o powierzchni ok. 50 m kw. Każde mieszkanie wyposażone będzie w balkon lub taras. W budynku będą również lokale usługowe oraz podziemny garaż.

W zasobie mieszkaniowym miasta znajduje się obecnie ponad 81 tys. mieszkań komunalnych. Do końca tego roku miasto i spółki TBS oddadzą do użytku 236 nowych lokali.

Źródło: Urząd m.st. Warszawy



Wizualizacja budynku komunalnego przy ul. Cyrulików w Rembertowie. Foto: Urząd m.st. Warszawy