



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-III.054.6.2026

Warszawa, 25 września 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 19033 Pana Posła Rafała Komarewicza w sprawie nadzoru nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych w kontekście wieloletnich sporów inwestycyjnych oraz rozproszenia kompetencji organów kontrolnych

Szanowny Panie Marszałku,

odnosząc się do poruszanej w interpelacji tematyki podejmowania inwestycji przez spółdzielnie mieszkaniowe, jak i kontroli nad ich realizacją wyjaśniam, że spółdzielnie mieszkaniowe są osobami prawnymi prawa prywatnego. Są to podmioty, które korzystają z szerokiej autonomii. W ramach tej autonomii członkowie swobodnie kształtują swoje prawa i obowiązki oraz mają dużą swobodę w podejmowaniu wszelkich decyzji, w tym przede wszystkim dotyczących kwestii majątkowych, obciążeń i rozliczeń finansowych itp. Dlatego też ingerencja organów władzy i administracji publicznej w działalność spółdzielni jest możliwa jedynie w przypadkach ściśle określonych przez przepisy obowiązującego prawa.

Przechodząc zatem do kwestii sporów inwestycyjnych, o których mowa w interpelacji Pana Posła, informuję, że w postępowaniach prowadzonych na podstawie art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze¹, dalej u.p.s., przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa problem reprezentowania spółdzielni przed organami państwa nie przeważał w przedkładanych skargach na działania zarządów spółdzielni mieszkaniowych. Zasadnicza kwestia, na którą wskazywano w korespondencji w tym obszarze, dotyczyła zagadnienia zarządzania nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni i współwłaścicieli lokali wyodrębnionych, w tym wyrażania zgody na dokonywanie remontów.

Obecnie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych², dalej u.s.m., reguluje sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w nieruchomości, w której wyodrębniona została własność chociażby jednego lokalu.

¹ Dz.U. z 2026 r. poz. 521.

² Dz.U. z 2026 r. poz. 889.

W obowiązującym brzmieniu art. 27 u.s.m. przewiduje się, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³, dalej u.w.l. Jednocześnie nie mają zastosowania przepisy u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Wskazać należy, że art. 22 u.w.l. reguluje sposób podejmowania czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd. W myśl art. 22 ust. 1 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W art. 22 ust. 3 u.w.l., który stosuje się odpowiednio do zarządzania nieruchomościami wspólnymi w spółdzielni, zawarty jest przykładowy katalog czynności przekraczających zwykły zarząd.

Zdefiniowanie pojęcia czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd pozostawione zostało doktrynie i orzecznictwu. Najczęściej przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Z tym, że ocena charakteru czynności musi być dokonywana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok SN z dn. 13.04.1966 r., II CR 24/66). Tym samym pojęcie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną – przypisane do kompetencji zarządu – tożsame jest z administrowaniem nieruchomością, które Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2006 r., sygn. akt IV CK 343/05, określił jako czynności faktyczne, obejmujące m.in. utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, prowadzenie księgowości oraz windykację należności, dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie nieruchomości wspólnej, niezbędne remonty, zlecenie i nadzór nad wykonywaniem przeglądów okresowych, prowadzenie książki obiektu budowlanego i dokumentacji technicznej budynku.

Warto dodać, że ze względu na specyfikę spółdzielni mieszkaniowych (liczbę nieruchomości znajdujących się w zasobie spółdzielczym, mnogość praw do lokali, jak też liczbę właścicieli lokali), konieczność uzyskania zgody na każdą czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu niejednokrotnie jest problematyczna, a może wręcz doprowadzić do paraliżu decyzyjnego w spółdzielni. Dlatego też w *projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw* (UD311) zaproponowano usprawnienie zarządzenia nieruchomością wspólną, przy jednoczesnym zachowaniu praw właścicieli lokali do podejmowania decyzji w najważniejszych sprawach dotyczących ich nieruchomości.

³ Dz.U. z 2026 r. poz. 232.

Jednym z projektowanych rozwiązań jest wskazanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, do podjęcia których wymagana będzie uchwała właścicieli lokali.

Zgodnie z projektowanym art. 27 ust. 2¹ u.s.m. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni i wymagającymi uchwały właścicieli lokali należeć będą:

- 1) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- 5) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;
- 6) obciążenie nieruchomości.

Chcąc zatem uniknąć w przyszłości sporów czy konfliktów wewnątrzspółdzielczych, zarząd spółdzielni powinien rozważyć możliwość organizacji spotkań informacyjnych z posiadaczami praw do lokali zarządzanych przez spółdzielnię, przedstawiając na nich np. analizy i opracowania dotyczące planowanej inwestycji, lub przeprowadzenia badania ankietowego wśród zainteresowanej grupy mieszkańców, której dane zadanie inwestycyjne może dotyczyć.

Uchwalanie zaś planów gospodarczych, kontrola i nadzór nad działalnością spółdzielni to podstawowe i najważniejsze zadania rady nadzorczej spółdzielni. Stosownie bowiem do art. 46 § 1 pkt 1, 2 i 7 u.p.s. do zakresu działania rady należy m.in. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych oraz dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych oraz składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

W celu uniknięcia ewentualnych konfliktów w realizacji planu gospodarczego zarząd spółdzielni powinien i w tym przypadku rozważyć możliwość zasięgnięcia opinii zarówno członków spółdzielni, jak i właścicieli wyodrębnionych lokali, np. w temacie zakresu prac, które powinny być przeprowadzone w danej nieruchomości, czy też o sposobie wydatkowania funduszu remontowego.

Odnosząc się do sprawy kontroli spółdzielni wskazuję, że członek spółdzielni może realizować swoje uprawnienia kontrolne wobec organów spółdzielni poprzez możliwość zapoznania się z podjętymi przez nie uchwałami, zawartymi umowami itp. Stosownie bowiem do art. 8¹ ust. 1 u.s.m. członek spółdzielni mieszkaniowej ma między innymi

prawo do otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. W projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw przewiduje się, że spółdzielnia nie będzie mogła odmówić członkowi udostępnienia umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli dotyczą one nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego przysługuje członkowi tytuł prawny, a także mienia spółdzielni, o którym mowa w art. 40⁴ u.s.m., czyli umów dotyczących m.in. nieruchomości służących prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej itp.

Dodatkowo wprowadza się obowiązek prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe wykazu umów zawieranych przez spółdzielnię w zakresie działalności statutowej, gospodarczej oraz zarządzania mieniem, dostępnego dla członków spółdzielni. Wyłączone z wykazu zostaną umowy o pracę, w celu ochrony danych osobowych i prywatności pracowników. Spółdzielnia będzie mogła też wyłączyć z rejestru umowy, jeśli wartość przedmiotu umowy nie przekroczy 1 000 zł. Efektem będzie zwiększenie jawności i przejrzystości działań organów spółdzielni, a członkowie będą mogli na bieżąco monitorować zawierane przez spółdzielnię umowy.

Na poziomie zewnętrznym spółdzielnie, w tym mieszkaniowe, kontrolowane są w formie obowiązkowego badania lustracyjnego. Stosownie bowiem do art. 91 § 1 - 1¹ u.p.s. każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację również przeprowadza się corocznie.

Celem lustracji jest m.in.

- zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków oraz
- kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych.

Warto przy tym wskazać, że wspomniana powyżej nowelizacja zakłada zmiany także w zakresie przeprowadzania lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych. Wśród propozycji mających na celu zwiększenie rzetelności lustracji wymienić należy:

- a) obowiązek zrzeszania się spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych,

⁴ Art. 40. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
- 3) nieruchomości niezabudowane.

których przedmiot działalności statutowej dotyczy spółdzielni mieszkaniowych,

- b) możliwości złożenia wniosku do Krajowej Rady Spółdzielczej o weryfikację określonych ustaleń z lustracji,
- c) zakaz łączenia funkcji członka zarządu i rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej oraz członka zarządu w związku rewizyjnym, w którym ta spółdzielnia jest zrzeszona,
- d) możliwość podjęcia uchwały o zrzeszeniu spółdzielni mieszkaniowej w konkretnym związku rewizyjnym nie częściej niż raz na sześć lat.

Panie Marszałku, wyrażam opinię, że przedstawione powyżej mechanizmy kontrolne, powinny zabezpieczać kontrolę prawidłowości działania spółdzielni, a z drugiej strony chronić jej interesy.

Informuję również Pana Marszałka, że ww. projekt ustawy został w dniu 17 września 2026 r. przyjęty przez Stały Komitet Rady Ministrów.

Odnosząc się zaś do podniesionej w interpelacji kwestii lokalizacji altany śmietnikowej oraz reprezentowania spółdzielni przed organami państwa i urzędami wskazać należy, że zgodnie z art. 1 ust. 3 u.s.m. spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W myśl art. 48 § 1 i 2 u.p.s. zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do tego organu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu. Jak stanowi art. 54 § 1 u.p.s. oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik. W spółdzielniach o zarządzie jednoosobowym oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy. W kontekście reprezentowania spółdzielni mieszkaniowej przed danym organem należy wskazać, że to do tego podmiotu należy określenie, kto i na jakich zasadach jest uprawniony do występowania w charakterze strony w danym postępowaniu administracyjnym.

W zakresie nadzoru nad inwestycjami realizowanymi m.in. przez spółdzielnie mieszkaniowe sprawowanego przez organy budowlane informuję, że ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁵, dalej „ustawą Pb”, normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Zgodnie z art. 17 ustawy Pb uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy, są:

- 1) inwestor;
- 2) inspektor nadzoru inwestorskiego;
- 3) projektant;
- 4) kierownik budowy lub kierownik robót.

Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności

⁵ Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.

zapewnienie opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów (art. 18 ust.1 ustawy Pb).

Z kolei zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię, dlatego inwestorem w rozumieniu ww. przepisów jest spółdzielnia mieszkaniowa (jako podmiot reprezentujący jej członków), nie zaś poszczególni członkowie.

Natomiast jeśli chodzi o możliwość zapoznania się z pełną dokumentacją projektową oraz zgłaszania uwag przed zakończeniem postępowania administracyjnego, warto wspomnieć o tym, że uprawnienie takie przysługuje stronom postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, którymi w świetle art. 28 ust. 2 ustawy Pb są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu w budynkach znajdujących się w zasobach spółdzielni, w postępowaniu dotyczącym inwestycji na działce sąsiedniej, są co do zasady reprezentowane przez spółdzielnię⁶. Jednak czasami właściciel lokalu spółdzielczego może występować jako strona postępowania administracyjnego pod warunkiem, że wykaże własny, zindywidualizowany i skonkretyzowany interes prawny⁷, czyli jeżeli wykaże, że realizacja planowanej inwestycji spowoduje konkretne ograniczenia, czy naruszenie warunków korzystania z jego lokalu mieszkalnego, chronionych przepisami prawa materialnego.

Wskazuję, że organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz nadzoru budowlanego dokonują oceny procesu budowlanego w zakresie określonym w przepisach ustawy Pb.

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy Pb do podstawowych obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego należy:

- 1) nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności:
 - a) zgodności zagospodarowania terenu z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz wymaganiami ochrony środowiska,
 - b) warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych, przy wykonywaniu robót budowlanych oraz utrzymywaniu obiektów budowlanych,
 - c) zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - d) właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
 - e) stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów zgodnie z art. 10;
- 2) wydawanie decyzji administracyjnych w sprawach określonych ustawą;

⁶ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA) z dnia 23 lipca 2010 r. sygn. akt II OSK 1255/09.

⁷ Wyrok NSA z 12 marca 2020 r., sygn. akt II OSK 1239/18 oraz wyrok NSA z dnia 28 czerwca 2022 r. sygn. akt II OSK 2833/19.

- 3) współpraca z Prezesem Krajowego Zasobu Nieruchomości w realizacji zadań określonych w art. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;
- 4) nadzór nad użytkowaniem elektrowni wiatrowych w zakresie oceny stanu technicznego tych elektrowni.

Zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy Pb do właściwości organów administracji architektoniczno-budowlanej należą sprawy określone w ustawie i niezastrzeżone do właściwości innych organów, w szczególności jest to rozpatrywanie zgłoszeń budowy oraz rozpatrywanie wniosków o pozwolenie na budowę, prowadzenie rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestr zgłoszeń budowy.

Z kolei do zadań organów nadzoru budowlanego należy:

- 1) kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego;
- 2) kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej;
- 3) badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych;
- 4) współdziałanie z organami kontroli państwowej (zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy Pb).

Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego, zgodnie z art. 84a ust. 1-2 ustawy Pb obejmuje:

- 1) kontrolę zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym lub warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) sprawdzanie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia tych funkcji;
- 3) sprawdzanie wyrobów stosowanych przy wykonywaniu robót budowlanych w zakresie zgodności z art. 10, w szczególności wyrobów budowlanych.

Organy nadzoru budowlanego, kontrolując stosowanie przepisów prawa budowlanego:

- 1) badają prawidłowość postępowania administracyjnego przed organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz wydawanych w jego toku decyzji i postanowień;
- 2) sprawdzają wykonywanie obowiązków wynikających z decyzji i postanowień wydanych na podstawie przepisów prawa budowlanego.

Odpowiadając na pytanie, czy w ocenie Ministra prawidłowe jest prowadzenie postępowania administracyjnego dotyczącego inwestycji na nieruchomości wspólnej przed uzyskaniem zgody właścicieli lokali, jeżeli zgoda taka może być wymagana przez przepisy prawa cywilnego lub ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, informuję, że jednym z niezbędnych dokumentów wymaganych do kompletności zgłoszenia budowy oraz wniosku o pozwolenie na budowę jest składane przez inwestora, pod rygorem odpowiedzialności karnej, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jak wskazuje się w orzecznictwie: „Złożone oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest skuteczne, o ile z informacji będących

w posiadaniu organu nie wynika, że oświadczenie to może nie być prawdziwe. W judykaturze podkreśla się, że co do zasady organ wydający pozwolenie na budowę nie ma kompetencji do badania złożonego przez inwestora oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Przepisy nie wymagają, aby inwestor wykazał się posiadaniem tytułu prawnego do nieruchomości, a organ co do zasady nie ma podstaw do kwestionowania oświadczenia inwestora, złożonego w tym zakresie pod rygorem odpowiedzialności karnej. Niemniej, w sytuacji kwestionowania przez strony postępowania prawa inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, organ architektoniczno-budowlany zobowiązany jest tę kwestię wyjaśnić, nie poprzestając wyłącznie na odnotowaniu faktu złożenia przez inwestora wskazanego wyżej wyjaśnienia”⁸.

Natomiast w sytuacji, gdy zakończone zostało postępowanie w organie administracji architektoniczno-budowlanej, wątpliwości związane z naruszeniem wymagań ustawy Pb przez konkretną inwestycję należy zgłaszać do właściwego miejscowo i instancyjnie organu nadzoru budowlanego.

W tym miejscu należy dodać, że minister kierujący działem administracji rządowej *budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo*, czyli aktualnie Minister Finansów i Gospodarki (dalej „minister”), nie jest organem administracji architektoniczno-budowlanej oraz organem nadzoru budowlanego w rozumieniu ustawy Pb.

Minister nie może także podejmować działań, które ingerowałyby w proces merytorycznej oceny i zajmowania stanowiska przez właściwe organy w sprawach indywidualnych, rozstrzyganych w drodze decyzji lub postanowień. Z kolei Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie jest urzędem uprawnionym i zobowiązanym do wydawania wiążących interpretacji przepisów prawa budowlanego.

W konkretnej sprawie administracyjnej obowiązek należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków, spoczywa na organie właściwym do załatwienia sprawy administracyjnej. Powyższy obowiązek polega także na udzieleniu przez właściwy organ nadzoru budowlanego (powiatowego inspektora nadzoru budowlanego lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego) stosownych informacji w przedmiotowym zakresie.

Organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz organy nadzoru budowlanego posiadają samodzielność orzeczniczą w ramach przyznanej im przepisami prawa właściwości. Oznacza to, że organ, który prowadzi postępowanie, samodzielnie podejmuje działania prowadzące do załatwienia sprawy. Wydane przez ten organ rozstrzygnięcie może zostać skontrolowane przez upoważniony do tego organ wyższego stopnia (kontrola instancyjna) lub przez sąd administracyjny (kontrola sądowa), bowiem strona postępowania może zaskarżyć wydane rozstrzygnięcie do organu wyższego stopnia, na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691), dalej: „Kpa”, a po

⁸ Wyrok NSA z dnia 25 lutego 2025 r., sygn. akt II OSK 261/24.

wyczerpaniu administracyjnych środków zaskarżenia – do sądów administracyjnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 143). W przypadku innego naruszenia obowiązków służbowych przez pracowników ww. organów, inwestor ma prawo do wniesienia skargi, w trybie określonym w przepisach Działu VIII Kpa.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii