Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie
ul. Niepodległości 1A, 32-332 Bukowno
L.dz 2256/2026

Bukowno, dnia 23 listopada 2026 r.

Sz. P. Mariusz Siemieński

Dotyczy: odpowiedzi na pismo z dnia 27 października 2026 r. w sprawie działań nadzorczych dotyczących rozliczeń ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie.

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 27 października 2026 r. Rada Nadzorcza informuje, że w pełni podziela Pana troskę o przejrzystość, rzetelność oraz zgodność z prawem rozliczeń finansowych obciążających mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie. Sygnały dotyczące wysokości dopłat do zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania za miniony okres grzewczy 2025/2026 są traktowane przez Radę priorytetowo. Korzystając z okazji do przekazania rzetelnych informacji, poniżej szczegółowo odnosimy się do zasygnalizowanych przez Pana kwestii.

1. Podstawy prawne rozliczeń

Rozliczanie kosztów zakupu i dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni następuje w oparciu o następujące akty prawne:

- **Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne** (w szczególności art. 45a), określającą obowiązki spółdzielni w zakresie rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale.
- **Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.** w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
- **Ustawę z dnia 20 kwietnia 2021 r. o efektywności energetycznej**, wprowadzającą obowiązek wyposażania instalacji grzewczych w urządzenia umożliwiające zdalny odczyt.

- **Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła** do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w SM „Buczyna” w Bukownie (uchwała Rady Nadzorczej nr 4/06/2023 z dnia 21 czerwca 2023 r.).

Kluczową zasadą wynikającą z ustawy Prawo energetyczne jest obowiązek rozliczenia kosztów dostawy ciepła odrębnie na poszczególne nieruchomości (budynki). Suma obciążeń mieszkańców danego budynku musi być równa kosztom zakupu i dostawy ciepła poniesionym przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy dla tej konkretnej nieruchomości. Spółdzielnia nie może generować na rozliczeniu ciepła ani zysku, ani straty.

2. Proces odczytu i rozliczania kosztów

Dane dotyczące ciepła dostarczanego i zużywanego przez dany budynek na potrzeby ogrzewania są sczytywane w czasie rzeczywistym przez ciepłomierz główny. Na podstawie tych wskazań dostawca energii cieplnej – Tauron Ciepło Sp. z o.o. – obciąża Spółdzielnię w cyklu miesięcznym. Faktury te są udostępniane Spółdzielni na portalu klienta dostawcy, a ich suma z całego okresu rozliczeniowego stanowi całkowity koszt ciepła zużytego w danym budynku.

W poszczególnych mieszkaniach rozliczanie odbywa się za pomocą elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem. Zastosowanie tego systemu eliminuje błąd ludzki – transmisja danych jest weryfikowana sumami kontrolnymi, stany rozliczeniowe zapisują się automatycznie na koniec okresu, a urządzenia posiadają zabezpieczenia rejestrujące próby manipulacji, przegrzania czy zerwania plomby.

Obliczenia dla lokali wykonuje wyspecjalizowana firma zewnętrzna (Metrona Polska), co zapewnia obiektywizm rozliczeń. Zbiorcze arkusze rozliczeniowe są dodatkowo weryfikowane pod względem rachunkowym i księgowym przez służby Spółdzielni poprzez porównanie ich z fakturami źródłowymi dostawcy energii.

Każdy mieszkaniec mający wątpliwości co do działania podzielnika lub poprawności odczytu ma prawo złożyć pisemną reklamację, którą firma rozliczająca ma obowiązek zweryfikować. Z informacji przekazanej przez Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej wynika, że do dnia 16 listopada 2026 r. za sezon grzewczy 2025/2026 wpłynęła tylko jedna reklamacja dotycząca rozliczenia ciepła (jest ona obecnie rozpatrywana).

3. Działania na rzecz większej przejrzystości

Aby wyeliminować wątpliwości mieszkańców co do wysokości kosztów naliczanych dla poszczególnych budynków, Zarząd Spółdzielni od stycznia 2027 r. będzie udostępniał członkom Spółdzielni kopie wszystkich faktur za dostawę ciepła, energii elektrycznej i gazu. Obecnie analizowane są dwa kanały publikacji: aplikacja e-kartoteka oraz dedykowana zakładka na stronie internetowej Spółdzielni z podziałem na budynki. Pozwoli to mieszkańcom na bieżące monitorowanie kosztów mediów.

4. Nadzór i wyniki przeprowadzonych kontroli

Prawidłowość rozliczeń ciepła podlega stałej weryfikacji przez służby techniczne i księgowe Spółdzielni, które kontrolują faktury od dostawcy, przekazują dane o kosztach budynków do firmy Metrona Polska, weryfikują sporządzone przez nią rozliczenia oraz reagują na zgłoszenia dotyczące pracy podzielników.

Ponadto gospodarka Spółdzielni podlega niezależnym kontrolom:

- **Lustracja pełna:** W okresie od 3 lipca do 27 października 2026 r. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach przeprowadził lustrację pełną SM „Buczyna" za lata 2023–2025 (zgodnie z art. 91–93 ustawy Prawo spółdzielcze). W pkt 8 wystąpienia pokontrolnego z dnia 28 października 2026 r. stwierdzono: *„Spółdzielnia zasadniczo dokonywała prawidłowych rozliczeń z tytułu opłat niezależnych, w tym za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania centralnego i ciepłej wody użytkowej"*. Protokoły z lustracji są dostępne na stronie internetowej Spółdzielni, a kwestie te omawiane są na Walnych Zgromadzeniach.
- **Kontrola Komisji Rewizyjnej:** W listopadzie br. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła dodatkową, doraźną kontrolę rozliczeń centralnego ogrzewania (ze szczególnym uwzględnieniem podzielników). W protokole pokontrolnym zapisano: *„W zakresie objętym przeprowadzoną weryfikacją dokumentacji księgowej Komisja Rewizyjna ocenia pozytywnie zgodność wykazanych kwot oraz ich ujęcie w zbiorczym zestawieniu kosztów budynku. Na podstawie zbadanych dokumentów nie stwierdzono niezgodności rachunkowych"*.

5. Przyczyny wysokich rachunków i dalsze kroki

W świetle powyższych ustaleń Rada Nadzorcza potwierdza, że sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni jest realizowany należycie i zgodnie z obowiązującym prawem.

W ocenie Rady kluczowymi przyczynami występowania wysokich dopłat są czynniki zewnętrzne, na które Spółdzielnia nie ma wpływu:

- wygaszenie mechanizmu maksymalnej ceny dostawy ciepła (obowiązującego od 1 października 2022 r. do 30 czerwca 2025 r.), który polegał na automatycznym obniżaniu faktur wystawianych uprawnionym odbiorcom (m.in. spółdzielniom i wspólnotom mieszkaniowym) – różnicę tę wyrównywało państwo w formie rekompensat,
- wysokie ceny zakupu ciepła oraz wysokie opłaty stałe za jego dostawę.

Głównym wytwórcą ciepła systemowego w Bukownie jest Zakład Górniczo-Hutniczy „Bolesław" S.A., a jego dystrybutorem – Tauron Ciepło Sp. z o.o.

Analiza faktur wystawionych przez dostawcę w sezonie grzewczym 2025/2026 pokazuje, że czynniki te przełożyły się realnie na sumaryczny wzrost obciążeń dla mieszkańców o około 30% zarówno w obszarze kosztów stałych dostawy, jak i kosztów zmiennych ciepła.

Problem ten dotyka nie tylko mieszkańców Spółdzielni, ale również wspólnot mieszkaniowych. Świadoma skali zjawiska Spółdzielnia zainicjowała w czerwcu 2026 r. spotkanie z przedstawicielami ZGH „Bolesław" S.A. oraz Tauron Ciepło Sp. z o.o., w którym uczestniczyli także reprezentanci wspólnot mieszkaniowych. Choć spotkanie to nie przyniosło wówczas obniżki taryf, Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółdzielni w 2027 r. ponownie wystąpią o podjęcie rozmów z wytwórcą i dostawcą ciepła. Liczymy w tym zakresie na ścisłe współdziałanie ze strony władz Gminy Bukowno, aby wspólnie wypracować rozwiązania ograniczające koszty ogrzewania dla mieszkańców miasta.

Na zakończenie dziękujemy Panu za zaangażowanie w ten trudny i ważny społecznie temat, jakim są rosnące koszty utrzymania mieszkań. Liczymy na dalszą owocną współpracę oraz na Pana wsparcie w upowszechnieniu informacji zawartych w niniejszym piśmie – zarówno wśród mieszkańców Spółdzielni, jak i członków wspólnot mieszkaniowych, Radnych Rady Miejskiej oraz Burmistrza Miasta Bukowno.

Otrzymują:

1 x adresat
1x strona internetowa Spółdzielni Mieszkaniowej
„Buczyna" w Bukownie
1x a/a

Z wyrazami szacunku

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Buczyna" w Bukownie