Radny Rady Miejskiej w Bukownie
Mariusz Siemieński

Tel. + 48 795 134 257

email: mariusz.siemienski@miastobukowno.pl

Bukowno, 27 października 2026 r.

**Do**
**Rady Nadzorczej**
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna"**
**w Bukownie**
**ul. Niepodległości 1a**
**32-332 Bukowno**

**PISMO DO RADY NADZORCZEJ**

Dotyczy: **podjęcia działań nadzorczych w związku z wątpliwościami mieszkańców dotyczącymi rozliczeń ciepła i funkcjonowania spółdzielni.**

Szanowni Państwo,

w ostatnim czasie zwróciło się do mnie wielu mieszkańców i członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna" w Bukownie, wyrażając swoje zaniepokojenie sytuacją w spółdzielni oraz prosząc o podjęcie działań zmierzających do wyjaśnienia spraw, które budzą ich coraz większe wątpliwości.

Najwięcej emocji wywołały ostatnie rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkań. Wielu mieszkańców otrzymało wysokie niedopłaty, sięgające kilkuset złotych, a w niektórych przypadkach nawet kilku tysięcy złotych. Pojawiają się pytania, dlaczego osoby, które deklarują podobne lub mniejsze zużycie ciepła niż w poprzednim okresie rozliczeniowym, muszą zapłacić znacznie więcej.

Mieszkańcy zastanawiają się, jak to możliwe, że mimo oszczędnego ogrzewania mieszkań ich rachunki tak znacząco wzrosły. Niektórzy wskazują również na przypadki identycznych kwot niedopłat w pozornie podobnych lokalach, co dodatkowo budzi ich niepokój i rodzi pytania o sposób naliczania należności.

Zdajemy sobie sprawę, że wysokość rozliczenia zależy od wielu czynników, w tym cen zakupu ciepła, kosztów stałych, zasad podziału kosztów i warunków technicznych budynków. Nie przesądzamy, że obecne rozliczenia są nieprawidłowe. Uważamy jednak, że skala zgłaszanych wątpliwości wymaga dokładnego sprawdzenia i przedstawienia mieszkańcom zrozumiałych wyjaśnień.

Szczególne znaczenie ma fakt, że mieszkańcy pamiętają wcześniejsze problemy związane z rozliczeniami wody, kiedy konieczne było przygotowanie korekt. Dlatego obecne obawy dotyczące ogrzewania nie powinny zostać zlekceważone.

Istotne jest również to, że rozliczeniami ciepła zajmuje się firma zewnętrzna. Powstaje zatem pytanie, w jaki sposób spółdzielnia kontroluje prawidłowość wykonywanych przez nią obliczeń, na jakiej podstawie zatwierdza przygotowane rozliczenia i kto sprawdza, czy zastosowane dane oraz metody są właściwe.

**Szanowni Państwo, członkowie spółdzielni wybrali Państwa do Rady Nadzorczej, powierzając Państwu zadanie sprawowania nadzoru nad działalnością spółdzielni w ich interesie.** Oczekują zatem, że w sytuacji, gdy pojawiają się poważne wątpliwości dotyczące rozliczania pieniędzy mieszkańców, Rada Nadzorcza podejmie działania pozwalające ustalić fakty i wyjaśnić zaistniałe problemy.

Nie chodzi o to, aby Rada Nadzorcza zastępowała Zarząd w bieżącym zarządzaniu. Chodzi o rzeczywiste wykonywanie funkcji nadzorczych, korzystanie z przysługujących uprawnień i reagowanie na sygnały członków spółdzielni. Sam fakt powierzenia obliczeń firmie zewnętrznej nie zwalnia spółdzielni z konieczności sprawowania kontroli nad prawidłowością rozliczeń.

W związku z powyższym, działając w odpowiedzi na sygnały i prośby mieszkańców, zwracam się do Rady Nadzorczej o odniesienie się do następujących kwestii.

**1. Prawidłowość rozliczeń ciepła przez firmę zewnętrzną**

Proszę o wyjaśnienie, czy Rada Nadzorcza kontroluje prawidłowość rozliczeń przygotowywanych przez firmę zewnętrzną, której spółdzielnia powierzyła rozliczanie kosztów ogrzewania.

W szczególności proszę o odpowiedź:

- Czy Rada Nadzorcza sprawdza, na jakiej podstawie firma ustala indywidualne koszty ogrzewania mieszkań?
- Czy weryfikowana jest zgodność wyliczeń z rzeczywistymi kosztami zakupu ciepła, obowiązującym regulaminem i zasadami rozliczeń przyjętymi w spółdzielni?
- Czy Rada Nadzorcza analizowała ostatnie rozliczenia i duże różnice pomiędzy kwotami do zapłaty w poszczególnych lokalach?
- Czy w przypadku pojawienia się licznych zastrzeżeń mieszkańców Rada zamierza wystąpić o szczegółowe wyjaśnienia do Zarządu i firmy rozliczającej, a w razie potrzeby zainicjować niezależną weryfikację obliczeń?

**2. Kontrola kapilarów i danych wykorzystywanych do rozliczeń**

Mieszkańcy chcą wiedzieć, czy urządzenia służące do rozliczania ogrzewania, potocznie nazywane kapilarami, są objęte odpowiednim nadzorem oraz czy prawidłowo wykorzystywane są dane z ich odczytów.

W związku z tym proszę o wyjaśnienie:

- Kto odpowiada za kontrolę stanu technicznego urządzeń i prawidłowości odczytów?
- Czy spółdzielnia sprawdza, czy urządzenia działają prawidłowo i czy dane przekazywane firmie rozliczającej są kompletne oraz poprawne?
- Czy Rada Nadzorcza kontroluje zasadność wyliczeń przygotowywanych na podstawie wskazań tych urządzeń, czy też opiera się wyłącznie na informacjach przekazywanych przez Zarząd i firmę zewnętrzną?
- Jak wygląda procedura postępowania w przypadku podejrzenia błędnego odczytu, awarii urządzenia lub nieprawidłowego rozliczenia?

Nie chodzi wyłącznie o sprawdzenie samych urządzeń. Równie ważne jest ustalenie, czy dane z odczytów są prawidłowo przetwarzane, czy zastosowane współczynniki są właściwe i czy końcowe kwoty rzeczywiście wynikają z obowiązujących zasad rozliczania ciepła.

**3. Koszty zakupu ciepła i straty na przesyle**

Mieszkańcy oczekują również wyjaśnienia, z czego wynikają całkowite koszty ogrzewania i podgrzewania wody oraz w jaki sposób są one dzielone pomiędzy poszczególne lokale.

Proszę o ustalenie, czy Rada Nadzorcza analizuje:

- całkowite koszty zakupu ciepła przez spółdzielnię;
- koszty stałe i zmienne oraz sposób ich podziału;
- koszty związane ze stratami ciepła na przesyle i w instalacjach;
- działania podejmowane w celu ograniczenia tych strat i zmniejszenia obciążeń mieszkańców.

Proszę również o wyjaśnienie, czy Rada Nadzorcza sprawdza zasadność kosztów ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła oraz czy analizuje możliwość podejmowania działań, które mogłyby przyczynić się do ograniczenia wydatków.

W związku z wcześniejszymi informacjami przekazywanymi przez Spółdzielnię, że zostaną podjęte rozmowy z dostawcami ciepła w celu poszukiwania możliwości obniżenia kosztów, mieszkańcy pytają, czy takie rozmowy rzeczywiście się odbyły. Czy Rada Nadzorcza, wspólnie z Zarządem Spółdzielni, prowadziła rozmowy z ZGH „Bolesław" S.A. oraz TAURON-em dotyczące cen, warunków dostaw ciepła i ewentualnej renegocjacji umów? Jakie działania podjęto w tym zakresie i czy pojawiły się konkretne możliwości ograniczenia kosztów ogrzewania ponoszonych przez mieszkańców?

**4. Pozostałe kwestie zgłaszane przez mieszkańców**

Wątpliwości mieszkańców dotyczą również innych obszarów funkcjonowania spółdzielni. Proszę zatem o informację, czy Rada Nadzorcza sprawuje odpowiedni nadzór nad:

- sposobem ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych, w tym opłat za utrzymanie części wspólnych;
- kosztami sprzątania klatek schodowych oraz kontrolą jakości wykonywanych usług;
- dokumentowaniem i rozliczaniem prac remontowych, konserwacyjnych i naprawczych;
- rozpatrywaniem pism i wniosków członków spółdzielni oraz terminowym udzielaniem odpowiedzi.

Mieszkańcy mają prawo wiedzieć, za co płacą, na jakiej podstawie ustalane są poszczególne opłaty oraz kto kontroluje prawidłowość wydatkowania wspólnych środków.

**5. Realizacja potrzeb remontowych mieszkańców**

Proszę również o wyjaśnienie kwestii remontu chodników na osiedlu Niepodległości. Podczas walnego zebrania członków przyjęto remont drugiej części chodnika pomiędzy blokami nr 7 i 8. Pozostaje jednak około 52 $m^2$ niewyremontowanego odcinka w ciągu pieszym prowadzącym w stronę bloku nr 9 i przedszkola.

Mieszkańcy otrzymywali wcześniej zapewnienia, że dokończenie tego odcinka jest zasadne. Czy Rada Nadzorcza rozważała możliwość wykonania pozostałej części z innych środków przeznaczonych na remonty, zwłaszcza że w bieżącym roku zaplanowano i ogłoszono przetargi również na inne prace remontowe w różnych dzielnicach, znaczy, że pieniążki były dostępne? Proszę o informację, czy Rada podejmowała w tej sprawie działania lub kierowała odpowiednie wnioski do Zarządu.

**6. Oczekiwane działania Rady Nadzorczej**

Przedstawione kwestie pokazują, że mieszkańcy oczekują nie tylko wyjaśnień, ale również konkretnych działań. Dlatego proszę o pisemne poinformowanie:

- jakie czynności kontrolne Rada Nadzorcza podejmie w związku z ostatnimi rozliczeniami ogrzewania;
- czy wystąpi do Zarządu i firmy zewnętrznej o przedstawienie dokumentacji oraz szczegółowych wyjaśnień;
- czy rozważy niezależną kontrolę prawidłowości rozliczeń;
- w jaki sposób zamierza informować członków spółdzielni o ustaleniach i podjętych działaniach.

Zwracam się również z prośbą o rozważenie zorganizowania spotkania z mieszkańcami i członkami spółdzielni, z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej, Zarządu oraz firmy odpowiedzialnej za rozliczanie ciepła. Spotkanie powinno umożliwić przedstawienie dokumentów, zadawanie pytań i uzyskanie odpowiedzi opartych na konkretnych danych.

Przekazuję te pytania w odpowiedzi na liczne sygnały mieszkańców, którzy oczekują, że ich problemy zostaną potraktowane poważnie. Nie chodzi o szukanie winnych ani formułowanie oskarżeń bez dowodów. Chodzi o wyjaśnienie wątpliwości, sprawdzenie prawidłowości rozliczeń i przywrócenie zaufania do funkcjonowania spółdzielni.
Mieszkańcy regularnie ponoszą koszty utrzymania swoich mieszkań. Mają prawo oczekiwać, że naliczane opłaty są prawidłowe, usługi są rzetelnie rozliczane, a osoby pełniące funkcje w organach spółdzielni odpowiedzialnie wykonują swoje obowiązki.

**Rada Nadzorcza została wybrana przez członków spółdzielni. Jej rola nie powinna ograniczać się do przyjmowania informacji od Zarządu, szczególnie wtedy, gdy liczni mieszkańcy zgłaszają poważne wątpliwości dotyczące rozliczeń i wydatkowania ich pieniędzy.** Właśnie w takich sytuacjach istotne jest wykorzystanie uprawnień nadzorczych, sprawdzenie faktów i dopilnowanie, aby sprawy zostały wyjaśnione.

Proszę zatem o potraktowanie niniejszego pisma jako wniosku o podjęcie konkretnych działań nadzorczych oraz o udzielenie pisemnej odpowiedzi, przedstawiającej stanowisko Rady Nadzorczej i planowane czynności na adres poczty elektronicznej: mariusz.siemienski@miastobukowno.pl

Z góry dziękuję za zrozumienie oraz podjęcie stosownych działań.

Radny Rady Miejskiej
w Bukownie
Mariusz Siemieński

Z poważaniem

**Mariusz Siemieński**
Radny Rady Miejskiej w Bukownie
Członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna”

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x A/a