Racjonalna apatia właścicieli lokali a zawyżone rekordy OPEX:

ciepło, woda i ścieki, odpady, eksploatacja

Jak pominięcie przepisów prawa mieszkaniowego, energetycznego, wodociągowego i śmieciowego przeistacza strukturalną bierność właścicieli lokali w trwałe i wieloletnie źródło finansowania nadkosztów zarządcy

Autor: **Andrzej Nowak, LiczDom.pl, Grudziądz**
Stan prawny: **15 września 2026 r.**
Przeznaczenie: **analiza ekspercka — blog LiczDom.pl/nowości, opracowania procesowe**

Nota: Materiał edukacyjny i ekspercki. Dane liczbowe mają charakter poglądowy i wymagają weryfikacji w konkretnym stanie faktycznym. Nie zastępuje porady prawnej. Stan prawny: 15 września 2026 r.

Teza główna: Cztery strumienie OPEX — jedna metoda

> **Właściciel lokalu w spółdzielni mieszkaniowej lub we wspólnocie płaci co miesiąc nie jeden rachunek, lecz cztery.** Ciepło. Woda i ścieki. Odpady komunalne. Eksploatacja i fundusz remontowy. Każdy z tych strumieni rządzony jest innym aktem prawnym, innym organem nadzoru i innym reżimem kalkulacji. W każdym z nich zawyżenie jest możliwe. **Wszystkie cztery łączy jeden wspólny mianownik: racjonalna apatia właściciela, który nie wie, czego żądać i z jakiej podstawy prawnej.**

Niniejszy artykuł jest rozwinięciem teorii Paradoksu 50 złotych z Rozdziału 1 monografii LiczDom.pl. O ile tamta analiza skupiała się na funduszu remontowym jako modelowym przykładzie zawyżonego OPEX, niniejsze opracowanie rozkłada strukturę czterech strumieni kosztów na czynniki pierwsze — ze wskazaniem konkretnych przepisów, które regulują każdy z nich, konkretnych mechanizmów zawyżania i konkretnych narzędzi kontroli, które właściciel ma prawo stosować już dziś.

Strategia zarządcy jest jednorodna niezależnie od strumienia: **brak kalkulacji + brak informacji + brak aktywności właściciela = brak presji = nadkoszty**. System NCFiE LiczDom.pl oraz sekwencja żądań z odpowiednią podstawą prawną dla każdego strumienia stanowią odpowiedź na tę strategię.

Część I: Jak racjonalna apatia staje się instrumentem monetyzacji OPEX

1.1. Cztery strumienie — cztery reżimy prawne

Miesięczny rachunek właściciela lokalu składa się z czterech fundamentalnie różnych kategorii kosztów, regulowanych odrębnymi aktami prawnymi i nadzorowanych przez różne organy:

Strumień kosztów	Akt prawny (rdzeń)	Organ nadzoru / sankcji	Prawo do kalkulacji
Ciepło (CO i CWU)	Prawo energetyczne (PE) — art. 45a, 45c; rozp. MKiŚ z 7.12.2021	Prezes URE — art. 56 PE	Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.; art. 45c ust. 2 PE + § 10 rozp.
Woda i ścieki	Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (u.z.z.w.) — Dz.U. z 2024 r., poz. 757	Wody Polskie / organ regulacyjny gminy	Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.; regulamin rozliczeń wodomierzy
Odpady komunalne	Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (u.c.p.g.) — Dz.U. z 2024 r., poz. 399	Wójt/Burmistrz/Prezydent; SKO w razie odwołania	Art. 6m u.c.p.g. — weryfikacja deklaracji
Eksploatacja i FR	Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) + UoWL	Sąd — art. 25 UoWL; sąd rejestrowy dla SM	Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.; art. 4 ust. 7 u.s.m. — uzasadnienie zmiany

1.2. Wspólna logika instrumentalizacji apatii — model trójkąta

Każdy z czterech strumieni podlega tej samej logice operacyjnej zarządcy. Mancur Olson (*The Logic of Collective Action*, 1965) wykazał, że grupy duże z rozproszonymi interesami nie wytworzą dobra wspólnego dobrowolnie. W kontekście OPEX oznacza to:

```
Nadkoszt jednostkowy × N lokali × T miesięcy = Łączny przychód zarządcy z apatii
Przykład: 30 zł naddatku/lokal × 80 lokali × 36 mc = 86 400 zł
Przy czterech strumieniach jednocześnie: 4 × 86 400 = 345 600 zł / 3 lata
```

Właściciel nie walczy, bo: indywidualna korzyść z wygranej = 1/N × korzyść zbiorowa ≪ koszt procesu. Zarządca wie o tym i projektuje każdy strumień

tak, by weryfikacja była jak najtrudniejsza: różne terminy, różne organy, różne podstawy prawne, różne instytucje. **Komplikacja prawna jest narzędziem, nie przypadkiem.**

> **Kluczowe odkrycie niniejszego artykułu:** każdy ze strumieni OPEX posiada odrębną i precyzyjną podstawę prawną do żądania kalkulacji przez właściciela. Żaden ze strumieni nie jest "dobrowolnym uznaniem zarządcy". Wszystkie są reżimami, w których organ zewnętrzny (URE, Wody Polskie, gmina, sąd) dysponuje narzędziem sankcji niezależnym od aktywności właściciela — co przełamuje pułapkę racjonalnej apatii.

Część II: Strumień 1 — Ciepło (CO i CWU)

STRUMIEŃ: CIEPŁO — CO i CWU

2.1. Trzy piętra kosztów ciepła i luki prawa właściciela

Rachunek za ciepło składa się z trzech pięter, z których każde posiada odmienny mechanizm zawyżania i odmienny instrument prawny kontroli:

Piętro 1 — Moc zamówiona (opłata stała za gotowość dostawy): stanowi zwykle 40–70% łącznego kosztu ciepła. Wynika z umowy SM/WM z dostawcą ciepła (PEC/OPEC). Właściciel nie ma dostępu do tej umowy. Moc zamówiona zawyżona po termomodernizacji lub obliczona bez aktualizacji = stała nadpłata przez cały okres kontraktu.
Prawo właściciela: art. 45a PE, art. 355 § 2 KC — zarządca profesjonalny jest obowiązany monitorować i renegocjować moc zamówioną. Brak renegocjacji = naruszenie należytej staranności = podstawa roszczenia z art. 471 KC.

Piętro 2 — Koszt zakupu ciepła (opłata zmienna GJ): zależy od rzeczywistego zużycia GJ i taryfy dostawcy. Prawidłowe rozliczenie wymaga dostępu do faktury źródłowej budynku. Zarządca często agreguje koszty budynków i nie podaje kosztu jednostkowego GJ dla konkretnej nieruchomości.
Prawo właściciela: art. 4 ust. 6^4 u.s.m. — prawo do kalkulacji opłat z podaniem faktury źródłowej. § 10 rozporządzenia MKiŚ z 7.12.2021 r. — 4 elementy obowiązkowe miesięcznej informacji: bilans GJ CO i CWU budynku, suma wskazań lokalowych, LAF, CWU lokalu.

Piętro 3 — Usługa rozliczeniowa (podzielniki, transmisja, portal, licencje): koszt systemu podzielnikowego w całym okresie umowy (TCO) może przewyższać oszczędności energetyczne z tego systemu. Zarządca może zawrzeć umowę wieloletnią bez wymaganej uchwały właścicieli (art. 22 ust. 2 UoWL) i bez analizy opłacalności (§§ 3–5 rozporządzenia MKiŚ).
Prawo właściciela: art. 25 UoWL — zaskarżenie uchwały; art. 471 KC — roszczenie za brak analizy; art. 56 ust. 1 pkt 6a PE — skarga do URE jeżeli brak miesięcznej informacji lub pobieranie opłaty za nią.

2.2. Mechanizm zawyżenia mocy zamówionej — WZ-1

```
N_moc = (MW_faktyczna − MW_optymalna) × C_moc [zł/MW/mc] × T_miesięcy

MW_optymalna = rzeczywiste zapotrzebowanie po termomodernizacji + margines 10%
C_moc        = stawka za gotowość dostawy z taryfy dostawcy ciepła
T_miesięcy   = liczba miesięcy od zakończenia termomodernizacji do dnia renegocjacji

Przykład modelowy (dydaktyczny):
MW_fakt = 2,5 MW | MW_opt = 1,8 MW | C_moc = 8 000 zł/MW/rok | T = 36 mc
N_moc = (2,5 − 1,8) × 8 000 × 3 = 16 800 zł — strata właścicieli w ciągu 3 lat
```

⚠ **Mechanizm pominięty w typowym regulaminie i rocznym rozliczeniu:** właściciel widzi łączny koszt ciepła, ale bez rozbicia na GJ i moc zamówioną. Art. 45c ust. 2 PE i § 10 rozporządzenia MKiŚ nie nakładają wprost obowiązku ujawnienia kosztu mocy zamówionej — ale bilans GJ CO budynku z § 10 pkt 1 w zestawieniu z danymi węzłowymi pozwala wyliczyć tę wartość. To jest dokładnie ten wgląd, który NCFiE przez moduł M-Bus udostępnia właścicielowi.

[PYTANIE KONTROLNE — CIEPŁO H-1]

Na podstawie art. 45c ust. 2 PE + § 10 rozp. MKiŚ + art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. wnoszę o:

(1) Miesięczną informację o zużyciu ciepła w zakresie § 10 (4 elementy) za ostatnie 12 miesięcy.

(2) Aktualną wartość mocy zamówionej w umowie z dostawcą ciepła i historię jej zmian przez 5 lat.

(3) Datę ostatniej termomodernizacji i datę ostatniej renegocjacji mocy zamówionej.

(4) Treść umowy z firmą rozliczeniową (podzielniki): czas trwania, cennik, warunki wyjścia, własność danych.

(5) Analizę opłacalności z §§ 3–5 rozporządzenia MKiŚ lub podstawę zastosowania § 11.

Część III: Strumień 2 — Woda i ścieki

STRUMIEŃ: WODA I ŚCIEKI

3.1. Reżim prawny — ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu

Rozliczanie kosztów wody i ścieków reguluje przede wszystkim **ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków** (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 757, dalej: u.z.z.w.). Uzupełnią ją: regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków zatwierdzony przez organ regulacyjny Wód Polskich (art. 19 u.z.z.w.) oraz regulamin wewnętrzny SM/WM rozliczający koszty między lokalami na podstawie wskazań wodomierzy.

Mechanizm zawyżenia 1 — Ryczałt zamiast wodomierza: właściciel, który nie ma zainstalowanego wodomierza, jest rozliczany ryczałtem ustalonym przez zarządcę. Ryczałt jest zwykle wyższy niż rzeczywiste zużycie i stanowi ukryty transfer od oszczędnych do rozrzutnych użytkowników. Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. pozwala żądać kalkulacji ryczałtu i jego podstawy.

Mechanizm zawyżenia 2 — Legalizacja wodomierzy bez weryfikacji: legalizacja wodomierza co 5 lat (wymóg ustawowy: ustawa z 11 maja 2001 r. — Prawo o miarach, t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2063) jest kosztem eksploatacyjnym pobieranym od właścicieli. Zarządca zlecający wymianę bez przetargu lub po stawkach wyższych niż rynkowe zawyża OPEX. Wymiana całego budynku jednocześnie, z narzutem "koordynacyjnym", jest typowym mechanizmem.

Mechanizm zawyżenia 3 — Straty sieciowe i "ubytek technologiczny" naliczany od lokali: różnica między wskazaniem wodomierza głównego (przyłącze) a sumą wskazań lokalowych to straty w instalacji wewnętrznej. Zarządca może obciążać lokale tym ubytkiem, rozdzielając go proporcjonalnie do udziałów lub do zużycia. Prawidłowe rozliczenie wymaga: (a) weryfikacji, czy wodomierz główny jest sprawny i czy sieć wewnętrzna nie wykazuje nieszczelności; (b) sprawdzenia regulaminu rozliczeń — czy metoda podziału ubytku jest zgodna z uchwałą właścicieli.

3.2. Prawo właściciela a ustawa o zaopatrzeniu w wodę

Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 889): spółdzielnia jest obowiązana na żądanie właściciela lokalu (niebędącego członkiem) przedstawić kalkulację wysokości opłat, w tym opłat za wodę i ścieki.

Art. 19 u.z.z.w.: regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków — uchwalany przez organ stanowiący gminy na wniosek przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego — określa zasady rozliczeń. Zarządca rozliczający wodę niezgodnie z zatwierdzonym regulaminem działa bez podstawy prawnej.

Art. 6 ust. 4 u.z.z.w.: umowa o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków między przedsiębiorstwem a odbiorcą (SM/WM) powinna określać warunki techniczne. Właściciel może żądać zapoznania się z treścią tej umowy (art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.) — w tym z taryfą, na podstawie której SM rozlicza budynek.

3.3. Rozliczanie wody a opłata za śmieci — pułapka metody wodnej

Od 2021 r. wiele gmin rozlicza opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie ilości zużytej wody (art. 6j ust. 1 pkt 3 u.c.p.g. — *metoda wodna*). Oznacza to, że błąd w rozliczeniu zużycia wody automatycznie wpływa na wysokość opłaty śmieciowej. W bloku wielolokalowym podstawą jest zużycie wody **z całej nieruchomości** (wodomierz główny), dzielone między lokale wg udziałów lub wg wskazań lokalowych — zależnie od uchwały gminy. Uchwała NSA (sygn. do weryfikacji) potwierdziła: gmina może naliczać opłatę od całości zużycia nieruchomości, nie od lokalu.

⚠ **Podwójny błąd kaskadowy:** zawyżone zużycie wody w rozliczeniu SM → automatycznie zawyżona opłata za śmieci z metody wodnej → brak prawa korekty wstecznej po upływie terminów deklaracyjnych. Właściciel, który nie weryfikuje rozliczenia wody na bieżąco, nie może odzyskać nadpłaty śmieciowej za zamknięte okresy.

[PYTANIE KONTROLNE — WODA I ŚCIEKI H-2]

Na podstawie art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. i art. 19 u.z.z.w. wnoszę o:
(1) Kalkulację opłaty za wodę i ścieki za ostatnie 12 miesięcy z podaniem: ceny za 1 m³ z faktury dostawcy, wskazania wodomierza głównego, sumy wskazań wodomierzy lokalowych, metody rozdziału ubytku sieciowego.

(2) Kopię aktualnej taryfy dostawcy wody i ścieków (zatwierdzona przez Wody Polskie) oraz terminu jej obowiązywania.
(3) Regulamin wewnętrzny rozliczania wody i ścieków (uchwała właścicieli lub organu SM) z datą uchwalenia i podstawą prawną.
(4) Daty ostatnich legalizacji i daty następnych legalizacji wodomierzy w budynku — z zestawieniem kosztów.

.....

Część IV: Strumień 3 — Odpady komunalne

STRUMIEŃ: ODPADY KOMUNALNE

4.1. Danina publiczna ukryta w opłacie eksploatacyjnej

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest **daniną publicznoprawną** (opłatą lokalną — art. 6h u.c.p.g.), a nie prywatną usługą zarządcy. SM/WM jest **podmiotem pośrednim** — zbiera opłaty od właścicieli i przekazuje deklarację zbiorczą do gminy. Właściciel nie jest bezpośrednim podatnikiem, ale ponosi ekonomiczny ciężar opłaty. Stwarza to strukturalną lukę kontrolną: właściciel nie może kwestionować deklaracji złożonej przez SM do gminy — może jedynie weryfikować, czy SM pobrała od niego kwotę zgodną z deklaracją i czy deklaracja jest poprawna.

Mechanizm zawyżenia 1 — Błędna metoda naliczania: art. 6j u.c.p.g. przewiduje cztery metody (od osoby, od m^2, od ilości wody, stawka ryczałtowa). Gmina wybiera metodę uchwałą rady. Zarządca musi stosować metodę uchwaloną przez gminę dla danej kategorii nieruchomości (zabudowa wielolokalowa). Stosowanie metody niezgodnej z uchwałą lub naliczanie od zawyżonej liczby osób/m^2 to bezpodstawne wzbogacenie.

Mechanizm zawyżenia 2 — Niezgłoszenie zmian w deklaracji: deklaracja SM może bazować na liczbie osób z roku poprzedniego, nieuwzględniającej pustostanów, zmian lokatorów lub wykwaterowań. Jeżeli SM pobrała opłatę od właściciela za lokal niezamieszkały lub za osoby, które wyprowadziły się przed rokiem, i nie złożyła korekty — właściciel przepłacił. Art. 6m ust. 1b u.c.p.g.: deklaracja musi być złożona lub skorygowana w terminie 14 dni od zmiany.

Mechanizm zawyżenia 3 — Nadwyżka retencjonowana przez SM: w metodzie wodnej: suma wpłat właścicieli obliczona od wskazań lokalowych może być wyższa niż deklaracja SM do gminy obliczona od wskazania wodomierza głównego — szczególnie gdy straty sieciowe obniżają wskazanie główne. Różnica jest często retencjonowana przez SM jako "rezerwa" bez zwrotu właścicielom.

4.2. Dynamika podwyżek 2024–2026 — kontekst rynkowy

Opłaty za odpady w polskich miastach wzrosły w 2024–2026 r. o 15–30%: skumulowana inflacja ~43% od 2019 r., wzrost płacy minimalnej, nowe wymagania systemu kaucyjnego (ustawa z 13 lipca 2023 r. o systemie kaucyjnym), rosnące koszty utylizacji bioodpadów. Zarządca ma obowiązek przekazać właścicielom zmianę opłaty co najmniej 14 dni przed jej wejściem w życie (art. 6m ust. 2 u.c.p.g. stosowany przez analogię do deklaracji). **Zmiana stawki gminy bez poinformowania właścicieli o nowej wysokości i bez podania podstawy = naruszenie.** W Warszawie: mieszkańcy bloków płacą od 1 kwietnia 2026 r. 85 zł/mc (wzrost z 60 zł). W Gdańsku: +25% od IV 2026. W Lublinie: metoda wodna (max 150 zł — art. 6j ust. 3a u.c.p.g.).

[PYTANIE KONTROLNE — ODPADY H-3]

Na podstawie art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. i art. 6m u.c.p.g. wnoszę o:
(1) Kopię aktualnej deklaracji zbiorczej SM/WM złożonej do gminy za ostatnie 12 miesięcy — metodę naliczania, podstawę (liczba osób / m² / m³ wody) i stawkę.
(2) Zestawienie kwot pobieranych od mojego lokalu z tytułu odpadów komunalnych za ostatnie 24 miesiące i porównanie z kwotą wpłaconą do gminy (czy suma pobrana od właścicieli = kwota deklaracji × 100% czy jest nadwyżka?).
(3) Informację, czy złożono korektę deklaracji po zmianie stanu osobowego lokatorów w moim lokalu — i kiedy.
(4) Podstawę prawną (uchwała rady gminy, numer i data) dla stosowanej metody naliczania opłaty za odpady dla nieruchomości wielolokalowej.

Część V: Strumień 4 — Eksploatacja i fundusz remontowy

STRUMIEŃ: EKSPLOATACJA I FUNDUSZ REMONTOWY

5.1. Brak kalkulacji jako norma — i przepis, który ją łamie

Miesięczna opłata eksploatacyjna jest pozycją, którą właściciele znają tylko w postaci kwoty globalnej. Zarządca podaje stawkę (np. 2,42 zł/m²) bez podania jej składowych. Ustawodawca przewidział instrument korekty tej asymetrii:

> **Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 889):** *"Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat."*
>
> **Art. 4 ust. 7 u.s.m.:** *"O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby (...) co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie."*
>
> Uzasadnienie na piśmie ≠ ogólnikowe frazy ("planowane koszty", "prognozowany wskaźnik wzrostu"). Uzasadnienie prawidłowe powinno: wskazywać konkretne pozycje kosztów, które rosną, ich szacowaną wartość i metodę kalkulacji nowej stawki.

Mechanizm zawyżenia 1 — Ukryte dublowanie kosztów: zarządca, który zlecił obsługę rozliczeniową firmie zewnętrznej (podzielniki, wodomierze, portal), płaci jej z funduszu eksploatacyjnego. Jednocześnie nie obniżył własnego wynagrodzenia za zarządzanie, choć część czynności wykonuje teraz firma zewnętrzna. Właściciel płaci podwójnie: zarządcy za zarządzanie + firmie za czynności, które zarządca "przekazał". Podstawa do pytania: art. 355 § 2 KC + art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.

Mechanizm zawyżenia 2 — Fundusz remontowy bez planu prac: podwyżka składki na fundusz remontowy bez wskazania konkretnych planowanych prac i ich harmonogramu (lub tylko ogólnikowe "naprawy bieżące") może być zakwestionowana. Właściciel lokalu może żądać planu prac finansowanych z funduszu i weryfikacji wydatków z poprzednich lat. Art. 6 ust. 1 u.s.m.: zasada bezwynikowej gospodarki

nieruchomością — różnica między kosztami a przychodami powinna zmierzać do zera; nadwyżka jest zwracana właścicielom.

Mechanizm zawyżenia 3 — Premia motywacyjna i wynagrodzenie zarządu nieujawnione w eksploatacji: wynagrodzenie członków zarządu SM i premie motywacyjne mogą być naliczane do kosztów eksploatacyjnych nieruchomości zamiast do kosztów ogólnych SM. Właściciel lokalu niebędący członkiem SM nie ma wglądu w uchwałę walnego zgromadzenia ustalającą te wynagrodzenia — ale ma prawo do kalkulacji opłaty, która powinna te pozycje ujawnić. Art. 4 ust. 6^4 u.s.m. w zw. z art. 82 § 5 ustawy — Prawo spółdzielcze: informacja o wynagrodzeniach zarządu jest jawna dla członków.

5.2. Szczególna sytuacja SM z zarządem powierzonym — brak "zebrania" a brak kontroli

Właściciel lokalu w budynku zarządzanym przez spółdzielnię na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. pozbawiony jest podstawowej platformy kontrolnej: zebrania właścicieli (art. 27 ust. 3 u.s.m. wyłącza przepisy UoWL o zebraniu). Oznacza to:

— Nie ma prawa zwołać zebrania w trybie art. 31b UoWL (właściciel posiadający co najmniej 1/10 udziałów).

— Zmiany opłat eksploatacyjnych uchwala zarząd SM lub rada nadzorcza SM — bez głosowania właścicieli lokali.

— Uchwały zmieniające stawki obowiązują właściciela nawet jeżeli ich nie otrzymał — pod warunkiem zachowania 14-dniowego terminu (art. 4 ust. 7 u.s.m.).

— Jedyną drogą kwestionowania jest: art. 4 ust. 6^4 u.s.m. (żądanie kalkulacji) + dla niecłonka SM: bezpośrednio droga sądowa (art. 4 ust. 8 zd. 2 u.s.m.).

⚠ **Pułapka dla właściciela niebędącego członkiem SM:** nie ma dostępu do art. 8^1 ust. 1 u.s.m. (wgląd w faktury i umowy z firmami zewnętrznymi — tylko dla członków). Jego narzędziem jest wyłącznie art. 4 ust. 6^4 u.s.m. i droga sądowa. Jeżeli SM odmawia kalkulacji lub odpowiedź jest ogólnikowa — bezpośrednio do sądu, bez etapu wewnątrzspółdzielczego.

Na podstawie art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. i art. 4 ust. 7 u.s.m. wnoszę o:
(1) Kalkulację nowej stawki eksploatacji [zł/m²] z rozbiciem na składowe: zarządzanie, administracja, sprzątanie, konserwacja i przeglądy, ubezpieczenie, podatki, inne — z podaniem kosztu każdej pozycji i sposobu jej obliczenia.
(2) Kalkulację nowej stawki funduszu remontowego z podaniem planowanych prac remontowych na najbliższe 3 lata i ich szacowanego kosztu.
(3) Informację, czy wynagrodzenie firmy zewnętrznej (rozliczenia ciepła, wodomierze, portal) jest odrębną pozycją w eksploatacji czy wliczone w wynagrodzenie zarządcy — i czy wynagrodzenie zarządcy zostało obniżone w związku z outsourcingiem tych czynności.
(4) Wynik finansowy nieruchomości za minione 3 lata (na podstawie art. 6 ust. 1 u.s.m.) — czy nadwyżka lub niedobór zostały zaksięgowane zgodnie z zasadą bezwynikowej gospodarki.

.....

Część VI: Kompleksowa matryca OPEX — diagnoza i sekwencja działań

6.1. Matryca ryzyka zawyżenia — cztery strumienie

Strumień	Typowy mechanizm zawyżenia	Kwantyfikacja (model 80 lok.)	Podstawa żądania	Organ sankcji
Ciepło — moc zamówiona	Brak renegocjacji po termomodernizacji	N_moc = ΔMW × C_moc × T	Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.; art. 45a PE	Art. 471 KC (sąd); URE (art. 56 PE)
Ciepło — system podzielnikowy	Umowa wieloletnia bez uchwały; brak analizy §§ 3–5 rozp.	TCO − O_dokum = S_szkoda	Art. 22 ust. 2 UoWL; art. 25 UoWL	Sąd (art. 25, art. 471 KC); URE
Woda — ryczałt	Ryczałt zawyżony wobec faktycznego zużycia	Δzużycie × C_woda × T_mc	Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.; regulamin wody	Sąd; organ regulacyjny gminy
Woda — ubytek sieciowy	Podział strat z instalacji na właścicieli	Σ(ubyt.) × cena_m³	Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.	Sąd; Wody Polskie
Śmieci — metoda wodna	Błędna deklaracja; brak korekt; retencja nadwyżki	Δdeklaracja × stawka_mc	Art. 6m u.c.p.g.; art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.	Gmina (korekta); SKO (odwołanie)
Eksploatacja — dubel outsourcingu	Wynagrodzenie zarządcy + koszt firmy zewnętrznej bez obniżki	ΔW_zarządcy × T_mc	Art. 355 § 2 KC; art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.	Art. 471 KC; sąd rejestrowy SM
FR bez planu prac	Podwyżka bez harmonogramu CAPEX	Nadwyżka FR bez wydatkowania	Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.; art. 6 ust. 1 u.s.m.	Sąd; zwrot nadwyżki

6.2. Łączna skala potencjalnych nadkosztów — model sumaryczny

OPEX_nadkoszt_total = N_moc + S_szkoda_podzielnik + Δwoda + Δśmieci + Δdubel + Δfr

Przykład dydaktyczny — budynek 80 lokali, horyzont 3-letni:

```
Moc zamówiona:        16 800 zł
System podzielnik.:   12 000 zł
Woda (ryczałt):        9 600 zł
Śmieci (korekta):      4 800 zł
Dubel outsourcingu:    8 640 zł
FR bez planu:         19 200 zł
```

SUMA: 71 040 zł w 3 latach = 889 zł / lokal / 3 lata

```
Na miesiąc:          ~25 zł / lokal — NIEZAUWAŻONE bo
                rozproszone w 4 strumieniach
```

To jest właśnie mechanizm, który Paradoks 50 złotych opisuje w wymiarze jednego strumienia. W czterech strumieniach jednocześnie skumulowana strata indywidualnego właściciela wynosi **~25 zł/mc × 36 mc = ~889 zł w 3-letnim cyklu** — przy czym każda nadpłata jest zbyt mała, by indywidualnie uzasadnić koszt procesu. Łącznie: **71 040 zł wypłynęło z funduszu 80 właścicieli bez podstawy prawnej** — i nikt ich nie zapytał.

6.3. NCFiE jako monitor wszystkich czterech strumieni

▸ **NCFiE LiczDom.pl — Architektura czterech strumieni OPEX w systemie NCFiE**

Strumień 1 — Ciepło: moduł M-Bus dostarcza dane węzłowe GJ CO i CWU w cyklu dobowym. Algorytm wykrywa rozbieżność między mocą zamówioną a rzeczywistym zapotrzebowaniem. Właściciel widzi trend przed końcem sezonu — zamiast dopłaty post factum.

Strumień 2 — Woda i ścieki: moduł wodomierzowy (tam gdzie dostępna telemetria) agreguje wskazania lokalne i porównuje z wodomierzem głównym. Ubytek sieciowy jest widoczny jako procentowa różnica. Właściciel wie, jaka część jego ryczałtu wynika ze strat sieciowych, a nie z własnego zużycia.

Strumień 3 — Odpady: moduł deklaracyjny zestawia kwotę pobraną od właściciela z kwotą deklaracji SM do gminy. Przy metodzie wodnej — powiązanie z odczytem wodomierza głównego. Właściciel może sprawdzić, czy SM nie retencjonuje nadwyżki.

Strumień 4 — Eksploatacja/FR: moduł HUK-204 (konto analityczne lokalu) śledzi każdą wpłatę i jej przypisanie do konkretnej pozycji kosztowej z ID Rekordu. Właściciel widzi, czy jego pieniądze trafiły na eksploatację, FR czy na konto zarządcy.

Kluczowe zastrzeżenie: NCFiE jest jednym z możliwych rozwiązań technicznych. Jego wdrożenie wymaga dostępu do danych węzłowych i wodomierzowych — w budynkach pospółdzielczych wymaga zgody SM.

Część VII: Paradoks 50 złotych pomnożony przez cztery — synteza

7.1. Trzy filary permanentnego nadkosztowania

Analiza czterech strumieni OPEX ujawnia trzy fundamentalne filary, na których opiera się system permanentnego nadkosztowania właścicieli lokali:

1. **Fragmentacja prawna:** każdy strumień ma inną ustawę, inny organ, inny termin, inną procedurę. Właściciel, który chciałby zweryfikować wszystkie cztery strumienie jednocześnie, musi znać: PE, u.z.z.w., u.c.p.g., u.s.m., UoWL, KC, rozporządzenie MKiŚ, regulamin gminy, regulamin wewnętrzny SM. To są osiem aktów prawnych o różnym zakresie i hierarchii. Zarządca to wie. Właściciel — zazwyczaj nie.

2. **Temporalna rozproszenie informacji:** ciepło jest rozliczane rocznie (po sezonie). Woda — miesięcznie lub kwartalnie. Śmieci — miesięcznie, ale deklaracja roczna lub przy zmianie. Eksploatacja — miesięczna zaliczka bez kwartalnego rozliczenia. Każdy strumień ma inny rytm rozliczeniowy — co uniemożliwia kompleksową kontrolę w jednym momencie i zwiększa kognitywne obciążenie właściciela ponad poziom tolerancji.

3. **Kwotowe bagatelizowanie:** każdy nadkoszt jednostkowy jest zbyt mały, by uzasadnić postępowanie prawne: 5 zł/mc z mocy zamówionej, 3 zł/mc z ryczałtu wodnego, 2 zł/mc z śmieci, 4 zł/mc z dublowania zarządcy = 14 zł/mc. Roczna nadpłata: 168 zł. Koszt procesu: 1 500–5 000 zł. Racjonalna decyzja: milczeć. Temu właśnie służy fragmencja — by każdy element z osobna był poniżej progu opłacalności walki.

7.2. Jak przełamać system — sekwencja czterech listów

Odpowiedzią na fragmentację jest **równoległa sekwencja żądań** do jednego adresata (SM/zarządca) z powołaniem na odrębną podstawę prawną dla każdego strumienia. Jedno pismo może zawierać cztery żądania na czterech podstawach:

Struktura pisma do zarządcy SM — kompleksowe żądanie OPEX:

Podstawa 1 — Ciepło (art. 45c ust. 2 PE + § 10 rozp. MKiŚ + art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.): pytania z Pytania Kontrolnego H-1.
Podstawa 2 — Woda i ścieki (art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. + art. 19 u.z.z.w.): pytania z Pytania Kontrolnego H-2.

Podstawa 3 — Odpady (art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. + art. 6m u.c.p.g.): pytania z Pytania Kontrolnego H-3.
Podstawa 4 — Eksploatacja/FR (art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. + art. 4 ust. 7 u.s.m.): pytania z Pytania Kontrolnego H-4.

Termin odpowiedzi: 14 dni. Brak odpowiedzi lub odpowiedź ogólnikowa = podstawa do złożenia: (a) skargi do Prezesa URE (ciepło); (b) zawiadomienia do organu regulacyjnego gminy (woda); (c) złożenia korekty deklaracji do gminy (odpady); (d) powództwa do sądu rejestrowego (eksploatacja).

Cztery strumienie kosztów — jedno pismo — cztery organy sankcji gotowe do użycia. To jest zmiana architektury walki z racjonalną apatią: zamiast jednego kosztownego procesu o 50 zł miesięcznie, cztery równoległe ścieżki regulacyjne, z których każda ma inny próg wejścia i inny koszt uczestnictwa. **Skarga do URE nie kosztuje nic. Zawiadomienie do organu regulacyjnego gminy — też nic. Korekta deklaracji śmieciowej — też nic.** Koszt procesu sądowego pojawia się dopiero jako ścieżka ostatnia, po wyczerpaniu pozostałych.

Część VIII: Wnioski — cena milczenia i cena wiedzy

> **Paradoks 50 złotych × 4 strumienie = ~890 zł nadpłaty na lokal co 3 lata.** Razy 80 lokali = ~71 000 zł wypłynęło ze wspólnoty bez podstawy prawnej. Bez procesu, bez wyroku, bez skandalu. Przez ciszę zebrań, ogólnikowe uzasadnienia podwyżek i cztery różne ustawy, których właściciel nie zna.

1. **Cena milczenia:** ~25 zł/mc/lokal w czterech zawyżonych strumieniach × 36 mc = ~890 zł w 3-letnim cyklu. Plus utracony zwrot na mocy zamówionej po termomodernizacji. Plus koszt pustostanu dla inwestora BTL. Plus niekwestionowane umowy wieloletnie na system podzielnikowy, które samoodnowią się po 5 lub 8 latach bez uchwały właścicieli.
2. **Cena wiedzy:** jedno pismo do zarządcy z powołaniem na art. 4 ust. 6^4 u.s.m., art. 45c ust. 2 PE, art. 19 u.z.z.w., art. 6m u.c.p.g. Czas napisania: 2 godziny z pomocą wzorców z bloga LiczDom.pl. Koszt finansowy: 0 zł (list polecony ~5 zł). Potencjalny efekt: weryfikacja wszystkich czterech strumieni OPEX i podstawa do korekt zwrotnych lub roszczeń.
3. **Rola NCFiE:** system redukuje koszt informacyjny tej weryfikacji z 2 godzin + 5 zł do kilku sekund w aplikacji mobilnej. Właściciel, który widzi anomalię w strumieniu ciepła przed końcem sezonu i anomalię w strumieniu wody przed rozliczeniem rocznym, nie walczy wstecz — reaguje na bieżąco. To jest zmiana architektury decyzji: od reaktywnej do prewencyjnej.

> ***"Mieszkaniec może regulować termostat. Zarządca reguluje kontrakt." "Podzielnik daje wskazanie. Rachunek ma autora." — LiczDom.pl***
>
> **Dodajmy do tych fraz trzecią: *"Cztery strumienie OPEX. Cztery podstawy prawne. Jedno pismo. Twoim prawem jest je napisać."***

.....

Podstawy prawne cytowane w artykule (stan: 15 września 2026 r.)

— Ustawa z 10.04.1997 r. — Prawo energetyczne, t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 43 (art. 45a, 45c, 56).

— Rozporządzenie MKiŚ z 7.12.2021 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 2273) — §§ 3–5, § 10, § 11.

— Dyrektywa (UE) 2023/1791 (Dz.Urz. UE L 231 z 20.09.2023) — art. 20 ust. 1–3.

— Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 889 (art. 4, 6, 27).

— Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 232 (art. 12, 16, 22, 25).

— Ustawa z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 757 (art. 6, 19).

— Ustawa z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (u.c.p.g.), t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 399 (art. 6h, 6j, 6m).

— Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 795 (art. 355 § 2, art. 471).

Nota prawna końcowa

Artykuł ma charakter edukacyjny i ekspercki. Dane liczbowe mają walor poglądowy i dydaktyczny — wymagają weryfikacji w konkretnym stanie faktycznym przez radcę prawnego lub biegłego. Sygnatury orzecznicze powołane w treści wymagają weryfikacji przed użyciem procesowym. Informacje o systemie NCFiE LiczDom.pl opisują jeden z możliwych wariantów technicznych — nie stanowią rekomendacji ani oceny skuteczności w konkretnym budynku. Stan prawny: 15 września 2026 r.