Minister
Finansów i Gospodarki

DM-IV.054.11.2026
Warszawa, 29 października 2026 r.

**Pan**
**Włodzimierz Czarzasty**
**Marszałek Sejmu**
**Rzeczypospolitej Polskiej**

**Dotyczy:** interpelacji nr 20147

**Szanowny Panie Marszałku,**

odpowiadając na interpelację nr 20147 wniesioną przez Pana Posła Kamila Wnuka wraz z grupą posłów informuję, iż kwestia tzw. mikrokawalerek, przez które należy rozumieć lokale użytkowe wykorzystywane do celów mieszkalnych, tj. krótko- bądź długoterminowego wynajmu, jak i stałego zamieszkiwania przez właściciela, znajduje się poza zakresem właściwości Ministerstwa Rozwoju i Technologii, stąd nie posiada ono jakichkolwiek danych oraz analiz dotyczących tego segmentu rynku nieruchomości. Ministerstwo jako centralny organ administracji publicznej może działać jedynie w granicach przyznanych mu kompetencji ustawowych, w tym przypadku wyznaczonych przez zakres *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r., poz. 232)* oraz *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524)*, które nie dotyczą materii objętej interpelacją. Podkreślenia wymaga, iż Ministerstwo odpowiada w ramach działu administracji rządowej „budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo" za kwestie związane m.in. z działalnością wspólnot mieszkaniowych i na tym gruncie dostrzega potrzebę wprowadzenia instrumentów prawnych regulujących zasady wyodrębniania własności lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego. W tym celu opracowało projekt *ustawy o zmianie ustawy o własności lokali oraz niektórych innych ustaw* (wpisany do Wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów pod nr UD312), będący obecnie przedmiotem prac Stałego Komitetu Rady Ministrów. Projekt ten jest odpowiedzią na stwierdzony w praktyce stosowania *ustawy o własności lokali* brak regulacji odnoszących się do zasad wyodrębniania lokali w budynkach formalnie kwalifikowanych jako budynki zamieszkania zbiorowego, ale w rzeczywistości służących celom mieszkalnym. Taki specyficzny rodzaj zabudowy stał się częścią rynku mieszkaniowego największych polskich metropolii, przy czym obiekty o takim przeznaczeniu są wznoszone na obszarach przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową, a wyodrębnianie są w nich lokale wykorzystywane następnie na stały pobyt ludzi, pomimo iż nie spełniają one podstawowych standardów technicznych wymaganych w przepisach techniczno-budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim dotyczącej minimalnej powierzchni użytkowej, nasłonecznienia czy izolacyjności akustycznej przegród. Praktyka stanowi naruszenie przyjętego przez gminy ładu przestrzennego oraz prowadzi do przeciążenia miejskiej infrastruktury technicznej.

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Celem projektu jest lokalizowanie specyficznej formy wspólnot mieszkaniowych, jakimi są budynki zamieszkania zbiorowego z wyodrębnioną własnością lokali, wyłącznie na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod usługi. Pozwoli to uniknąć występujących rozbieżności interpretacyjnych powstających na tle wydawania dla takich inwestycji zaświadczeń o samodzielności lokali przez starostów oraz prezydentów miast na prawach powiatu. Zaproponowane rozwiązania w postaci wymogu uzyskania zgody rady gminy na wyodrębnianie własności lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego będącej aktem prawa miejscowego oraz spełnianie przez takie lokale warunków techniczno-budowlanych przewidzianych dla lokali użytkowych, zapewnią gminom prawo decydowania o kierunku ich urbanizacji. Projekt stanowi krok w kierunku uporządkowania zasad prowadzenia inwestycji w formule aparthoteli oraz zwiększenia roli samorządów w ochronie ładu przestrzennego w miastach, kurortach i ośrodkach turystycznych. Powyższe pozwoli również ograniczyć zjawisko tzw. mikrokawalerek.

Co istotne, projekt reguluje jedynie kwestie polityki planistycznej gmin w odniesieniu do inwestycji w formule condohoteli i nie odnosi się do ochrony praw nabywcy wyodrębnianych w nich lokali. Zważywszy, iż lokale wyodrębniane w condohotelach nie służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych nabywcy, mają one charakter wyłącznie inwestycyjny często w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, nie dostrzegam dla tego rodzaju lokali potrzeby objęcia szczególną formą ochrony, jaką przyznaje ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. W polskim systemie prawnym szczególną ochroną są objęci nabywcy lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych (reguluje tę kwestię ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym), co wynika ze szczególnego znaczenia społecznego dobra podstawowego, jakim jest mieszkanie, służącego do zaspokojenia egzystencjalnych potrzeb człowieka.

Jednocześnie informuję, iż *ustawa z dnia 7 lipca 199 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.)*, zwana dalej „ustawą Pb", normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Z kolei przepisy techniczno-budowlane dla budynków, czyli rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), zwane dalej „rozporządzeniem Wt", które obowiązywało do dnia 19 września 2026 r. i będzie mogło być stosowane przez 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 r. w przypadku złożenia przez inwestora oświadczenia o stosowaniu tych przepisów (zgodnie z przepisami epizodycznymi zawartymi w art. 102a-102b ustawy Pb), ustalają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy Pb[1].

Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2.

Rozporządzenie Wt w § 3 rozróżnia pojęcia lokalu użytkowego i mieszkania. Poprzez lokal użytkowy należy rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym. Natomiast poprzez mieszkanie należy rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi

[1] § 1 rozporządzenia Wt.

przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

Przepisy rozporządzenia Wt regulują szczegółowe wymagania dla mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Dziale III rozdziale 7. W odniesieniu do lokali użytkowych wymagania nie są tożsame. Podkreślić jednak należy, że ww. przepisy nie odnoszą się i nie regulują kwestii zjawiska oferowania lokali użytkowych osobom fizycznym jako tzw. mikrokawalerek, sprzedaży mieszkań i potencjalnego wprowadzania w błąd przyszłych nabywców poprzez niewłaściwą reklamę. Zgodnie bowiem z § 2 ust. 1 przepisy rozporządzenia Wt stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2 tego rozporządzenia.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że w resorcie trwają prace nad wydaniem nowych przepisów techniczno-budowlanych dla budynków. W projekcie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wprowadzono regulację, zgodnie z którą lokal użytkowy w budynku ma mieć powierzchnię użytkową niemniejszą niż 25 $m^2$, czyli niemniejszą niż wymagana dla mieszkania. Spełnienie tego warunku nie będzie wymagane m.in. jeśli lokal użytkowy znajduje się na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej i ma bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku.

Należy jednak zauważyć, że określenie minimalnej powierzchni lokalu użytkowego na poziomie 25$m^2$ nie stanowi rozwiązania problemu niewłaściwych praktyk deweloperskich polegających na oferowaniu tego typu lokali jako mieszkań. Praktyki te nie wynikają bowiem wyłącznie z powierzchni oferowanych lokali, lecz wiążą się przede wszystkim ze sposobem prezentowania lokali podczas sprzedaży oraz kwestią wydzielania lokali użytkowych w budynkach zamieszkania zbiorowego, użytkowanych do stałego pobytu, a nie do czasowego, krótkiego pobytu.

Niemniej nowe rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych po ogłoszeniu będzie miało zastosowanie również przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz budowli nadziemnej i podziemnej spełniających funkcje użytkowe budynku, a także do związanego z nimi urządzenia budowlanego, z uwzględnieniem § 134 ust. 10, § 146 ust. 9 oraz § 217 ust. 6.

Trzeba jednak mieć na uwadze, iż zagadnienie dotyczące zjawiska oferowania lokali użytkowych osobom fizycznym jako tzw. mikrokawalerek, apartamentów lub substytutu mieszkań nie stanowi przedmiotu regulacji rozporządzenia Wt ani ustawy Pb. Rozporządzenie Wt określa wymagania, jakie powinny spełniać budynki i związane z nimi urządzenia, natomiast ustawa Pb normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Co do zasady lokal użytkowy powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Odnosząc się do regulacji ustawy Pb, wskazujemy, że podjęcie w obiekcie budowlanym działalności powinno być oceniane w świetle art. 71 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, zgodnie z którym podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higienicznosanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń, stanowi zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy Pb zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia

organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć dokumenty wymienione w tym przepisie, w tym m.in. zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, lub kopię takiej ekspertyzy.

Ponadto w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, polegającej na podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego do ww. zgłoszenia należy dołączyć ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych (zgodnie z art. 71 ust. 2a ustawy Pb). Zgłoszenia należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie dwóch lat od doręczenia zgłoszenia (art. 71 ust. 4 ustawy Pb). Dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych (zgodnie z art. 71 ust. 7 ustawy Pb).

Organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 71 ust. 5 ustawy Pb, wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

1) wymaga wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;

2) narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innych aktów prawa miejscowego albo decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) może spowodować niedopuszczalne:

a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,

b) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,

c) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,

d) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Reasumując, jeżeli podjęcie (lub zaniechanie) w obiekcie budowlanym lub jego części działalności powoduje m.in. zmianę któregokolwiek z warunków wskazanych w przepisie art. 71 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy Pb oznacza to, że następuje zmiana sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, która dla swej legalności wymaga uprzedniego dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Nielegalna zmiana sposobu użytkowania skutkuje obowiązkiem wstrzymania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, przedstawienia odpowiednich dokumentów oraz uiszczenia opłaty legalizacyjnej w celu doprowadzenia do legalizacji samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (zgodnie z art. 71a ustawy Pb).

W świetle powyższego informuję, iż materia objęta interpelacją nie leży w zakresie kompetencji Ministerstwa Rozwoju i Technologii, bowiem przedstawiony stan faktyczny nie dotyczy praktyk, które stanowią naruszenie przepisów ustawy o własności lokali oraz ustawy – Prawo budowlane. Należy również podkreślić, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie jest właściwe do oceny działań przedsiębiorców co do ich zgodności z przepisami ww. ustaw.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii