



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DN-VII.054.1.2026
Warszawa, 18 września 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 19386 w sprawie przepisów dotyczących gospodarki nieruchomościami

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 19386 Pana Posła Roberta Dowhana z dnia 1 września 2026 r., w sprawie podjęcia działań rządu mających na celu uregulowanie obowiązków zarządców nieruchomości w zakresie analizy i wyboru źródeł dostawy ciepła, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii prowadzi obecnie prace legislacyjne nad projektem zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami, ujętym w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UD438. Jednym z zasadniczych celów prowadzonych prac jest podniesienie jakości i rzetelności świadczonych usług w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz wzmocnienie ochrony interesów podmiotów korzystających z usług zarządców nieruchomości. W ramach nowelizacji przewiduje się wprowadzenie ustawowego obowiązku wykonywania przez zarządcę nieruchomości czynności zarządzania nieruchomością zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, przy zachowaniu zasady bezstronności. Jednocześnie zarządca nieruchomości będzie zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu podmiotów, na rzecz których wykonuje czynności zarządzania. Tak określony standard wykonywania czynności zawodowych będzie stanowił podstawę oceny prawidłowości realizacji przez zarządcę nieruchomości powierzonych mu zadań. Obowiązek ten będzie miał zastosowanie w odniesieniu do całokształtu wykonywanych czynności.

Powyższe ma istotne znaczenie w kontekście planowanego doprecyzowania w ustawie o gospodarce nieruchomościami zakresu czynności składających się na zarządzanie nieruchomością. Zgodnie z projektowaną regulacją zarządzanie nieruchomością będzie polegało na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu m.in. zapewnienie racjonalnej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, w tym prowadzenie rozliczeń kosztów jej utrzymania, przygotowywanie planów gospodarczych lub finansowych, monitorowanie i rozliczanie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym kosztów mediów, usług i remontów oraz zapewnianie terminowego regulowania zobowiązań. Ponadto projektowana ustawa zakłada, że zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością obejmować będzie również prawidłową gospodarkę energetyczną - poprzez wdrażanie działań służących poprawie efektywności energetycznej budynków. W konsekwencji podejmowanie czynności dotyczących dostawy mediów, w tym ciepła, należy postrzegać jako element szerszego procesu prawidłowego i racjonalnego gospodarowania nieruchomością. Zarządca nieruchomości, w ramach powierzonych mu obowiązków, powinien zatem uwzględniać kwestie mające wpływ

na wskaźniki efektywności energetycznej budynków, poziom kosztów ponoszonych przez właścicieli lokali oraz na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.

Jednocześnie należy rozróżnić realizowanie czynności związanych z przygotowaniem procesu decyzyjnego od kompetencji do podjęcia ostatecznej decyzji o wyborze dostawcy. W przypadku wspólnot mieszkaniowych stroną umowy o dostawę ciepła najczęściej będzie wspólnota mieszkaniowa, działająca przez swój zarząd. To zarząd wspólnoty mieszkaniowej, w granicach kompetencji wynikających z przepisów prawa oraz przyjętego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, podejmuje decyzje dotyczące wyboru dostawcy ciepła i warunków zawarcia umowy, a nie zarządca nieruchomości. W takim modelu, gdy zarządca nieruchomości wspiera wspólnotę w podejmowaniu takich decyzji, jego zadaniem będzie profesjonalne przygotowanie sprawy, które obejmować może w szczególności zebranie informacji o dostępnych rozwiązaniach, analizę warunków oferowanych przez dostawców, przedstawienie przewidywanych kosztów, wskazanie różnic pomiędzy poszczególnymi wariantami oraz przygotowanie rekomendacji dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Czynności te mają charakter przygotowawczy i służą umożliwieniu właściwemu organowi wspólnoty podjęcia świadomej i racjonalnej decyzji.

Możliwy jest jednak również inny model, w którym właściciele powierzą zarządcy nieruchomości szerszy zakres kompetencji, obejmujący podejmowanie decyzji dotyczących wyboru dostawców mediów oraz zawieranie umów w tym zakresie. W takim przypadku zarządca nieruchomości działa w granicach udzielonego mu umocowania i będzie upoważniony do samodzielnego podejmowania decyzji dotyczących wyboru dostawcy. Powierzenie mu kompetencji decyzyjnych nie zwolni go jednak z obowiązku działania zgodnie z prawem, z zachowaniem szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru wykonywanych czynności, zasady bezstronności oraz zasady ochrony interesu podmiotów, na rzecz których działa.

Reasumując, projektowane regulacje stworzą zatem ogólne ramy, w których zarządca nieruchomości będzie zobowiązany do profesjonalnego i rzetelnego wykonywania powierzonych mu czynności oraz kierowania się interesem podmiotów, na rzecz których działa. Tym samym postulowana potrzeba większej przejrzystości i racjonalności decyzji dotyczących kosztów ogrzewania znajduje odzwierciedlenie w kierunku prowadzonych prac legislacyjnych. Projektowane rozwiązania mają bowiem służyć nie tyle wprowadzeniu szczegółowych procedur dla poszczególnych rodzajów mediów, ile ustanowieniu jednolitego standardu profesjonalnego wykonywania czynności zarządzania nieruchomościami, który będzie obejmował również działania i decyzje mające wpływ na koszty jej utrzymania, w tym koszty dostawy ciepła.

Przedstawiając powyższe informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w interpelacji Pana Posła.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii