Minister
Finansów i Gospodarki

DM-IV.054.4.2026
Warszawa, 31 marca 2026 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: oświadczenia złożonego przez Panią Senator Ewę Monikę Kaliszuk podczas 54. posiedzenia Senatu RP w dniu 12 marca 2026 r.

Szanowna Pani Marszałek,

odpowiadając na oświadczenie złożone przez Panią Senator Ewę Monikę Kaliszuk na posiedzeniu Senatu w dniu 12 marca 2026 r., dotyczące prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych informuję, iż w polskim systemie prawa zarządca budynku wielorodzinnego nie posiada uprawnień do ingerowania w sposób wykonywania remontów w prywatnych lokalach. Dotyczy to wszelkich form zarządu budynkami wielorodzinnymi, a zatem w szczególności wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych. Zakres ich uprawnień ogranicza się do nieruchomości wspólnej, tj. gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Powyższe wynika z przepisów *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r., poz. 323)*, stosowanej też w tej mierze odpowiednio do lokali w zasobie spółdzielni mieszkaniowych, i znajduje potwierdzenie w dorobku orzecznictwa. Sąd Najwyższy w wyroku z 12.01.2021 r. (sygn. IV CSKP 20/21) uznał bowiem, iż wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał, które wykraczają poza zakres zarządu nieruchomością wspólną i ingerują w prawo odrębnej własności lokalu.

Wyjątkiem od powyższego jest sytuacja, gdy prace remontowe dotyczą elementów budynku stanowiących element nieruchomości wspólnej, np. ścian konstrukcyjnych, stropów, instalacji na odcinku stanowiącym część wspólną. W takim przypadku wymagana jest zgoda wspólnoty, która – w zależności od charakteru i stopnia ingerencji w nieruchomość wspólną – udzielona jest samodzielnie przez zarząd, bądź wymaga uchwały właścicieli lokali; podstawą do udzielenia zgody jest wniosek właściciela, wraz z załączoną dokumentacją dotyczącą planowanych prac.

Warto zauważyć, iż w przypadku wspólnot mieszkaniowych każdy z właścicieli lokali obowiązany jest zgodnie z art. 13 ust. 1 *uwl* do przestrzegania porządku domowego, którego szczegółowe zasady każda wspólnota może doprecyzować w postaci regulaminu przyjętego w drodze uchwały. Dokument ten służy określeniu minimalnych standardów współżycia sąsiedzkiego między użytkownikami wszystkich lokali w budynku (właścicielami, ale też i najemcami). Uregulowaniu w nim mogą podlegać kwestie związane z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, w szczególności zasady utrzymania na jej terenie porządku i czystości, a także te kwestie spośród dotyczących korzystania z lokali, które mogą wiązać się z oddziaływaniem na inne lokale i ich właścicieli. Zasady

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

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

porządku domowego mogą zatem określać godziny ciszy nocnej oraz godziny, w których mogą być prowadzone prace remontowe i konserwacyjne.

Postanowienia regulaminu mają charakter jedynie wytycznych dla użytkowników lokali i nie mogą przewidywać sankcji za jego nieprzestrzeganie, gdyż dokument ten nie jest źródłem prawa powszechnie obowiązującego i nie może wykraczać poza ustawowe kompetencje przyznane wspólnocie mieszkaniowej, sprowadzające się do zapewnienia prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota ma bowiem za zadanie realizować wspólny interes właścicieli wyrażający się w utrzymaniu jej w należytym stanie technicznym, użytkowym, prawnym, bez możliwości ingerencji w sposób wykonywania prawa własności do lokalu.

W świetle powyższego, nie widzę możliwości wprowadzenia przepisów, które określałyby zasady prowadzenia prac remontowych w lokalach znajdujących się w budynkach wielorodzinnych, w szczególności wskazywałyby godziny, w których byłoby to dozwolone oraz zawierałyby wymierne kryteria określające dopuszczalną uciążliwość takich prac. Każdy zarządca może w tym celu, w sposób dostosowany do specyfiki rozwiązań technicznych danego budynku (np. jego izolacyjności akustycznej) i jego ogólnego stanu technicznego oraz zgłoszonych potrzeb właścicieli lokali, opracować postanowienia regulaminu porządku domowego. Jest on wówczas podstawą do dochodzenia ewentualnych roszczeń na drodze postępowania cywilnego przed sądem.

Niezależnie od powyższego, ograniczenie wpływu prac remontowych na sąsiadujące lokale może nastąpić jedynie poprzez zwrócenie się do straży miejskiej bądź policji w związku z zakłóceniem hałasem obowiązującego porządku publicznego bądź spoczynku nocnego (co stanowi wykroczenie, o którym mowa w art. 51 § 1 Kodeksu wykroczeń), bądź w drodze roszczenia o zaniechanie niedozwolonych immisji (hałasu, wibracji i innych naruszeń związanych z pracami budowlanymi), które muszą jednak przekraczać przeciętną miarę przewidzianą dla danego rodzaju prac (art. 222 § 2 w związku z art. 144 Kodeksu cywilnego).

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii