



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”

02-786 Warszawa ul. Jana Rosoła 40/7
tel. (022) 6499799 6499889 6499835
www.smdebina.pl, smdebina@smdebina.pl

Warszawa, dnia 14.05.2026 r.

Dotyczy: **Odpowiedzi na pismo w sprawie parametrów ciepłej wody użytkowej (CWU) w segmentach.**

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na Państwa pismo z marca 2026 roku, zatytułowane „Petycja w sprawie zbyt niskiej temperatury ciepłej wody użytkowej (CWU) oraz niewystarczającej cyrkulacji CWU w segmentach”, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” (dalej zwanej „Spółdzielnią”) na wstępie pragnie wskazać, że spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem wskazanym w art.2 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U.2018.870 t.j. z dnia 2018.05.10). Petycja jest środkiem komunikacji z organami władzy publicznej (np. Sejmem, Senatem, Radą Ministrów, organami samorządu terytorialnego) oraz organizacjami i instytucjami wykonującymi zadania z zakresu administracji publicznej. Spółdzielnia Mieszkaniowa jest podmiotem prawa prywatnego. Statut Spółdzielni w §9 ust. 1 wskazuje, że członkowie do Zarządu kierują wnioski dlatego Państwa pismo traktujemy jako formalny wniosek mieszkańców, do którego odnosimy się w niniejszym dokumencie.

Odnosząc się do poruszonych przez Państwa kwestii merytorycznych, informujemy:

1. Parametry wody dostarczanej przez firmę Veolia Energia Warszawa S.A.

Spółdzielnia na bieżąco weryfikuje wykonanie umowy z dostawcą energii cieplnej, firmą Veolia Energia Warszawa S.A. Zgodnie z posiadanymi przez nas informacjami oraz danymi z urządzeń pomiarowych, firma Veolia wywiązuje się ze swoich zobowiązań umownych. Woda podgrzewana w węzłach ciepłych, zasilających Państwa segmenty, osiąga parametry zgodne z obowiązującymi przepisami, w tym z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Problem nie leży zatem po stronie źródła wytwarzania ciepła.

2. Przyczyny obniżonej temperatury wody w punktach czerpalnych.

Obniżona temperatura wody w punktach czerpalnych oraz wydłużony czas oczekiwania na wodę o właściwych parametrach są konsekwencją specyficznej architektury sieci ciepłowniczej na osiedlu, która została zaprojektowana i wykonana ponad 26 lat temu. Sieć, obsługująca segmenty, charakteryzuje się rozległymi, poziomymi odcinkami rurociągów, które przechodzą przez kolejne budynki, w tym nieogrzewane garaże, zanim dotrą do ostatniego punktu poboru. Taka konfiguracja nieuchronnie prowadzi do strat ciepła na przesyle i wychładzania się wody w rurach, zwłaszcza w okresach mniejszego rozbioru.

Pełną odpowiedzialność za przyjęte wówczas rozwiązania techniczne ponoszą podmioty zaangażowane w proces budowy osiedla: projektanci instalacji, wykonawca, kierownictwo budowy oraz nadzór inwestorski. Ówczesne decyzje, podyktowane m.in. optymalizacją kosztową i rezygnacją z budowy indywidualnych węzłów ciepłych dla segmentów, doprowadziły do obecnej sytuacji.

Warto nadmienić, że w procesie inwestycyjnym na etapie budowy osiedla, po stronie inwestora, pracowały osoby, które później stały się właścicielami segmentów i nadal je zamieszkują.

3. Kwestie dowodowe i koszty.

Przedstawione przez Państwa pomiary temperatury wody, wykonane we własnym zakresie, nie mogą stanowić wiarygodnego dowodu w rozumieniu technicznym i prawnym, gdyż nie były przeprowadzone przez akredytowane laboratorium przy użyciu certyfikowanej aparatury pomiarowej. Podobnie, podnoszone przez Państwa obawy dotyczące ryzyka rozwoju bakterii Legionella nie zostały poparte żadnym wiarygodnym raportem z badań mikrobiologicznych, który potwierdzałby Państwa stanowisko.

Jeśli chodzi o koszty podgrzania wody, pragniemy jednoznacznie podkreślić, że Spółdzielnia nie prowadzi działalności zarobkowej w tym zakresie. Cena, jaką płacą mieszkańcy, jest bezpośrednim odzwierciedleniem faktur wystawianych przez firmę Veolia. Węzeł cieplny wraz z urządzeniami został przekazany do eksploatacji firmie Veolia, która odpowiada za jego utrzymanie i działanie.

Co więcej, należy zaznaczyć, że mieszkańcy segmentów są w pewnym sensie promowani, ponieważ zdecydowana większość z Państwa korzysta z instalacji cyrkulacji CWU. Cyrkulacja, choć ogranicza straty wody związane z koniecznością jej spuszczenia, jest procesem energochłonnym i generuje stałe koszty utrzymania temperatury w całej sieci. Koszty te wliczane są w cenę podgrzania wody. Warto wiedzieć, że w wielu budynkach z lat 90. zarządcy, w celu ograniczenia wysokich kosztów, podjęli decyzje o całkowitym wyłączeniu cyrkulacji.

4. Działania podjęte przez Zarząd i możliwe rozwiązania.

Niezależnie od powyższych uwarunkowań, Zarząd podkreśla, że instalacja jest stale monitorowana i w miarę możliwości technicznych, wykonujemy regulacje pracy instalacji cyrkulacyjnej w celu optymalizacji jej działania i dostarczania ciepłej wody. Należy jednak mieć świadomość, że możliwości poprawy w ramach istniejącej infrastruktury są bardzo ograniczone.

Jeżeli obecny standard, wynikający z historycznych uwarunkowań projektowych i technicznych, nie jest dla Państwa akceptowalny, rozwiązaniem, które powinni Państwo rozważyć, jest uniezależnienie się od centralnego źródła ciepłej wody. Jednakże zaznaczamy, że jest to kosztowne przedsięwzięcie a jego ekonomiczny zwrot będzie rozłożony w czasie. Dlatego każdy z Państwa powinien dokonać indywidualnej oceny opłacalności takiego rozwiązania. Mamy nadzieję, że powyższe wyjaśnienia w sposób wyczerpujący odpowiadają na Państwa wątpliwości.

Z poważaniem:

Prezes Zarządu