



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-IV.054.7.2026
Warszawa, 07 maja 2026 r.

**Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Dotyczy: interpelacji nr 16625 Pana Posła Krzysztofa Piątkowskiego

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na interpelację nr 16625 wniesioną przez Posła Krzysztofa Piątkowskiego informuję, że projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (nr wpisu do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD312) jest obecnie przedmiotem prac Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu. Planowany termin przyjęcia projektu przez Radę Ministrów to czerwiec-lipiec br.

Projekt przewiduje m.in. wprowadzenie uproszczonego trybu głosowania nad uchwałami przypisanymi obligatoryjnie do porządku rocznego zebrania, tj. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, zatwierdzenia sprawozdania zarządu za rok poprzedni oraz udzielenia zarządowi absolutorium. Są to kwestie fundamentalne dla prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, w szczególności stabilności finansów wspólnoty oraz zapewnienia ciągłości usług związanych z bieżącą eksploatacją budynku, dlatego wymagają one szybszej ścieżki procedowania aniżeli pozostałe decyzje podejmowane przez właścicieli lokali.

Zgodnie z planowanym rozwiązaniem, w przypadku braku na rocznym zebraniu wspólnoty wymaganej do podjęcia ww. uchwał bezwzględnej większości głosów, przeprowadzane będzie przez zarząd zbieranie głosów w trybie indywidualnym, gdzie do pojęcia ww. uchwał wystarczające będzie uzyskanie większości głosów spośród osób biorących udział w głosowaniu (tj. łącznie na zebraniu oraz w trybie indywidualnym). Termin zbierania głosów w trybie indywidualnym każda wspólnota określi samodzielnie dostosowując go do swoich potrzeb (związanych przede wszystkim z jej liczebnością oraz przyjętą drogą komunikacji z właścicielami), przy czym nie może być on krótszy niż 2 tygodnie i dłuższy niż 2 miesiące. Rozwiązanie to pozwoli zdynamizować proces głosowania oraz przyspieszyć moment wejścia uchwał w życie, w związku z brakiem konieczności uzyskania – jak to ma miejsce obecnie - bezwzględnej większości głosów.

W toku prac legislacyjnych analizowane były również rozwiązania polegające na nieuwzględnianiu głosów właścicieli niebiorących udziału w głosowaniu, dlatego w projekcie przekazanym 14 stycznia br. do konsultacji publicznych ww. tryb głosowania przewidziany był dla wszystkich uchwał podejmowanych przez wspólnotę. Rozwiązanie to spotkało się jednak z krytyką uczestników konsultacji, którzy propozycję tę uznali za zbyt daleko idącą. Opiniujący wskazywali przy tym na ograniczenie reprezentatywności podejmowanych w tym trybie uchwał, ograniczenie roli zebrania wspólnoty jako

podstawowego miejsca dyskusji nad projektami uchwał na rzecz głosowań prowadzonych wyłącznie w trybie indywidualnego zbierania głosów, jak również ryzyko zwiększenia liczby spraw sądowych w związku z zaskarżaniem takich uchwał jako naruszających interesy właścicieli lokali. Uznając te argumenty, Ministerstwo ograniczyło zakres projektowanych zmian do uchwał objętych porządkiem rocznego zebrania.

Należy podkreślić, iż głosowanie nad uchwałami wspólnoty jest prawem właściciela, nie zaś jego obowiązkiem, w związku z czym Ministerstwo nie widzi możliwości wprowadzenia zmian w tym obszarze, łącznie z instrumentami prawnymi zmierzającymi do dyscyplinowania właścicieli lokali niebiorących udziału w głosowaniu. Trzeba mieć bowiem na uwadze, iż fakt nieskorzystania z przysługującego właścicielowi prawa głosu może mieć różne podłoże, niekoniecznie musi być przejawem braku zainteresowania działalnością swej wspólnoty. Co istotne też, wspólnota powołana jest do zarządzania nieruchomością wspólną i to wyznacza jej zakres uprawnień. W powyższym nie mieści się uprawnienie do nakładania kar porządkowych przez jej organy.

Ministerstwo analizuje na podstawie roboczych kontaktów z przedstawicielami środowiska zarządców, jak również na podstawie korespondencji kierowanej przez właścicieli lokali, sytuację wspólnot mieszkaniowych, w tym wpływ obecnych rozwiązań prawnych na prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków. Konsekwencją tego jest projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali dążący do usprawnienia zarządzania nieruchomością wspólną i wyeliminowania problemów z przeprowadzaniem najważniejszych dla wspólnot głosowań. Respektując jednak zasadę decydowania przez większość członków wspólnoty o kwestiach związanych z przedmiotem ich współwłasności, Ministerstwo nie przewiduje rozszerzenia projektu o inne uchwały, dotyczące np. przeprowadzania remontów, modernizacji, zaciągania kredytów bankowych czy innych związanych z tym zobowiązań finansowych, gdyż stanowiłoby to zbyt dużą ingerencję w prawo własności. W kontekście takich decyzji o charakterze majątkowym, istnieje również ryzyko koncentracji decyzyjności w gronie niewielkiej grupy właścicieli aktywnych w głosowaniu uchwał, których skutki ponoszone będą przez wszystkich właścicieli.

Nie przewiduje się również wprowadzenia innej aniżeli sądowa, drogi rozstrzygania sporów w obrębie wspólnot mieszkaniowych, bowiem działalność wspólnot jako samodzielnych podmiotów prawa prywatnego nie może podlegać nadzorowi ze strony organów administracji rządowej. Warto jednak zwrócić uwagę na możliwość prowadzenia w obrębie wspólnoty postępowania mediacyjnego jako alternatywnego w stosunku do postępowania sądowego sposobu rozwiązywania sporów. Podstawą dla takiego rozwiązania winny być stosowne postanowienia w przyjętej przez właścicieli lokali jednogłośnie umowie o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, a w sprawach jednostkowych – zgoda stron.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii