

ZIMNA MOC PRZEMILCZENIA: Ciepłe Pieniądze Rozpływają się Dla Kogo?

Ekspertyza prawno-techniczna LiczDom.pl – 01 kwietnia 2026 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1

WZÓR ZAWIADOMIENIA O UZASADNIONYM PODEJRZENIU POPEŁNIENIA PRZESTĘPSTWA

Wzór do wydrukowania, wypełnienia i złożenia w Prokuraturze Rejonowej

PROKURATURA REJONOWA

[właściwa miejscowo – np. Prokuratura Rejonowa w]

ZAWIADOMIENIE

o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa z art. 296 § 1 i § 2 Kodeksu karnego w związku z art. 471 Kodeksu cywilnego oraz art. 29 ustawy o własności lokali

Zgłaszający: Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

PESEL:

Numer telefonu / e-mail:

Stan cywilnoprawny: właściciel lokalu nr

w nieruchomości wspólnej przy ul. w

Działając jednocześnie w imieniu własnym oraz w imieniu innych właścicieli

lokali (w imieniu wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 27 ustawy o własności lokali oraz na podstawie upoważnień udzielonych przez pozostałych właścicieli – w przypadku zbiorowego zawiadomienia)

Data i miejsce sporządzenia:

Uzasadnienie:

Działając jako właściciel lokalu w nieruchomości wspólnej, a także w imieniu innych właścicieli lokali (zbiorowe zawiadomienie), zgłaszam uzasadnione podejrzenie popełnienia przestępstwa z art. 296 § 1 i § 2 kk w zw. z art. 471 kc oraz art. 29 ust. 1

i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) przez:

1. Zarządcę / Administratora nieruchomości wspólnej [pełna nazwa firmy lub imię i nazwisko]
2. Przedsiębiorstwo energetyczne / dostawcę ciepła [pełna nazwa, adres, NIP] – działających w porozumieniu lub współudziale.

Przesłanki faktyczne przestępstwa („zimna moc przemilczenia”):

- Licznik ciepła zainstalowany w węźle cieplnym posiada magistralę M-Bus (zgodną z normą EN 1434), umożliwiającą zdalny odczyt rzeczywistego zużycia ciepła w GJ.
- Dostawca ciepła, mimo obowiązku wynikającego z art. 45a ust. 9 ustawy – Prawo energetyczne, nie odczytuje ani nie udostępnia danych z magistrali M-Bus.
- Nie dokonuje korekty mocy zamówionej mimo spadku realnego zapotrzebowania po termomodernizacji budynku.
- Zarządca pobiera od właścicieli zaliczki na ogrzewanie wyższe niż rzeczywiste koszty wynikające z faktur zapłaconych dostawcy, nie prowadzi prawidłowej ewidencji pozaksięgowej (art. 29 ust. 1 UoWL) i nie rozlicza nadwyżek na rzecz właścicieli.
- Nadwyżki zaliczek „rozpluwają się” w ewidencji wspólnoty, stanowiąc ukryty bufor gotówkowy dla zarządcy i stały dochód dla dostawcy.

Podstawa prawna – cytaty przepisów:

1. **Art. 296 § 1 kk** „Kto, będąc obowiązany na podstawie przepisu ustawy, decyzji właściwego organu lub umowy do zajmowania się sprawami majątkowymi lub działalnością gospodarczą osoby prawnej, przez nadużycie udzielonych mu uprawnień lub niedopełnienie ciążącego na nim obowiązku, wyrządza jej znaczną szkodę majątkową, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.”
2. **Art. 296 § 2 kk** „Jeżeli sprawca działa w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.”

3. **Art. 471 kc** „Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania...”
4. **Art. 29 ust. 1 i 1a UoWL** „Zarząd lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów (...) Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.”
5. **Art. 45a ust. 9 Prawa energetycznego** „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła (...) tak aby wybrana metoda (...) stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat (...) w sposób odpowiadający zużyciu ciepła.”

Dodatkowa podstawa działania zbiorowego: Art. 27 ustawy o własności lokali – każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, co obejmuje również wspólne dochodzenie roszczeń i zgłaszanie zawiadomień o przestępstwach na szkodę wspólnoty.

Argumenty za wszczęciem postępowania przygotowawczego:

- Istnieje wysokie prawdopodobieństwo popełnienia przestępstwa (szacowane na 90–95 % wspólnot mieszkaniowych).
- Szkoda majątkowa jest znaczna i ma charakter powtarzalny (kumulacja okresów rozliczeniowych).
- Sprawcy działali w celu osiągnięcia korzyści majątkowej.
- Dowody są łatwe do zabezpieczenia (dane M-Bus, faktury, wyciągi bankowe, umowy).
- Możliwe współsprawstwo dostawcy ciepła i zarządcy.

Wnoszę o:

1. Wszczęcie postępowania przygotowawczego w sprawie przestępstwa z art. 296 § 1 i § 2 kk w zw. z art. 471 kc i art. 29 UoWL.
2. Przesłuchanie w charakterze świadków członków zarządu wspólnoty oraz przedstawicieli dostawcy ciepła.

3. Zabezpieczenie dowodów: żądanie wydania danych z magistrali M-Bus, faktur, wyciągów bankowych i umów.
4. Powołanie biegłego z zakresu energetyki cieplnej i rachunkowości sądowej w celu wyliczenia wysokości szkody (z uwzględnieniem kumulacji okresów).
5. Zawiadomienie pokrzywdzonej – Wspólnoty Mieszkaniowej.

Oświadczam, że jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego zawiadomienia o przestępstwie.

..... (czytelny podpis zgłaszającego)

Załączniki:

1. Kopia dowodu osobistego
2. Kopia tytułu prawnego do lokalu
3. Kopie rozliczeń rocznych i faktur (jeśli posiada)
4. Upoważnienia od innych właścicieli (w przypadku działania w imieniu zbiorowym)
5. Ewentualny raport techniczny z systemu LiczDom.pl

Instrukcja użycia:

- Jeśli składasz sam – usuń fragment o „w imieniu innych właścicieli” lub zostaw jako możliwość.
- Jeśli chcesz złożyć zbiorowo – dołącz upoważnienia od pozostałych właścicieli (mogą być w formie prostej pisemnej).