

## U S T A W A

z dnia ...

### **o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw**

**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. 2024 poz. 695, z 2025 r. poz. 758, 1077, 1167 i 1669 oraz z 2026 r. poz. 27) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 5 w pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu:  
„13) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – powierzchnię użytkową obliczoną na potrzeby projektowania budynku w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.”;
- 2) art. 5a otrzymuje brzmienie:  
„Art. 5a. W umowach, o których mowa w art. 2–4, i w umowie rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, cenę lokalu lub domu jednorodzinnego określa się jako iloczyn m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej oraz ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.”;
- 3) w art. 17:
  - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Przed każdą wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3, bank lub kasa dokonuje kontroli dewelopera.”;
  - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:  
„1a. W przypadku, gdy wypłata środków dokonywana jest w związku z zakończeniem danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty bank lub kasa, poza kontrolą, o której mowa w ust. 1, dokonuje kontroli zakończenia tego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.”;
  - c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:  
„4. Kontrola:
    - 1) dewelopera, o której mowa w ust. 1, obejmuje sprawdzenie czy:

- a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,
- b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,
- c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu,
- d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,
- e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,
- f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
- g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,
- h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należytą wysokość,
- i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6,
- j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6,

- k) deweloper przekazał opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy, o której mowa w art. 32 ust. 4, jeżeli taka opłata została przez dewelopera pobrana,
  - l) deweloper wykonał w terminie obowiązek, o którym mowa w art. 51 ust. 6;
- 2) zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 1a:
- a) obejmuje sprawdzenie czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w oparciu o:
    - wpis kierownika budowy w dzienniku budowy,
    - dokumentację potwierdzającą faktyczne zaawansowanie robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,
    - decyzję o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych,
  - b) dokonywana jest przez wyznaczoną przez bank lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.”,
- d) w ust. 7 w pkt 1 wyrazy „ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2” zastępuje się wyrazami „ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e, h, k oraz l lub pkt 2”;
- 4) w tytule rozdziału 4 wyrazy „przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie” zastępuje się wyrazami „związane z przeniesieniem”;
- 5) w art. 19a:
- a) w ust. 1 po wyrazach „lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego” dodaje się przecinek oraz wyrazy „rzut lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z uwzględnieniem powierzchni użytkowej każdego z pomieszczeń tego lokalu lub domu oraz rzut pomieszczeń przynależnych”,
  - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
    - „1a. W przypadku gdy deweloper udostępnia na stronie internetowej, o której mowa w ust. 1:
- 1) obraz będący wizualizacją oferowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w tym elewacji budynku i jego otoczenia, jeśli obraz ten nie stanowi realnego zdjęcia przedstawiającego lokal mieszkalny lub dom

jednorodzinny, zamieszcza pod tym obrazem informację, że obraz ten przedstawia wizualizację, w tym wygenerowaną za pomocą sztucznej inteligencji;

2) zdjęcie przedstawiające:

- a) lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny inny niż oferowany lub
- b) elewację lub otoczenie budynku innego niż budynek, w którym znajduje się oferowany lokal mieszkalny

- zamieszcza pod tym zdjęciem informację, że zdjęcie to przedstawia inne przedsięwzięcie deweloperski lub zadanie inwestycyjne.”;

6) w art. 19b ust. 1 po wyrazach „ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji” dodaje się wyrazy „oraz Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu.”;

7) po art. 28 dodaje się art. 28a–28c w brzmieniu:

„Art. 28a. 1. W przypadku przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo domu jednorodzinnego w wyniku realizacji umowy, o której mowa w:

1) art. 2 i art. 3, przez dewelopera;

2) art. 4, przez przedsiębiorcę innego niż deweloper

– będącego spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, z dniem jej rozwiązania na podstawie art. 270 pkt 1 lub 2 lub art. 271 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady nieruchomości przeniesionych na nabywcę w wyniku realizacji tych umów przechodzi z mocy prawa na wspólników tej spółki.

2. Wspólnicy ponoszą odpowiedzialność, o której mowa w ust. 1, solidarnie.

3. Postanowienia umowy spółki sprzeczne z ust. 2 są nieważne.

4. Wspólnicy, na których przeszła odpowiedzialność zgodnie z ust. 1, odpowiadają wobec nabywców na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508 oraz z 2026 r. poz. 184).

5. Informację o wspólnikach ponoszących odpowiedzialność, o której mowa w ust. 1, zamieszcza się na stronie internetowej spółki przed dniem jej rozwiązania.

Art. 28b. W przypadku przeniesienia na nabywcę własności lub części ułamkowej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo domu jednorodzinnego w wyniku realizacji umowy, o której mowa w:

1) art. 2 i art. 3, przez dewelopera,

2) art. 4, przez przedsiębiorcę innego niż deweloper – będącego prostą spółką akcyjną, rozwiązanie tej spółki na podstawie art. 300 § 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu albo domu jednorodzinnego.

Art. 28c. W przypadku przeniesienia na nabywcę własności lub części ułamkowej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo domu jednorodzinnego w wyniku realizacji umowy, o której mowa w:

1) art. 2 i art. 3, przez dewelopera,

2) art. 4, przez przedsiębiorcę innego niż deweloper

– będącego spółką akcyjną, rozwiązanie tej spółki na podstawie art. 459 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu albo domu jednorodzinnego.”;

8) w art. 29:

a) w ust. 1 wyrazy „w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 albo art. 4” zastępuje się wyrazami „w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 lub art. 3 albo art. 4”,

b) w ust. 2 po wyrazach „domu jednorodzinnego” dodaje się wyrazy „oraz lokalu użytkowego”;

9) w art. 32 w ust. 3 wyrazy „w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 albo art. 4” zastępuje się wyrazami „w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 lub art. 3 albo art. 4”;

10) użyty w art. 34 w ust. 2 i 3 wyraz „podwójnej” zastępuje się wyrazem „poczwórnej”;

11) w art. 35 w ust. 1 uchyla się pkt 15;

12) po art. 36 dodaje się art. 36a w brzmieniu:

„Art. 36a. Cena, o której mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 i w ust. 4 pkt 2 oraz w art. 36 ust. 1 pkt 2, nie podlega waloryzacji na niekorzyść nabywcy. Zawarte w umowie między deweloperem a nabywcą uprawnienia do waloryzacji są nieważne.”;

13) w art. 37a w ust. 1–4 wyrazy „w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5” zastępuje się wyrazami „w art. 2”;

14) w art. 41:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy oraz dewelopera lub przedstawiciela dewelopera.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. W przypadku odnotowania w protokole, o którym mowa w ust. 3, odmowy jego podpisania przez nabywcę, nabywca przekazuje deweloperowi listę wad w terminie 14 dni od dnia odnotowania tej odmowy. Lista wad może zostać przekazana również w formie elektronicznej na adres e-mail dewelopera wskazany w prospekcie informacyjnym.

3b. W przypadku nieprzekazania listy wad w terminie, o którym mowa w ust. 3a, odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany ponownie. Z ponownego odbioru sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, jednak zgłosić je może nie później niż do momentu sporządzenia protokołu.”

c) w ust. 4 po wyrazach „od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, ” dodaje się wyrazy „lub od dnia przekazania listy wad, o której mowa w ust. 3a”;

15) w art. 43:

a) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, wyłącznie w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej lub
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.”

b) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Odstąpienie od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera z powodów innych niż wymienione w ust. 7 jest nieskuteczne.”;

16) w art. 45:

- a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:  
„1a. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 1, nabywca doręcza bankowi prowadzącemu mieszkaniowy rachunek powierniczy, w którym nabywca dokonywał wpłat w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5.”;
- b) w ust. 2 wyrazy „art. 43 ust. 7 lub 8” zastępuje się wyrazami „art. 43 ust. 7”;
- 17) w art. 48 ust. 8 otrzymuje brzmienie:  
„8. Dokonanie przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa w ust. 1 lub 2, powoduje z mocy prawa powstanie roszczenia Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego wobec dewelopera, banku lub kasy, także po ogłoszeniu upadłości dewelopera, banku lub kasy, o zwrot wypłaconych nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa w ust. 1 lub 2.”;
- 18) w art. 50 w ust. 2 w pkt 4 po lit. e dodaje się lit. ea i eb w brzmieniu:  
„ea) stwierdzone w wyniku kontroli opóźnienia i czas opóźnień w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego względem harmonogramu tego przedsięwzięcia lub zadania albo o braku takich opóźnień,  
eb) data rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.”;
- 19) w art. 51 w ust. 1 w pkt 3 wyrazy „w art. 50 ust. 2 pkt 1 lit. a–d, f, h, i oraz l, pkt 2 lit. a oraz b, pkt 3 lit. a–d, pkt 4 lit. a, b oraz f, pkt 5 lit. a, c, d oraz g, pkt 6 i 7” zastępuje się wyrazami „w art. 50 ust. 2 pkt 1 lit. a–d, f, h, i oraz l, pkt 2 lit. a oraz b, pkt 3 lit. a–d, pkt 4 lit. a, b, ea, eb oraz f, pkt 5 lit. a, c, d oraz g, pkt 6 i 7”;
- 20) w art. 53 pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) bankom lub kasom – w zakresie dotyczącym harmonogramu przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych, prowadzonych przez nie mieszkaniowych rachunków powierniczych, ich powiernika i powierzającego środki, a także realizacji obowiązków na rzecz Funduszu.”;
- 21) w art. 55 w ust. 3:  
a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:  
„1) odstąpieniu nabywcy od umowy wraz ze wskazaniem podstawy tego odstąpienia.”;
- b) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) odstąpieniu zarządcy lub syndyka od umowy;”;

22) w rozdziale 8a:

a) art. 56a oznacza się jako oddział 1 i nadaje mu się tytuł w brzmieniu „Przepisy ogólne”;

b) w art. 56a w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) utworzenie, utrzymywanie i rozwijanie w oparciu o nie punktu dostępu do:

a) informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych odnoszących się do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych,

b) informacji o realizowanych przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych oraz o realizujących je podmiotach;”;

c) art. 56b–56f oznacza się jako oddział 2 i nadaje mu się tytuł w brzmieniu „Informacje statystyczne dotyczące cen transakcyjnych”;

d) po oddziale 2 dodaje się oddział 3 w brzmieniu:

### „Oddział 3

Informacje o realizowanych przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych oraz o realizujących je podmiotach

Art. 56g. W ramach prowadzenia Portalu DOM są również gromadzone i przetwarzane dane i informacje o:

1) cenach ofertowych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w zakresie, o którym mowa w art. 19a ust. 1 i 2;

2) firmach deweloperów, a w przypadku, gdy deweloper jest osobą fizyczną – imię (imiona) i nazwisko oraz numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile taki został nadany, numer identyfikatora w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS), o ile taki został nadany, numer identyfikacyjny REGON, o ile taki posiada;

3) przynależności deweloperów do grup kapitałowych;

4) realizowanych lub zakończonych przedsięwzięciach deweloperskich lub zadaniach inwestycyjnych, dla których prowadzone są lub były mieszkaniowe rachunki powiernicze;

5) zaległościach w odprowadzaniu składek przez deweloperów do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego;

6) przypadkach i podstawie odstąpień nabywców od umów deweloperskich lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5 lub ust. 2, dokonanych na podstawie art. 43, oraz związanych z nimi realizacjami wypłat środków z

Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w przypadkach, o których mowa w art. 48 ust. 1;

- 7) dacie rozpoczęcia sprzedaży przez dewelopera lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w przedsięwzięciu deweloperskim lub zadaniu inwestycyjnym;
- 8) opóźnieniach w realizacji przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych;
- 9) wydanych wobec deweloperów ostrzeżeniach publicznych Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- 10) wydanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzjach wobec deweloperów w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów lub w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone;
- 11) wydanych wobec deweloperów przez organ nadzoru budowlanego decyzjach o samowoli budowlanej lub nakazach naprawczych;
- 12) upadłości deweloperów;
- 13) wydanych przez sędziego-komisarza postanowieniach w przedmiocie:
  - a) oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
  - b) udzielenia zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego upadłego przez syndyka na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
  - c) wyrażenia zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
  - d) udzielenia zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe wraz z informacją o dacie jego uprawomocnienia się,
  - e) wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, przedsiębiorcy, który zobowiąże się do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie art. 425l ust.

1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, wraz z oznaczeniem tego przedsiębiorcy,

f) zatwierdzenia układu, o którym mowa w art. 425p ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

14) niewydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o której mowa w art. 425e ust. 2b ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

Art. 56h. Dane i informacje, o których mowa:

- 1) w art. 56g pkt 1 są przekazywane do Portalu DOM przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od dnia przekazania informacji o których mowa w art. 19a ust. 1 i 2, zgodnie z art. 19b ust. 1;
- 2) w art. 56g pkt 2–8 są przekazywane do Portalu DOM przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia przekazania tych danych lub informacji do Ewidencji;
- 3) w art. 56g pkt 9, są przekazywane do Portalu DOM za pośrednictwem prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia wystąpienia zdarzenia;
- 4) w art. 56g pkt 10, są przekazywane do Portalu DOM za pośrednictwem prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego przez organ nadzoru budowlanego w terminie 14 dni od dnia wystąpienia zdarzenia lub od daty sporządzenia wersji jawnej decyzji;
- 5) w art. 56g pkt 12–14 są przekazywane do Portalu DOM za pośrednictwem prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego przez sąd upadłościowy, w terminie 30 dni od dnia wydania postanowienia przez sędziego-komisarza lub upłynięcia terminu, o którym mowa w art. 56g pkt 14.

Art. 56i. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje, o których mowa w art. 56g, w ramach prowadzenia Portalu DOM w celu upubliczniania:

- 1) informacji o realizowanych przedsięwzięciach deweloperskich lub zadaniach inwestycyjnych dotyczących cen ofertowanych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych;
- 2) informacji o nazwie, numerze identyfikacji podatkowej oraz numerze identyfikatora w Krajowym Rejestrze Sądowym dewelopera lub przedsiębiorcy innego niż deweloper realizującego przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne oraz o:
  - a) innych przedsięwzięciach deweloperskich lub zadaniach inwestycyjnych, realizowanych przez niego w okresie 5 lat poprzedzających rozpoczęcie sprzedaży, dla których prowadzone są lub były mieszkaniowe rachunki powiernicze w zakresie:
    - łącznej liczby tych przedsięwzięć,
    - czasu opóźnień w ich realizacji,
    - liczby odstąpień przez nabywców od zawartych w ramach tych przedsięwzięć umów deweloperskich lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5 lub ust. 2, na podstawie art. 43 wraz ze wskazaniem przyczyn tych odstąpień, liczby przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych, których dotyczyły te odstąpienia, oraz związanych z nimi przypadkach realizacji wypłat środków z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w przypadkach, o których mowa w art. 48 ust. 1,
  - c) jego przynależności do grupy kapitałowej oraz o pozostałych deweloperach przynależących do tej grupy albo o braku informacji o jego przynależności do takiej grupy,
  - d) zaległościach w opłacaniu przez niego składek odprowadzonych do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego przez okres dłuższy niż 3 miesiące, albo o braku takich zaległości,
  - e) wydanych wobec niego ostrzeżeniach publicznych Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
  - f) wydanych wobec niego przez organ nadzoru budowlanego decyzjach o samowoli budowlanej lub nakazach naprawczych;
  - g) wydanych wobec niego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzjach w sprawach praktyk naruszających zbiorowe

interesy konsumentów lub w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone;

- h) jego upadłości, w tym o wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie:
- oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
  - udzielenia zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego upadłego przez syndyka na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
  - wyrażenia zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
  - udzielenia zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe wraz z informacją o dacie jego uprawomocnienia się,
  - wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, przedsiębiorcy, który zobowiąże się do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425l ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, wraz z oznaczeniem tego przedsiębiorcy,
  - zatwierdzenia układu, o którym mowa w art. 425p ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.”;

24) załącznik „Prospekt informacyjny (wzór)” otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej ustawy.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1669) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 6:
  - a) w art. 56b:
    - w ust. 3:

- w pkt 1 po wyrazach „w art. 50 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1 lit. b w zakresie numeru identyfikacji podatkowej (NIP),”;
  - w pkt 2 lit. k otrzymuje brzmienie:
    - „k) dane identyfikujące strony umowy:
      - rodzaj strony umowy,
      - w przypadku osoby fizycznej, która zawiera umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową – numer PESEL, a jeżeli taki numer nie został nadany – datę urodzenia, serię, numer i nazwę dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwę państwa, które wydało ten dokument,
      - w przypadkach innych niż przypadek wskazany w tiret drugim – numer identyfikacji podatkowej (NIP), a jeżeli taki numer nie został nadany – nazwę państwa rejestracji i właściwego rejestru oraz numer i datę rejestracji;”;
  - użyty w ust. 3 w pkt 3 oraz w art. 56d ust. 4 pkt 1 i 2, w różnym przypadku, wyraz „nabywca” zastępuje się użytymi w odpowiednim przypadku wyrazami „strona umowy”;
  - dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W ramach prowadzenia Portalu DOM Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny może również gromadzić i przetwarzać dane i informacje o transakcjach odnoszące się do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych pochodzące z ogólnodostępnych rejestrów i zbiorów danych, w szczególności z rejestrów cen nieruchomości.”;
- b) art. 56f otrzymuje brzmienie:
- „Art. 56f. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny upublicznia w Portalu DOM, w tym na mapie, następujące informacje statystyczne:
- 1) o średnich cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych lub średnich cenach transakcyjnych m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych, lub medianach tych cen transakcyjnych oraz
  - 2) o liczbie transakcji, z których pochodzą ceny transakcyjne uwzględnione przy generowaniu informacji, o których mowa w pkt 1

– z możliwością dokonania przez użytkownika Portalu DOM dyspozycji ich zawężenia do wybranej lokalizacji, charakterystyki nieruchomości lub transakcji oraz okresu.

2. Położenie nieruchomości w celu upublicznienia na mapie informacji statystycznych, o których mowa w ust. 1, jest ustalane przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w szczególności na podstawie numeru działki i identyfikatora działki.

3. Przy generowaniu informacji statystycznych, o których mowa w ust. 1, nie uwzględnia się danych i informacji o umowach przenoszących na nabywcę własność nieruchomości, jeżeli te umowy zostały zawarte w celu realizacji roszczeń wynikających z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1.

4. Upublicznianie informacji statystycznych zgodnie z ust. 1 następuje w sposób nieidentyfikujący nabywców.”;

2) art. 7 i art. 8 otrzymują brzmienie:

„Art. 7. 1. W przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwanej dalej „Ewidencją”:

- 1) danych i informacji, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. i–n ustawy zmienianej w art. 1, nie przekazuje się;
- 2) danych, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. o ustawy zmienianej w art. 1, nie przekazuje się w przypadku, gdy przeniesienie własności na nabywcę nastąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu.

2. W przypadku danych i informacji o:

- 1) umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1,
- 2) umowach, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości, której dotyczy umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1

– przekazaniu z Ewidencji do Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem, zwanego dalej „Portalem DOM”, podlegają dane i informacje o umowach zawartych od dnia wejścia w życie art. 1 pkt 3 i 4 niniejszej ustawy.

3. Dane i informacje o umowach, o których mowa w ust. 2, podlegające obowiązkowi przekazania do Ewidencji przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy,

podlegają przekazaniu do Portalu DOM w terminie 3 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 8. 1. W przypadku danych i informacji o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1 oraz art. 4 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, przekazaniu do Portalu DOM podlegają dane i informacje o umowach zawartych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W przypadku danych i informacji o umowach, o których mowa w art. 56b ust. 1 pkt 4 ustawy zmienianej w art. 1, udostępnieniu przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej do prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego podlegają dane i informacje o umowach zawartych od dnia wejścia w życie art. 6 niniejszej ustawy.

3. Dane i informacje o umowach, o których mowa w ust. 2, podlegające obowiązkowi przekazania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają udostępnieniu do prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego w terminie 3 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”;

3) w art. 9:

- a) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „po upływie 16 miesięcy od dnia ogłoszenia” zastępuje się wyrazami „z dniem 23 marca 2027 r.”,
- b) w pkt 2 po wyrazach „pkt 3 i 4” dodaje się wyrazy „oraz art. 7 ust. 1”,
- c) dotychczasowe pkt 3 i 4 oznacza się jako pkt 5 i 6 i dodaje się pkt 3 i 4 w brzmieniu:  
„3) art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56b ust. 5, który wchodzi w życie z dniem 1 października 2026 r.;
- 4) art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56f, który wchodzi w życie z dniem 2 kwietnia 2027 r.”.

**Art. 3.** Do umów, o których mowa w art. 2 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 4.** Przepisy art. 28a–28c ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do postępowań likwidacyjnych wszczętych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 5.** Do odbiorów lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, o których mowa w art. 41 ustawy zmienianej w art. 1, w przypadku których termin został wyznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 6.** Do postępowań w przedmiocie roszczeń, o których mowa w art. 48 ust. 8 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą stawą.

**Art. 7.** Dane i informacje, o których mowa w art. 56g ustawy zmienianej w art. 1, dotyczące zdarzeń zaistniałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, są przekazywane do Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami wyłącznie w zakresie, w jakim są już gromadzone przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny lub inne organy na podstawie przepisów dotychczasowych.

**Art. 8.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 1 i 2, 23 lit a, b i c oraz pkt 23 lit. d w zakresie art. 56g oraz art. 2, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 2) art. 1 pkt 5, który wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 3) art. 1 pkt 23 lit. d w zakresie art. 56h–56i, który wchodzi w życie z dniem 23 marca 2027 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM  
Michał Frączkiewicz  
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego  
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii  
/podpisano elektronicznie/