

U S T A W A

z dnia 2024 r.

**o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych
ustaw¹⁾**

Art. 1. W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
„9) zasady działania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami i udostępniania z niego informacji oraz sposób pozyskiwania danych i informacji do tego portalu.”;
- 2) w art. 48 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:
„10. Ze środków Funduszu pokrywa się koszty związane z prowadzeniem Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami, o którym mowa w rozdziale 8a, zwanego dalej „Portalem DOM”.”;
- 3) w art. 50 w ust. 2 w pkt 5 w lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. i–o w brzmieniu:
 - „i) rodzaj obiektu będącego przedmiotem umowy, przez wskazanie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
 - j) cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową,
 - k) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową oraz powierzchnia nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny objętym umową,
 - l) liczba pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinny objętym umową,
 - m) kondygnacja nadziemna budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych oraz ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

- n) liczba kondygnacji nadziemnych i liczba kondygnacji podziemnych budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - o) dane o akcie notarialnym zawierającym przeniesienie na nabywcę prawa własności nieruchomości, której dotyczy umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1:
 - numer, pod którym akt notarialny został wpisany do repertorium A,
 - imię i nazwisko notariusza, który sporządził akt, oraz siedziba jego kancelarii, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych – również imię i nazwisko tej osoby;”;
 - 4) w art. 51 w ust. 1:
 - a) w pkt 1 wyrazy „d oraz g” zastępuje się wyrazami „d, g oraz o”,
 - b) w pkt 3 wyrazy „oraz h” zastępuje się wyrazami „oraz h–n”;
 - 5) art. 52 otrzymuje brzmienie:
- 6) po rozdziale 8 dodaje się rozdział 8a w brzmieniu:

„Rozdział 8a

Portal DOM

Art. 56a. 1. Portal DOM jest prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w oparciu o system teleinformatyczny, który spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności.

2. Prowadzenie Portalu DOM obejmuje gromadzenie i przetwarzanie danych i informacji dotyczących obrotu lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi położonymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz:

- 1) utworzenie, utrzymywanie i rozwijanie w oparciu o nie punktu dostępu do informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych;

- 2) generowanie lub opracowywanie w oparciu o nie informacji statystycznych służących prowadzeniu polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w tym informacji statystycznych dotyczących uczestników tego obrotu.

3. Danymi i informacjami gromadzonymi i przetwarzanymi w ramach prowadzenia Portalu DOM są:

- 1) w zakresie umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 2 lit. b oraz pkt 5 lit. a w zakresie daty zawarcia umowy, lit. e oraz i–o, przekazywane z Ewidencji;
- 2) dane i informacje o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1, obejmujące:
 - a) datę zawarcia umowy,
 - b) numer, pod którym akt notarialny został wpisany do repertorium A, oraz imię i nazwisko notariusza, który sporządził akt, i siedzibę jego kancelarii, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych – również imię i nazwisko tej osoby,
 - c) numer księgi wieczystej nieruchomości objętej umową i adres tej nieruchomości,
 - d) rodzaj obiektu będącego przedmiotem umowy, przez wskazanie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
 - e) cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową,
 - f) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową oraz powierzchnię nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym objętym umową,
 - g) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową,
 - h) kondygnację nadziemną budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych i liczbę kondygnacji podziemnych budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - j) numer PESEL nabywcy, a jeżeli numer PESEL nie został nadany – datę urodzenia, serię, numer i nazwę dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwę państwa, które wydało ten dokument, z zastrzeżeniem ust. 4;

- 3) dane i informacje o umowach, których przedmiotem jest:
- a) przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,
 - b) przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - c) przeniesienie na nabywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo do domu jednorodzinnego
- w zakresie określonym w pkt 2 lit. a–h i j, gromadzone przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na podstawie art. 84a ustawy z dnia 19 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 i 2760 oraz z 2024 r. poz. 879).

4. Jeżeli nabywcy w przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, nie został nadany numer PESEL, zamiast tego numeru w ramach prowadzenia Portalu DOM są gromadzone i przetwarzane dane i informacje o dacie urodzenia i państwie urodzenia nabywcy oraz o serii i numerze dokumentu potwierdzającego tożsamość osoby będącej nabywcą.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, przez nabywcę rozumie się osobę fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera umowę, o której mowa w ust. 3 pkt 3.

Art. 56b. Dane i informacje, o których mowa w:

- 1) art. 56a ust. 3 pkt 1, są przekazywane do Portalu DOM przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia przekazania tych danych lub informacji do Ewidencji;
- 2) art. 56a ust. 3 pkt 2, są przekazywane do Portalu DOM za pośrednictwem prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego przez dewelopera albo przedsiębiorcę innego niż deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, której te dane lub informacje dotyczą;
- 3) art. 56a ust. 3 pkt 3, są przekazywane do Portalu DOM za pośrednictwem prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu

teleinformatycznego przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, nie później niż w terminie 14 dni od dnia upływu miesiąca, w którym Szef Krajowej Administracji Skarbowej otrzymał te dane i informacje.

Art. 56c. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje w ramach prowadzenia Portalu DOM w celu:

- 1) udostępniania informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych;
- 2) udostępniania informacji, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, podmiotom, o których mowa w art. 56d ust. 1;
- 3) zapewnienia poprawności informacji przeznaczonych do udostępnienia;
- 4) opracowywania na ich podstawie analiz statystycznych oraz upubliczniania tych analiz.

2. W celu weryfikacji poprawności danych i informacji gromadzonych i przetwarzanych w ramach prowadzenia Portalu DOM Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny jest uprawniony do wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych na zasadach określonych w art. 36⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym w związku z prowadzeniem Portalu DOM udzielono danych i informacji objętych ochroną danych osobowych lub tajemnicą skarbową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te dane i informacje wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w niniejszym rozdziale.

4. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny usuwa dane i informacje gromadzone i przetwarzane w ramach prowadzenia Portalu DOM najpóźniej z:

- 1) upływem 6 lat od dnia przekazania danych i informacji do Portalu DOM – w przypadku:
 - a) numeru PESEL nabywcy, z wyjątkiem informacji o roku urodzenia i płci nabywcy ustalonych na podstawie tego numeru,
 - b) dnia i miesiąca urodzenia oraz serii, numeru i nazwy dokumentu potwierdzającego tożsamość nabywcy,
 - c) numeru księgi wieczystej nieruchomości objętej umową,
 - d) danych i informacji, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. o i art. 56a ust. 3 pkt 2 lit. b;

2) dniem zakończenia działania Portalu DOM – w przypadku pozostałych danych i informacji.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a i b, przez nabywcę rozumie się również osobę, o której mowa w art. 56a ust. 5.

Art. 56d. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny generuje lub opracowuje informacje, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, i udostępnia je:

- 1) Prezesowi Rady Ministrów,
- 2) ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa,
- 3) ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych,
- 4) ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych,
- 5) Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej, dyrektorowi izby administracji skarbowej, naczelnikowi urzędu skarbowego lub naczelnikowi urzędu celno-skarbowego,
- 6) Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
- 7) Prezesowi Narodowego Banku Polskiego,
- 8) Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego

– w celu realizacji ustawowych zadań tych podmiotów w ramach prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.

2. Informacje, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, są generowane lub opracowywane i udostępniane w postaci, która uniemożliwia identyfikację osoby fizycznej lub nieruchomości.

3. Informacje, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, są udostępniane podmiotowi, o którym mowa w ust. 1, w postaci elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 307 i 1222).

4. Informacje, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, są generowane lub opracowywane i udostępniane podmiotowi, o którym mowa w ust. 1, na jego wniosek złożony w postaci elektronicznej opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.

5. Udostępnianie informacji, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, podmiotowi, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, odbywa się na zasadach określonych w art. 13 ust. 1

ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773 oraz z 2024 r. poz. 1222).

Art. 56e. 1. Portal DOM upublicznia informacje o liczbie transakcji oraz średnich cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych lub ich medianach w lokalizacji, okresie i przekroju rodzajowym wybranych przez użytkownika Portalu DOM.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, mogą być upublicznione, jeżeli dla łącznie wybranych przez użytkownika Portalu DOM lokalizacji, okresu i przekroju rodzajowego są spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) liczba lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych jest nie niższa niż sześć;
- 2) liczba nabywców jest nie niższa niż sześciu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, przez nabywcę rozumie się również osobę, o której mowa w art. 56a ust. 5.”;

- 7) po art. 60 dodaje się art. 60a–60c w brzmieniu:

„Art. 60a. 1. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji, o których mowa w art. 56a ust. 3 pkt 2, przekazuje dane i informacje niezgodne ze stanem faktycznym, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

2. W wypadku mniejszej wagi sprawca podlega grzywnie.

Art. 60b. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji, o których mowa w art. 56a ust. 3 pkt 2, nie spełnia tego obowiązku, podlega grzywnie.

Art. 60c. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji, o których mowa w art. 56a ust. 3 pkt 2, przekazuje dane i informacje po upływie terminu, o którym mowa w art. 56b pkt 2, podlega karze grzywny.”;

- 8) art. 61 otrzymuje brzmienie:

„Art. 61. 1. Jeżeli deweloperem jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 57–60c ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie dewelopera w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.

2. Jeżeli przedsiębiorcą innym niż deweloper jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 60a–60c ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie przedsiębiorcy innego niż deweloper w ramach

uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.”;

- 9) w art. 63 po wyrazach „o których mowa w art. 58” dodaje się wyrazy „i art. 60c”.

Art. 2. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 oraz z 2024 r. poz. 1222) w art. 36⁴ w ust. 8 w pkt 25 wyrazy „w rozdziale 8” zastępuje się wyrazami „w rozdziałach 8 i 8a”.

Art. 3. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1001) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 41a:

- a) § 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 41a. § 1. Krajowa Rada Notarialna na podstawie informacji przekazywanych przez rady izb notarialnych, prowadzi w systemie teleinformatycznym listę notariuszy, zastępców notarialnych oraz notariuszy emerytowanych, jeżeli zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza, która zawiera:

- 1) imię i nazwisko;
- 2) numer PESEL;
- 3) numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile posiada;
- 4) właściwą izbę notarialną;
- 5) datę i numer decyzji o powołaniu notariusza lub o jego odwołaniu;
- 6) datę umieszczenia w wykazie zastępców notarialnych lub skreślenia z tego wykazu;
- 7) datę wyznaczenia notariusza emerytowanego do zastępstwa notariusza lub datę zakończenia zastępstwa, rodzaj czynności notarialnych, które może wykonywać, oraz dane notariusza, który jest zastępowany;
- 8) datę, numer oraz podstawę prawną orzeczenia lub decyzji skutkujących brakiem uprawnień notariusza, zastępcy notarialnego lub notariusza emerytowanego, jeżeli został wyznaczony do zastępstwa notariusza, do wykonywania czynności zawodowych.”,

- b) po § 1 dodaje się § 1a w brzmieniu:

„§ 1a. Krajowa Rada Notarialna udostępnia publicznie, w tym także za pośrednictwem strony internetowej, dane i informacje, o których mowa w § 1,

z wyjątkiem numeru PESEL notariusza, zastępcy notarialnego oraz emerytowanego notariusza, jeżeli został wyznaczony do zastępstwa notariusza.”;

2) w art. 95zd w § 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) imię i nazwisko spadkodawcy, firmę spadkodawcy i miejsce wykonywania przez niego działalności gospodarczej wpisane do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz jego NIP;”.

Art. 4. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 i 2760 oraz z 2024 r. poz. 879) w art. 297e w § 1 w pkt 8 po wyrazach „rynkem finansowym” dodaje się przecinek i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu – w zakresie i na zasadach określonych w rozdziale 8a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695)”.

Art. 5. W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500) w art. 102a po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Fundusz oraz podmioty, o których mowa w ust. 4, przetwarzają dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 i art. 56a ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1124, z późn. zm.²⁾) w art. 72 w ust. 6 pkt 7a otrzymuje brzmienie:

„7a) przedmiot transakcji, a jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomość, także:

- a) adres lub miejsce położenia oraz numer księgi wieczystej nieruchomości,
- b) powierzchnię nieruchomości,
- c) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
- d) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym,

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1285, 1723 i 1843 oraz z 2024 r. poz. 850 i 1222.

- e) kondygnację nadziemną budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny – w przypadku informacji przekazywanych przez instytucje obowiązane, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13;”.

Art. 7. 1. W przypadku danych i informacji, o których mowa w art. 56a ust. 3 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, przekazaniu do Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami podlegają dane i informacje w zakresie umów zawartych od dnia wejścia w życie art. 1 pkt 3 i 4 niniejszej ustawy.

2. Dane i informacje w zakresie umów, o których mowa w ust. 1, podlegające obowiązkowi przekazania do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu podlegają przekazaniu do Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

Art. 8. Ustawa wchodzi w życie po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 1, 2 i 6 w zakresie art. 56a ust. 1 i ust. 2 pkt 1, art. 2, art. 3 i art. 5, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 2) art. 6, który wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 3) art. 1 pkt 3 i 4, który wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Anna Chylińska

Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

/podpisano elektronicznie/