



Alan Szatyło
Łukasz Chrzęszcz
Radni Rady Miejskiej
Wodzisławia Śląskiego

Sz. P. Danuta Nowicka-Zdziebko
Prezes Spółki DOMARO
w Wodzisławiu Śląskim

**Wniosek o udzielenie wyjaśnień w sprawie rozliczeń centralnego ogrzewania
Radni miejscy w trybie art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie
gminnym**

Szanowna Pani Prezes,

w związku z licznymi zgłoszeniami mieszkank i mieszkańców Wodzisławia Śląskiego dotyczącymi rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w budynkach zarządzanych przez DOMARO Sp. z o.o., zwracamy się do Pani Prezes z uprzejmą, lecz stanowczą prośbą o pilne i wyczerpujące wyjaśnienie zaistniałej sytuacji.

Napływają do nas sygnały od mieszkańców nieruchomości położonych m.in. przy ul. Aptecznej 1, ul. Żeromskiego 2–12, ul. Tysiąclecia 1–23, ul. PCK 2–4, 6–8, 10–12, ul. Górniczej 4, 24, Słoneczna 5 oraz Rynek 22. **Jest to lista miejsc z których dotarły do nas zgłoszenia, skala problemu zapewne jest znacznie większa niż przypuszczamy, zatem są to jedynie przykłady.** Ze zgłoszeń tych wynika, że w wielu lokalach wystąpiły bardzo wysokie dopłaty za centralne ogrzewanie, niejednokrotnie przekraczające kwotę 1 000 zł, a w części przypadków sięgające jeszcze wyższych wartości. Skala zgłoszeń, ich powtarzalność oraz podobny charakter wskazywanych problemów powodują, że sprawa ma wymiar nie jednostkowy, ale systemowy i całej sytuacji towarzyszy poważny niepokój społeczny.

Jako radni Miasta Wodzisławia Śląskiego jesteśmy zobowiązani reagować wszędzie tam, gdzie mieszkańcy zgłaszają brak przejrzystości, trudność w uzyskaniu jednoznacznych informacji oraz poczucie, że sposób rozliczenia kosztów nie daje im realnej możliwości weryfikacji przyjętych danych. W naszej ocenie w tej sprawie kluczowe znaczenie ma nie tylko sama wysokość dopłat, ale także sposób komunikacji z mieszkańcami, przejrzystość zasad rozliczania oraz możliwość sprawdzenia, jakie dane i według jakiej metody zostały przyjęte przy rozliczeniu poszczególnych lokali.

Przypominamy, że zgodnie z art. 45a ustawy – Prawo energetyczne, w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą ciepła dostarczanego do budynku wielolokalowego jest właściciel lub zarządca, to właśnie na nim spoczywa obowiązek rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale. Jednocześnie opłaty pobierane od użytkowników lokali powinny służyć pokryciu kosztów zakupu ciepła, a rozliczenie powinno opierać się na przejrzystych i obiektywnych zasadach. Przepisy przewidują także, że nie wszystkie składniki opłaty są zależne wyłącznie od indywidualnego zużycia w lokalu, ponieważ część kosztów ma charakter stały lub dotyczy części wspólnych budynku. Tym bardziej zarządca ma obowiązek jasno wykazać mieszkańcom, jakie elementy składają się na całkowite rozliczenie.

Podkreślenia wymaga również fakt, że obowiązujące przepisy nakładają na właściciela lub zarządcę budynku obowiązki informacyjne wobec użytkowników lokali. Informacje o rozliczeniach kosztów



zakupu ciepła powinny być przekazywane nieodpłatnie co najmniej raz w roku, a jeżeli rozliczenia są prowadzone na podstawie urządzeń wskazujących zużycie, użytkownicy powinni mieć także możliwość uzyskiwania informacji o zużyciu ciepła co najmniej raz w miesiącu. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r. doprecyzowuje przy tym, że indywidualne rozliczenie powinno zawierać m.in. dane o kosztach stałych i zmiennych, przyjętej metodzie rozliczenia, współczynnikach wyrównawczych, zaliczkach, średnich kosztach dla budynku, saldzie nadpłaty lub niedopłaty oraz informacje o procedurze składania reklamacji i rozstrzygnięcia sporów.

W praktyce oznacza to, że mieszkaniec powinien otrzymać nie tylko końcową kwotę dopłaty lub nadpłaty, ale również zrozumiałe wyjaśnienie, skąd ta kwota wynika. Powinien wiedzieć, jaka część kosztów została naliczona jako koszt stały, jaka jako koszt zmienny, jaka metoda została zastosowana dla danego budynku, jakie dane odczytowe przyjęto do rozliczenia i w jaki sposób może je zweryfikować. Brak takich informacji prowadzi do utraty zaufania do procesu rozliczeniowego i rodzi uzasadnione wątpliwości społeczne.

W tym kontekście mieszkańcy zgłaszają nam w szczególności następujące wątpliwości:

1. Z czego dokładnie wynika tak duża skala niedopłat za centralne ogrzewanie w części budynków zarządzanych przez DOMARO?
2. Dlaczego w budynkach, w których funkcjonują indywidualne urządzenia służące rozliczaniu kosztów ciepła, mieszkańcy nie otrzymują czytelnej informacji o rzeczywistym zużyciu i metodzie przypisania kosztów do lokalu?
3. Dlaczego odczyty urządzeń dotyczących ciepłej wody użytkowej odbywają się metodą zdalną lub zbliżeniową bez przedstawienia mieszkańcom stanu przyjętego do rozliczenia w formie umożliwiającej jego weryfikację?
4. Czy mieszkańcy mają możliwość uzyskania raportu odczytów lub przeprowadzenia kontrolnego odczytu w obecności lokatora, w razie zgłoszenia wątpliwości?
5. Czy mieszkańcy mają możliwość rozliczania się z centralnego ogrzewania na podstawie faktycznie zużytego ciepła - na podstawie podzielników? W ilu budynkach DOMARO funkcjonuje taki system?

Zwracamy także uwagę, że samo stosowanie urządzeń ze zdalnym odczytem nie jest z punktu widzenia prawa czymś niedopuszczalnym. Przepisy przewidują takie rozwiązania, natomiast z punktu widzenia mieszkańców kluczowe jest to, aby zdalny odczyt nie oznaczał braku możliwości sprawdzenia danych przyjętych do rozliczenia. Innymi słowy: problemem nie jest sam sposób technicznego odczytu, ale **brak dostatecznej przejrzystości i brak czytelnej procedury kontrolnej.**

W związku z powyższym, działając w interesie mieszkańców oraz wykonując mandat radnych, a także mając na uwadze uprawnienie do uzyskiwania informacji i materiałów od spółek z udziałem gminy, wnosimy o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania oraz przekazanie następujących informacji i dokumentów:

1. W zakresie zasad rozliczeń

prosimy o przekazanie obowiązującego regulaminu lub regulaminów rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla wskazanych budynków, wraz z informacją:

- jaka metoda rozliczania została przyjęta dla każdego z budynków,
- jaki jest podział kosztów na część stałą i zmienną,
- w jaki sposób rozliczane są koszty części wspólnych,
- jakie współczynniki wyrównawcze są stosowane dla lokali i według jakich zasad.



2. W zakresie danych liczbowych

prosimy o przedstawienie dla każdego z wymienionych budynków, za ostatni zakończony okres rozliczeniowy:

- łącznej ilości pobranego ciepła,
- łącznego kosztu zakupu ciepła, z rozbiem na CO i CWU,
- wartości kosztów stałych i zmiennych,
- informacji o powierzchni lub kubaturze przyjętej do rozliczenia,
- liczby lokali objętych rozliczeniem,
- średniego kosztu ogrzewania w przeliczeniu na 1 m²,
- porównania tych danych z analogicznym okresem poprzedniego roku.

3. W zakresie przyczyn wysokich dopłat

prosimy o jednoznaczne wskazanie, czy przyczyną wzrostu dopłat były w szczególności:

- wzrost kosztów zakupu ciepła lub zmiana taryf,
- zbyt nisko ustalone zaliczki,
- zmiana metody rozliczeń lub parametrów rozliczeniowych,
- zwiększony udział kosztów stałych,
- wyższe koszty przypisane częściom wspólnym,
- błędy odczytu, awarie urządzeń albo nieprawidłowości po stronie podmiotu rozliczającego.

4. W zakresie odczytów i weryfikacji danych

prosimy o przedstawienie:

- jakie urządzenia są zainstalowane w lokalach,
- w jakim trybie wykonywane są odczyty,
- w jaki sposób mieszkańiec może uzyskać informację o stanie urządzenia przyjętym do rozliczenia,
- czy istnieje możliwość kontrolnego odczytu w obecności mieszkańca,
- jaka jest procedura postępowania w przypadku reklamacji dotyczącej odczytu.

Niezależnie od powyższego, chcielibyśmy wskazać kilka możliwych kierunków działań naprawczych, które (w naszej ocenie) mogłyby przyczynić się do uspokojenia sytuacji i odbudowy zaufania mieszkańców. Po pierwsze, zasadne wydaje się przygotowanie i przekazanie mieszkańcom prostego, zrozumiałego objaśnienia mechanizmu rozliczeń, obejmującego strukturę kosztów, różnicę pomiędzy kosztami stałymi i zmiennymi, zasady rozliczania części wspólnych oraz wpływ współczynników wyrównawczych na wynik końcowy. Obowiązujące przepisy wręcz zakładają, że mieszkańiec ma otrzymywać informacje pozwalające zrozumieć indywidualne rozliczenie.

Po drugie, warto rozważyć wdrożenie formalnej procedury kontrolnego odczytu na wniosek mieszkańca, połączonej z przekazywaniem raportu odczytu z systemu. Taki mechanizm byłby zgodny z ideą transparentności i mógłby w istotny sposób ograniczyć liczbę sporów. Po trzecie, jeżeli potwierdzi się, że skala dopłat wynika w dużej mierze z niedoszacowania zaliczek albo wzrostu udziału kosztów stałych, zasadne byłoby rozważenie bardziej bieżącej aktualizacji wysokości zaliczek, tak aby mieszkańcy nie byli obciążani jednorazowo bardzo wysokimi dopłatami przy rozliczeniu rocznym. URE wskazuje, że część składników rachunku za ciepło ma charakter stały i jest pobierana niezależnie od bieżącego zużycia, co ma znaczenie dla prawidłowego ustalania zaliczek.



Po czwarte, w odniesieniu do kwestii montażu podzielników kosztów ogrzewania lub innych urządzeń służących rozliczeniom, temat ten rzeczywiście może wymagać analizy technicznej i ekonomicznej. Prawo energetyczne oraz rozporządzenie wykonawcze przewidują stosowanie metod wykorzystujących ciepłomierze albo podzielniki kosztów ogrzewania, natomiast sama metoda oparta wyłącznie na powierzchni lub kubaturze ma charakter rozwiązania zastępczego, gdy opomiarowanie jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne. Jednocześnie trzeba uczciwie zaznaczyć, że podzielniki nie są przyrządami pomiarowymi w rozumieniu metrologicznym, lecz urządzeniami służącymi do podziału kosztów według określonej metody. Ewentualne decyzje w tym zakresie powinny więc zostać poprzedzone rzetelną analizą techniczną i ekonomiczną dla poszczególnych budynków. **Upzejmie prosimy o przeprowadzenie ankiety wśród mieszkańców czy wyrażają wolę montażu ww. podzielnika.**

Mając na uwadze interes mieszkańców oraz potrzebę zachowania zaufania do miejskiej spółki zarządzającej zasobem mieszkaniowym, liczymy na możliwie szybkie, wyczerpujące i merytoryczne odniesienie się do wskazanych kwestii. Zależy nam na odpowiedzi, która nie będzie miała charakteru ogólnego, lecz przedstawi konkretne dane, zasady i dokumenty pozwalające na obiektywną ocenę prawidłowości rozliczeń.

Wnosimy również o zorganizowanie spotkania roboczego z udziałem przedstawicieli DOMARO oraz reprezentantów mieszkańców wskazanych nieruchomości, tak aby możliwe było bezpośrednie przedstawienie zasad rozliczeń i udzielenie odpowiedzi na pytania lokatorów.

Z wyrazami szacunku,

Alan Szatyło

Radny Miasta Wodzisławia Śląskiego

Łukasz Chrząszcz

Radny Miasta Wodzisławia Śląskiego