

Dramatyczna dezinformacja

Darmowa informacja, za którą właściciel płaci

Andrzej Nowak • LiczDom.pl • Stan prawny: 15 września 2026 r.

Właściciel mieszkania słyszy, że informacja o zużyciu ciepła ma być bezpłatna. Potem przez pięć albo dziesięć lat płaci za podzielniki, dzierżawę, montaż, transmisję radiową, koncentratory, baterie, serwery, licencje, portal, odczyty, algorytm, rozliczenia i reklamacje. Na końcu dostaje dopłatę — często wiele miesięcy po tym, gdy mógł jeszcze coś zmienić. Ten tekst nie jest przeciwko podzielnikom ani cyfrowemu zarządzaniu. Jest przeciwko systemowi bez rachunku, celu i sprzężenia zwrotnego. Jeżeli urządzenie potrafi przez rok obserwować lokal, właściciel ma prawo obserwować własne zużycie — zanim przyjdzie dopłata. Artykuł jest załącznikiem eksperckim do publikacji „**LICZDOM.PL — TWÓJ DOM POD KONTROLĄ**” [[LINK DO ARTYKUŁU GŁÓWNEGO](#)].

1. Rachunek przychodzi raz w roku. Koszt pracuje codziennie

Wyobraź sobie zwyczajny sezon. W październiku instalacja grzeje. W listopadzie zmieniasz nastawę głowicy. W grudniu temperatura spada. W marcu kończy się sezon. Rozliczenie dostajesz jesienią — albo jeszcze później. Co możesz zrobić z informacją, że zużyłeś więcej jednostek niż sąsiad? Nie cofniesz stycznia. Nie odtworzysz, czy skok wynikał z otwartego okna, zapowietrzonego grzejnika, zmiany parametrów węzła czy błędu algorytmu.

Roczne rozliczenie jest dokumentem finansowym. Nie jest narzędziem zarządzania zachowaniem. Tę różnicę widzi ustawodawca.

Skoro urządzenie potrafi przez cały rok obserwować lokal, dlaczego człowiek nie może przez cały rok obserwować własnego zużycia?

Dlatego prawo wyodrębniło dwa odrębne obowiązki. Artykuł 45c ust. 1 Prawa energetycznego (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 43) nakazuje przekazywanie informacji o rozliczeniu kosztów zakupu ciepła **nie rzadziej niż raz w roku**. Ustęp 2 — zupełnie osobna norma — nakłada obowiązek **nieodpłatnego umożliwienia raz w miesiącu** uzyskania informacji o zużyciu, gdy rozliczenie opiera się na urządzeniach z art. 45a ust. 7 pkt 2. Obowiązek miesięczny istnieje już teraz — nie jest przyszłą konsekwencją wymiany urządzeń do 1 stycznia 2027 r.

Łańcuch prawidłowy: pomiar → dane → informacja → zrozumienie → decyzja → zmiana zachowania → oszczędność → niższy koszt → kontrola. Łańcuch uszkodzony: pomiar → dane na cudzym serwerze → opłacany system → brak bieżącej informacji → dopłata po sezonie.

Mieszkaniec może regulować termostat. Zarządca reguluje kontrakt. Jeżeli informacja nie dociera na czas, technologia działa — efektywność nie.

2. Co naprawdę znaczy „nieodpłatnie” — cztery warstwy kosztu

„Darmowa informacja, za którą właściciel płaci” jest celowym oksymoronem. Nie opisuje sprzeczności ustawy. Prawo energetyczne nie obiecuje, że urządzenia i praca ludzi powstaną z niczego. Mówi, że określone informacje mają być dostępne **bez osobnej opłaty za samo skorzystanie z prawa**.

Wokół pojęcia „nieodpłatnie” narosły dwa błędy. Pierwszy: właściciel nie może uczestniczyć w żadnym koszcie systemu. Drugi: skoro infrastruktura kosztuje, można pobrać dowolną opłatę za miesięczny raport. Oba są fałszywe. Prawidłowe pytanie brzmi:

Jaki jest pełny koszt systemu, na jakiej podstawie przyjęty, kto go zatwierdził, co właściciel za niego otrzymuje i czy jest racjonalny wobec zweryfikowanej oszczędności?

Rozdzielenie czterech warstw:

- Koszt wytworzenia danych — urządzenia, montaż, konfiguracja, zasilanie, transmisja, zapis.
- Koszt przekształcenia danych w informację — walidacja, współczynniki, agregacja, raport, błędy.
- Koszt dostarczenia informacji — portal, konto, wiadomość, wydruk lub obsługa żądania.
- Odrębna opłata warunkująca dostęp do informacji objętej ustawowym obowiązkiem.

Spór prawny dotyczy przede wszystkim **czwartej warstwy**. Artykuł 56 ust. 1 pkt 6a PE penalizuje odmowę wykonania obowiązków z art. 45c i pobieranie opłaty za ich wykonanie.

Tabela 1. Koszt systemu a ustawowy obowiązek informacyjny

Element	Co może kosztować	Co ma być nieodpłatnie umożliwiające	Dokument kontrolny
Urządzenia i montaż	Zakup, dzierżawa, instalacja	Nie dotyczy samego zakupu urządzeń	Faktura, umowa, protokół
Transmisja i serwer	Abonament, koncentrator, licencja	Dostęp nie może być blokowany ceną za obowiązek ustawowy	Umowa, cennik, raport dostępności
Informacja miesięczna	Przygotowanie procesu	Uzyskanie informacji z § 10 rozporządzenia — bez opłaty	Portal, raport, potwierdzenie
Rozliczenie roczne	Usługa rozliczeniowa	Informacja o rozliczeniu co najmniej raz w roku	Rozliczenie, regulamin, faktury

3. Całkowity koszt systemu w całym okresie — tego nie widać na grzejniku

Radiowy podzielnik na grzejniku jest końcówką łańcucha: urządzenie → transmisja → sieć IP → baza → walidacja → algorytm → raport → reklamacja. Dopiero **całkowity koszt systemu w całym okresie** (ang. Total Cost of Ownership, TCO) — nie cena podzielnika — tworzy mianownik testu opłacalności.

Do pełnego kosztu zalicza się: zakup lub dzierżawę urządzeń, montaż, konfigurację, inwentaryzację grzejników, koncentratory, transmisję, abonamenty, licencje, serwer, portal, cyberbezpieczeństwo, odczyt, walidację, algorytm, rozliczenie, serwis, wymianę baterii, obsługę reklamacji, pracę administracji, eksport, migrację danych i koszt wyjścia z umowy.

Test podwójnego finansowania

Przed przyjęciem systemu zewnętrznego zarządcy powinien zadać pięć pytań:

1. Które czynności dotychczas wykonywała administracja w ramach wynagrodzenia?
2. Które z nich przejął wykonawca zewnętrzny?
3. Czy wynagrodzenie administracji zostało obniżone albo jej zakres zadań zmieniony?
4. Czy dodatkowa opłata pokrywa nowy rezultat, czy tę samą czynność?
5. Jakie dokumenty potwierdzają odpowiedź?

Wynik może być trojaki: brak dublowania, dublowanie pozorne lub dublowanie rzeczywiste. Wniosku nie wolno formułować bez dokumentów.

4. Pięcioletni test: oszczędność ma być większa od kosztu

Rozporządzenie MKiŚ z 7.12.2021 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 2273) § 5 wskazuje, że prognozowane oszczędności energii powinny być w ciągu pięciu lat **większe niż koszty zakupu, montażu i eksploatacji** urządzeń. Istotna kwalifikacja: § 11 wyłącza §§ 3–5 w budynkach już wyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania w dniu wejścia aktu w życie (24.12.2021 r.). Wyłączenie nie jest certyfikatem każdej przyszłej umowy.

Niezależnie od regulacyjnego testu istnieje szerszy zarządczy obowiązek oceny. Wzór: wartość projektowanej oszczędności energii – **całkowity koszt systemu w całym okresie** = korzyść netto właścicieli.

Tabela 2. Model ekonomiczny — budynek 100 lokali, 500 podzielników (dane DYDAKTYCZNE)

Pozycja	Rok 0	Lata 1–5	Razem 5 lat	Źródło
Urządzenia i montaż (100 lok.)	35 000 zł	—	35 000 zł	Oferta, faktura
Transmisja, portal, licencje	5 000 zł	8 000 zł/rok	45 000 zł	Umowa, cennik
Serwis, baterie, rozliczenia	—	6 000 zł/rok	30 000 zł	Umowa, faktury
Migracja i koszt wyjścia	—	—	15 000 zł	Warunki umowy
CAŁKOWITY KOSZT SYSTEMU	40 000 zł	14 000 zł/rok	125 000 zł	Obliczenie
Oszczędność energii (5% CO)	—	~16 000 zł/rok	~80 000 zł	Linia bazowa, faktury
KORZYŚĆ NETTO — wariant bazowy	—	—	–45 000 zł	Obliczenie
Korzyść netto przy 10% oszczędności	—	—	+35 000 zł	Scenariusz opt.

Wariant bazowy (5% oszczędności CO): wynik netto –45 000 zł — system nie finansuje się sam. Przy 10% oszczędności wynik staje się dodatni (+35 000 zł). Wniosek: nie wolno przedstawiać oszczędności jako gwarancji pokrycia kosztu systemu bez sprawdzenia konkretnych kwot i linii bazowej.

5. Rachunek ma autora — śledztwo dokumentowe

Podzielnik daje wskazanie. Rachunek ma autora.

Na ostateczne obciążenie lokalu wpływa co najmniej osiem podmiotów i czynności: przedsiębiorstwo energetyczne, zarządca (metoda), właściwy organ (regulamin), wykonawca (urządzenia i dane), algorytm (współczynniki), księgowość (faktury), organ zatwierdzający. Zdanie „tak wyszło z podzielników” jest niepełne. Skoro rachunek ma autora, powinien mieć ścieżkę audytową.

Test jednej złotówki

1,00 zł z naliczenia → stawka i klucz → plan kosztów nieruchomości → konto analityczne → faktura/zobowiązanie → pozycja umowy → odebrane świadczenie → decyzja organu → cel ustawowy → **mierzalny rezultat**.

Faktura potwierdza obciążenie, lecz sama nie dowodzi legalności decyzji, racjonalności ceny ani prawidłowego przypisania.

Hierarchia dowodowa

- Decyzja lub uchwała właściwego organu.
- Umowa z załącznikami i cennikiem.
- Dokument wykonania albo odbioru usługi.
- Faktura i zapis w ewidencji nieruchomości.
- Kalkulacja stawki i klucz podziału.
- Miesięczne informacje i roczne rozliczenia.
- Dane jakościowe: awarie, reklamacje, korekty, dostępność portalu.
- Analiza efektu po wdrożeniu.

6. Prawa właściciela, użytkownika i członka spółdzielni — nie są identyczne

Artykuł 45c PE kieruje obowiązek informacyjny do **wszystkich użytkowników lokali**, nie tylko do członków spółdzielni. Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. nakłada obowiązek kalkulacji opłat na żądanie nie tylko członka, ale też właściciela niebędącego członkiem. Art. 8¹ ust. 1 u.s.m. przyznaje prawo do kopii faktur **wyłącznie członkowi spółdzielni**. Precyzja żądania ma znaczenie procesowe.

Pismo powinno rozdzielać podstawy: jako użytkownik — art. 45c ust. 2 PE; jako właściciel — art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.; jako członek — art. 8¹ u.s.m. Przed wyborem środka prawnego i terminu zaskarżenia należy ustalić podstawę zarządu (zwykły zarząd, zarząd powierzony z art. 27 ust. 2 u.s.m.) i status pytającego.

7. Od dopłaty do kontroli — checklista i wzór pisma

Checklista dokumentów i pytań właściciela

- Sposób uzyskiwania miesięcznej informacji z art. 45c ust. 2 PE (portal, plik, korespondencja).
- Zakres danych z § 10 rozp. MKiŚ: ciepło budynku CO i CWU, suma urządzeń lokalowych, dane lokalu po współczynnikach LAF, CWU lokalu.
- Regulamin rozliczeń i dokument jego przyjęcia, obowiązujący w danym sezonie.
- Pełny koszt systemu w całym okresie umowy (zakup/dzierżawa, transmisja, licencje, serwis, rozliczenia, migracja, wyjście).
- Model własności urządzeń i danych po zakończeniu umowy.
- Klucz podziału kosztu między lokale — udział kosztów stałych i zmiennych.
- Analiza techniczna i ekonomiczna z §§ 3–5 rozp. lub uzasadnienie zastosowania § 11.
- Kalkulacja opłaty na podstawie art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.
- Umowa z załącznikami, cennik, protokoły odbioru, raporty SLA, faktury.

— Wynik energetyczny po wdrożeniu: zmiana GJ, kosztu, liczby reklamacji, dostępności portalu.

Wzór żądania informacji i kalkulacji kosztu

Miejscowość, data Imię i nazwisko właściciela/użytkownika Adres lokalu **Adresat:**
Spółdzielnia Mieszkaniowa / Zarządca WNIOSEK O INFORMACJĘ O ZUŻYCIU CIEPŁA ORAZ KALKULACJĘ KOSZTU SYSTEMU Na podstawie art. 45c ust. 2 Prawa energetycznego (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 43) wnoszę o nieodpłatne umożliwienie uzyskania informacji o zużyciu ciepła za miesiące ____ w zakresie § 10 rozporządzenia MKiŚ z 7.12.2021 r. (Dz.U., poz. 2273). Na podstawie art. 4 ust. 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wnoszę o kalkulację opłaty za system rozliczeniowy za okres ____ ze wskazaniem: kosztu przypisanego nieruchomości, składników jednorazowych i cyklicznych, klucza podziału, faktury i umowy źródłowej, dowodu wykonania oraz analizy techniczno-ekonomicznej (bądź podstawy zastosowania § 11 rozp.). Proszę o odpowiedź w terminie 14 dni w formie pisemnej lub elektronicznej. Z poważaniem, _____

8. Kiedy zdalny odczyt staje się kosztowną dekoracją — ekspertyza przepisów

Sam montaż urządzeń z funkcją zdalnego odczytu nie dowodzi wykonania obowiązków informacyjnych, racjonalności kosztu ani osiągnięcia oszczędności. Zdalny odczyt staje się narzędziem efektywności, gdy: właściwe dane docierają do użytkownika na czas; zarządca korzysta z nich do decyzji o nastrojach, mocy i kontrakcie; system umożliwia eksport i zmianę wykonawcy; koszt jest racjonalny wobec zweryfikowanej korzyści; po wdrożeniu zbadano rzeczywistą zmianę zużycia.

Dyrektywa (UE) 2023/1791 — trzy odrębne testy

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/1791 (Dz.Urz. UE L 231 z 20.09.2023; tekst skonsolidowany z 5.08.2026 r.) wyznacza europejski kontekst. Nie zastępuje krajowej podstawy żądania wobec konkretnego zarządcy.

Artykuł 19 dotyczy dostępu do informacji o pomiarach zużycia **gazu ziemnego**. Wskazuje ogólny kierunek ochrony, lecz nie jest bezpośrednią podstawą rozliczeń ogrzewania w budynku wielolokalowym.

Artykuł 20 ust. 1: nieodpłatne rachunki, informacje i **bezpłatny dostęp** do własnych danych o zużyciu. „Odpowiedni dostęp” — użytkownik wie, gdzie dane, może je odczytać i zachować, i otrzymuje je przed końcem sezonu.

Artykuł 20 ust. 2: **uzasadniony** koszt zewnętrznych usług może obciążyć użytkowników. Trzeba wykazać: przedmiot świadczenia, cenę, okres, dowód wykonania, brak dublowania, racjonalność kwoty.

Artykuł 20 ust. 3: państwa członkowskie **mogą** wspierać konkurencję i interoperacyjność. Przepis nie tworzy bezwzględnego obowiązku przetargu dla każdej spółdzielni, lecz interoperacyjność i możliwość zmiany wykonawcy są kluczowymi kryteriami oceny.

Klauzulę „na zasadach niekomercyjnych” czytaj jako ogranicznik opłaty za dostęp do danych — nie jako zakaz zysku każdego usługodawcy. Wymagaj wykazania zakresu usługi, ceny i mierzalnego rezultatu.

Tabela 3. Normy i kryteria — prosty sens dla właściciela

Norma	Prosty sens dla właściciela	Pytanie kontrolne	Dowód / dokument
Art. 20 ust. 1 dyr. 2023/1791	Rachunek i dane bez odrębnej bariery cenowej	Kiedy i jak użytkownik otrzymuje własne dane?	Portal, raport, historia wysyłki
Art. 20 ust. 2 dyr. 2023/1791	Koszt strony trzeciej = uzasadniona usługa	Co wykonano i jak ustalono cenę?	Umowa, cennik, faktura, protokół
Art. 20 ust. 3 dyr. 2023/1791	Interoperacyjność ogranicza zamknięcie technologiczne	Czy można wyeksportować dane i zmienić wykonawcę?	Spec., format eksportu, warunki wyjścia
Art. 45c Prawa energetycznego	Informacja roczna i miesięczna — dwa odrębne obowiązki	Czy dane docierają przed końcem sezonu?	Rozliczenie, informacje, potwierdzenia
§ 3–6 i § 11 rozp. MKiŚ 2021	Opłacalność wymaga kwalifikacji prawnej	Czy sporządzono wymaganą analizę?	Analiza, warianty, data, autor
M-Bus lub otwarty protokół	Sposób komunikacji, nie urządzenie pomiarowe	Jakie liczniki podłączono?	Inwentaryzacja, schemat, próbka danych

Sygnaly ostrzegawcze — wymagają sprawdzenia dokumentów, nie dowodzą bezprawności:

- Wybór systemu przed inwentaryzacją instalacji i oceną techniczną.
- Brak porównania wariantów: ciepłomierze, podzielniki, odczyt z węzła.
- Kalkulacja obejmuje tylko cenę urządzeń, bez transmisji, licencji, serwisu, migracji, wyjścia.
- Wieloletnia umowa bez możliwości rozdzielenia urządzeń, transmisji, danych i rozliczenia.
- Zamknięty format danych lub uzależnienie zmiany wykonawcy od wymiany sprawnych urządzeń.
- Raport wyłącznie po sezonie — brak możliwości reakcji w czasie rzeczywistym.
- Brak linii bazowej i późniejszej oceny wyniku energetycznego i finansowego.

Zdalny odczyt nie jest oszczędnością. Jest narzędziem, które dopiero musi wykazać, że informuje, zmienia decyzje i obniża koszt.

9. LiczDom.pl, M-Bus i kontrola własnych nawyków

Jedną z możliwych alternatyw jest koncepcja **Nadzoru Cyfrowego Finansów i Energii (NCFiE)** oferowana przez LiczDom.pl — wariant do porównania według tych samych kryteriów, co każde inne rozwiązanie. Nie gwarantuje zgodności prawnej, nie zastępuje decyzji właściwego organu i sam musi przejść test kosztów i korzyści.

M-Bus — sposób komunikacji, nie urządzenie pomiarowe

M-Bus to protokół komunikacji z kompatybilnymi urządzeniami. Nie jest urządzeniem ani metodą pomiaru. Odczyt z ciepłomierza budynkowego przez M-Bus dostarcza danych warstwy budynkowej: GJ, przepływ, temperatury, alarmy. Bez indywidualnych urządzeń lokalowych nie powie jednak, ile ciepła zużył konkretny lokal. M-Bus może być racjonalnym elementem architektury — nie jest ustawowo nakazany ani zawsze technicznie możliwy.

Dwie pętle efektywności

Pętla użytkownika: odczyt → zrozumiały trend → własna decyzja → zmiana nawyku → porównanie wyniku → utrwalenie albo korekta.

Pętla zarządcy: dane budynku → wykryte odchylenie → decyzja eksploatacyjna lub kontraktowa → pomiar wyniku → udokumentowanie korzyści.

Moduły NCFiE LiczDom.pl mogą porządkować dostępne dane i przedstawiać historię, trend lub porównanie okresów — w zakresie, na jaki pozwalają urządzenia i jakość danych. Dostęp do informacji powinien wyprzedzać rozliczenie roczne.

Pytania kontrolne dla zarządcy (brak odpowiedzi uzasadnia kontynuację kontroli, nie dowodzi bezprawności):

1. Czy przed wyborem urządzeń sporządzono analizę techniczną i ekonomiczną?
2. Czy analiza obejmowała wariant danych z węzła i otwartego protokołu (M-Bus)?
3. Czy porównano wariant NCFiE LiczDom.pl lub równorzędny system?
4. Jeżeli wariant odrzucono — gdzie zapisano przyczynę?
5. Czy porównano pełny koszt umowy, warunki wyjścia i mechanizm zmiany zachowania?
6. Czy decyzja organu poprzedzała wybór wykonawcy?
7. Czy po wdrożeniu zmierzono zmianę zużycia, kosztu i jakości informacji?

Rachunek korzyści netto

Wzór: zweryfikowane oszczędności + udokumentowane koszty uniknięte + inne mierzalne rezultaty – pełny koszt systemu = **korzyść netto**.

Zwrot „**rozliczanie za darmo**” — wyłącznie w cudzysłowie. Koszt księgowy nie znika. Jeżeli suma zweryfikowanych korzyści przewyższa pełny koszt, rozwiązanie jest **ekonomicznie samofinansujące się**. Bez danych — wyłącznie forma warunkowa.

Frazy pamięciowe: Najpierw analiza. Potem urządzenie i umowa. Dane bez reakcji nie oszczędzają. Informacja ma wracać do tego, kto finansuje system. System ma wykazać wynik, a nie tylko odczyt.

Tabela 4. Co wolno twierdzić — granice bezpiecznych tez

Teza	Co wolno napisać	Wymagany dowód	Czego nie przesądzać
M-Bus i NCFiE LiczDom.pl umożliwiają monitoring	System może udostępniać trend z danych kompatybilnych urządzeń	Inwentaryzacja, próbka raportu, historia dostępu	Że M-Bus sam mierzy lub działa w każdym budynku
Użytkownik zmienia nawyki	Może porównać działania ze zmianą trendu	Dane przed/po, porównywalny okres	Że każdą zmianę spowodował wyłącznie system
Korzyści > koszt	Wykazano dodatnią korzyść netto w badanym wariancie	Pełny koszt, linia bazowa, faktury, metoda	Że system jest bezpłatny lub zawsze się zwróci
Zarządca pominął analizę	W dokumentacji nie odnaleziono analizy porównawczej	Wykaz żądanych dokumentów, uchwały	Zamiaru, winy lub bezprawności bez dowodów

System nie ma być pozornie darmowy. Ma wykazać, że informacja wraca do człowieka na czas, a wartość udokumentowanych korzyści przewyższa jego pełny koszt.

10. Perspektywa techniczna — minimum, które trzeba rozumieć

Ciepłomierz mierzy energię w GJ na podstawie przepływu nośnika i różnicy temperatur.

Podzielnik rejestruje jednostki względne do podziału kosztów — nie GJ zużyte przez lokal. Ciepłomierz budynkowy tworzy pulę do podziału; tylko połączenie bilansu węzłowego z danymi lokalnymi pozwala skontrolować, czy suma obciążeń lokali odpowiada fakturze.

Moc zamówiona (MW) określa gotowość dostawy ciepła. Koszty stałe faktury zależą głównie od mocy, nie od zużycia. Po termomodernizacji moc zamówiona może być wyższa niż potrzebna — i oznaczać stały koszt, którego termostat w lokalu nie obniży.

Współczynniki wyrównawcze LAF korygują wyniki podzielników o niekorzystne usytuowanie lokalu (narożny, szczytowy, nad piwnicą). Muszą mieć dokumentowane źródło i być aktualne po termomodernizacji.

Interoperacyjność, możliwość eksportu danych w otwartym formacie i prawo do danych po zakończeniu umowy to warunki realnej konkurencji przy kolejnym kontrakcie. Bez nich zmiana dostawcy wiąże się z utratą historii lub wymianą sprawnych urządzeń.

11. Podsumowanie i wezwanie do działania

Na grzejniku można zawiesić najnowocześniejsze urządzenie, podłączyć sieć radiową, chmurę i algorytm. Żadna z tych czynności sama nie obniży rachunku.

Podzielnik nie oszczędza. Radio nie oszczędza. Oszczędza człowiek, który otrzymuje zrozumiałą informację i może na nią zareagować. Oszczędza zarządca, który widzi budynek, reguluje węzeł i kontroluje kontrakt. Efektywność zaczyna się, gdy obie strony dostają właściwy sygnał we właściwym czasie.

Właściciel nie powinien płacić w ciemno za system, który potrafi policzyć wszystko poza własną wartością. Trzeba ustalić, kto podjął decyzję, jaki koszt zaakceptował, jak informacja wraca do użytkownika i jaki rezultat osiągnięto. Po narzędzia i wzory pism sięgnij do publikacji głównej: **LICZDOM.PL — TWÓJ DOM POD KONTROLĄ**

Twoje mieszkanie. Twoje pieniądze. Twoje prawo do wiedzy.

- Sprawdź dostęp do miesięcznej informacji z § 10 rozporządzenia.
- Poproś o kalkulację opłaty za system i kopię umowy (w zakresie Twojego statusu).
- Porównaj pełny koszt systemu z udokumentowaną oszczędnością energii.
- Nie akceptuj odpowiedzi „tak wyszło z systemu” bez dokumentu potwierdzającego decyzję i wynik.

LiczDom.pl tel. **+48 605 268 530** e-mail: **biuro@liczdom.pl / an.liczdom@gmail.com**

LiczDom.pl radzi — nigdy Cię nie zdradzi.

NOTA PRAWNA

Materiał ma charakter edukacyjny i analityczny. Nie zastępuje porady prawnej, technicznej ani ekonomicznej odnoszącej się do konkretnego budynku, umowy i rozliczenia. Ocena wymaga zbadania dokumentów, statusu prawnego nieruchomości oraz aktualnego stanu prawnego. Stan prawny: 15 września 2026 r.

Bibliografia i źródła urzędowe

- Prawo energetyczne, t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 43: <https://api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2026/43/text.pdf>
- Rozporządzenie MKiŚ z 7.12.2021 r. (Dz.U. poz. 2273): <https://dziennikustaw.gov.pl/D2021000227301.pdf>
- Ustawa z 20.04.2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej (Dz.U. poz. 868): <https://dziennikustaw.gov.pl/D2021000086801.pdf>
- Dyrektywa (UE) 2023/1791, tekst pierwotny: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2023/1791/oj/pol>
- Dyrektywa (UE) 2023/1791, tekst skonsolidowany 5.08.2026: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX:02023L1791-20260805>
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz.U. z 2026 r.

- Ustawa o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2026 r.
 - Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2026 r. (art. 355, 361, 405, 410, 471).
-

FAQ

1. Czy miesięczna informacja o zużyciu ciepła jest obowiązkowa?

Tak — art. 45c ust. 2 PE. Obowiązek istnieje niezależnie od wymiany urządzeń do 1.01.2027 r.

2. Co musi zawierać miesięczna informacja?

Paragraf 10 rozp. MKiŚ: ilość ciepła CO i CWU budynku, suma jednostek urządzeń lokalowych, dane lokalu po współczynnikach LAF, CWU lokalu.

3. Czy właściciel może żądać kalkulacji opłat za system?

Tak — art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. dotyczy nie tylko członka, ale też właściciela niebędącego członkiem spółdzielni.

4. Co to jest TCO systemu rozliczeniowego?

Całkowity koszt systemu w całym okresie — suma ceny urządzeń, transmisji, licencji, serwisu, rozliczeń, migracji i kosztu wyjścia. Dopiero porównanie TCO z oszczędnością pokazuje, czy system jest ekonomicznie uzasadniony.

5. Co zrobić, gdy zarządca nie udostępnia miesięcznej informacji?

Złożyć pisemne żądanie z powołaniem na art. 45c ust. 2 PE i § 10 rozp. Brak reakcji lub pobranie opłaty może naruszać art. 56 ust. 1 pkt 6a PE (sankcja Prezesa URE). Jednocześnie warto żądać kalkulacji z art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.