

<p>Nazwa projektu Ustawa 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</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Lewandowski – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii (MRiT)</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Juliusz Tetzlaff – Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT, tel. 22 323 40 94, adres e-mail: SekretariatDM@mrit.gov.pl</p> <p>Anna Szydłowska – zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa MRiT, tel. 22 323 40 94, adres e-mail: SekretariatDM@mrit.gov.pl</p> <p>Paulina Nowak – Naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa Rynkowego, Departament Mieszkalnictwa MRiT, tel. 22 323 41 13, adres e-mail: paulina.nowak@mrit.gov.pl</p> <p>Aleksandra Konwerska – Starszy Specjalista, Wydział Mieszkalnictwa Rynkowego, Departament Mieszkalnictwa MRiT, tel. 22 323 42 09, adres e-mail: aleksandra.konwerska@mrit.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 28.04.2026 r.</p> <p>Źródło: Inicjatywa własna</p> <p>Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD361</p>
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Działalność deweloperską w Polsce reguluje ustawa 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, z późn. zm.). Przepisy tej ustawy regulują funkcjonowanie systemu ochrony nabywców w umowach deweloperskich, w tym kwestie dotyczące umów rezerwacyjnych i deweloperskich, nadzoru nad wydatkowaniem środków z mieszkaniowych rachunków powierniczych (MRP), usuwania wad na koszt dewelopera, ochrony nabycia miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej razem z mieszkaniem czy możliwości odstąpienia od umowy. Powstał też Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG, Fundusz), z którego zwracane są środki wpłacone przez osoby kupujące mieszkanie lub dom w przypadku upadłości dewelopera lub banku prowadzącego MRP, a także odstąpienia przez nabywcę od umowy w sytuacjach wskazanych w ustawie. DFG, stanowiący wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym (UFG), obejmuje ochroną nabywców lokali mieszkalnych oferowanych w ramach inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się od 1 lipca 2022 r.

Zauważalna jest potrzeba uzupełnienia rozwiązań wzmacniających ochronę praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nabywanego głównie na rynku pierwotnym od podmiotu prowadzącego działalność deweloperską. Obecnie osoby zainteresowane zakupem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nie mają możliwości analizy danych dotyczących funkcjonowania danego podmiotu realizującego przedsięwzięcia deweloperskie w ramach powszechnego, jednolitego dostępu do rejestru, stanowiącego bazę uporządkowanych informacji o ww. podmiotach. Brak centralnego systemu informacji o wiarygodności deweloperów powoduje, że potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym muszą samodzielnie weryfikować opinie i dane z różnych źródeł, co jest czasochłonne i często niewystarczająco rzetelne. W efekcie kupujący podejmują decyzje o podpisaniu umowy deweloperskiej w oparciu o nieaktualne, niepełne lub subiektywne informacje o danym podmiocie, co może zwiększać ryzyko doświadczenia problemów w przyszłości z nabywaną nieruchomością mieszkalną np. związaną z opóźnieniami w realizacji inwestycji. Może to osłabiać zaufanie do rynku mieszkaniowego i hamować decyzje inwestycyjne ze strony nabywców, co przekłada się na stabilność całego sektora budownictwa mieszkaniowego. Brak przejrzystości poprzez brak właściwego źródła danych o działalności deweloperów na rynku mieszkaniowym może osłabiać również konkurencję w branży deweloperskiej, utrudniając dotarcie do informacji o rzetelnych podmiotach gospodarczych.

Celem rozszerzenia funkcjonalności Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (zwany dalej „Portalem DOM”), który został utworzony na podstawie ustawy 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) o dane dotyczące funkcjonowania deweloperów, jest zwiększenie bezpieczeństwa transakcji na rynku nieruchomości. Taki system pozwoli nabywcom na szybkie sprawdzenie historii inwestycji danego dewelopera, informacji o wszelkich sankcjach administracyjnych oraz oficjalnych ostrzeżeniach organów nadzoru. Dodatkowo, gromadzenie i udostępnianie takich danych w jednym miejscu mogłoby pełnić funkcję motywacyjną dla deweloperów, którzy chcieliby budować swoją reputację poprzez terminowe i rzetelne realizacje projektów, co w konsekwencji podnosiłoby standard całego rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że obecne przepisy nie zapewniają konsumentom wystarczającej przejrzystości i ochrony w relacjach z deweloperami. Brakuje pełnych i wiarygodnych informacji o historii oraz standardzie inwestycji, co utrudnia podejmowanie świadomych decyzji i dochodzenie roszczeń. Procedura odbioru lokalu nie gwarantuje skutecznego zgłaszania wad i uwzględniania opinii specjalistów, a nieprecyzyjne ogłoszenia i materiały reklamowe sprzyjają wprowadzaniu nabywców w błąd. Dodatkowo, brak bezwzględnego zakazu waloryzacji ceny po podpisaniu umowy przenosi ryzyko finansowe inwestycji na konsumentów, a zjawisko likwidacji spółek celowych przed upływem okresu rękojmi pozbawia ich realnej ochrony przed wadami. Zjawiska te są opisywane w mediach, zarówno w ramach problematyki waloryzacji ceny¹, jak i likwidacji spółek celowych². Dokładna skala zjawiska nie jest znana z uwagi na brak publikacji oficjalnych danych przez podmioty publiczne. Wprowadzane zmiany są także skutkiem postulatów wyrażanych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) oraz UFG. Zatem, poza wprowadzeniem rozwiązania dotyczącego rozszerzenia Portalu DOM, proponuje się także przepisy obejmujące:

- zmianę wzoru prospektu informacyjnego sporządzanego przez dewelopera, stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
- modyfikację procedury odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- zwiększenie wysokości zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku niewywiązania się przez dewelopera z zobowiązań,
- wprowadzenie ustawowego zakazu waloryzacji ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na niekorzyść nabywcy po podpisaniu umowy deweloperskiej lub umowy zobowiązującej,
- w przypadku spółki z o.o., która zamierza zakończyć działalność przed upływem okresu rękojmi za wady, obligatoryjnego przejęcia zobowiązania z tego tytułu przez wspólników. Rozwiązanie stosowane w przypadku spółek akcyjnych to wskazanie, że rozwiązanie tych spółek może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- objęcie ograniczeniami dotyczącymi przenoszenia na osobę trzecią wierzytelności (cesji) wszystkich rodzajów umów zawieranych z deweloperem, wymienionych w art. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Ww. problematyka oraz propozycje rozwiązań mają na celu zwiększenie ochrony nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, w tym w ramach systemu Ewidencji DFG. Z informacji UFG dotyczącej *Kwartalnej informacji o stanie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz ich wykorzystaniu i informacji o działaniach Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego* (wg stanu na 31 grudnia 2025 r.) wynika, że suma środków wpłaconych na MRP objętych ochroną DFG osiągnęła wartość ok. 69,5 mld zł. Liczba aktywnych MRP zgłoszonych do Ewidencji DFG wyniosła 10 922, przy 198 bankach prowadzących te rachunki. Natomiast liczba deweloperów prowadzących swoje inwestycje w reżimie obowiązującej ustawy wynosi 5 698, a liczba nabywców objętych ochroną DFG wynosi ok. 144,4 tys. (liczba aktywnych subkont na koniec 2025 r.). Na koniec IV kwartału 2025 r. suma środków zgromadzonych na DFG (dostępne na rachunku środki pieniężne oraz lokaty) wyniosła ponad ok. 326,9 zł, co stanowiło 0,47% sumy środków objętych ochroną Funduszu. W 2025 r. do Funduszu wpłynęło 216,9 mln zł, z czego ok. 93,5% to składki od deweloperów, zaś pozostałe środki to działalność lokacyjna Funduszu oraz wpłacone roszczenia wynikające z działań mających na celu odzyskanie dla DFG wypłaconych kwot na rzecz nabywców.

W okresie od lipca 2022 r. (od początku działalności DFG) do grudnia 2025 r. liczba umów deweloperskich zawartych przez nabywców i zgłoszonych do Ewidencji DFG ukształtowała się na poziomie ok. 178,2 tys., w tym w IV kwartale 2025 r. liczba umów zawartych przez nabywców i zgłoszonych do Ewidencji DFG wyniosła ok. 23,9 tys., co stanowiło wzrost o 10,5% w stosunku do III kwartału 2025 r. Suma należnych składek na DFG wyniosła 350,8 mln zł, przy 65,5

¹ <https://www.trojmiasto.pl/dom/Deweloper-chce-doplaty-do-gotowych-juz-mieszkan-n191869.html>, <https://businessinsider.com.pl/nieruchomosci/umowa-deweloperska-jak-zabezpieczyc-sie-przed-podwyzka-ceny-mieszkania/x9ldjqp> lub <https://codozasady.pl/en/p/compensation-from-a-developer-who-despite-a-preliminary-contract-sells-the-property-to-another-person->

² <https://pap-mediroom.pl/biznes-i-finance/kupujesz-mieszkanie-od-dewelопера-zapytaj-kto-usunie-usterki> lub <https://deweloperbuduje.pl/forum/stowarzyszenie/firma-deweloperska-zniknela-a-gwarancja-przepadla-to-nie-przypadek/>

mln zł w IV kwartale 2025 r. Natomiast liczba przedsięwzięć deweloperskich i zadań inwestycyjnych, dla których uruchomiono mieszkaniowe rachunki powiernicze osiągnęła wartość ponad 14 tys., w tym w IV kwartale 2025 r. – ponad 1,2 tys.

Dodatkowo, zgodnie z informacjami przekazanymi przez UFG w ramach ww. informacji kwartalnej (wg stanu na koniec 2025 r.) w okresie sprawozdawczym, tj. w IV kwartale 2025 r. złożono 63 wnioski o wypłatę środków z DFG, w tym:

- 32 wnioski rozpatrzono pozytywnie – przyczyną zwrotu wpłat nabywców w ramach wszystkich wniosków rozpatrzonych pozytywnie było odstąpienie od umowy deweloperskiej lub umowy niedeweloperskiej zobowiązaniowej przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1–11 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dotyczy np. opóźnienia przeniesienia na nabywcę prawa własności, niezawarcia przez dewelopera nowej umowy z bankiem po wypowiedzeniu umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego przez dotychczasowy bank, czy wystąpienia wady istotnej) i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 niniejszej ustawy, tj. w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez dewelopera oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy;
- 13 wniosków zostało odrzuconych. Przyczyną odrzucenia jest niespełnienie ustawowych przesłanek (np. brak objęcia danego przedsięwzięcia przepisami obowiązującej ustawy, a tym samym ochroną nabywcy poprzez brak odprowadzanych składek przez deweloperów na DFG) lub brak kompletnej dokumentacji³;
- 18 wniosków o wypłatę środków z DFG pozostaje w toku.

W 2025 r. DFG wypłacił ponad 11,7 mln zł z tytułu świadczeń na rzecz nabywców (przeciętnie 365,6 tys. zł na osobę), zaś koszty obsługi Funduszu przez UFG wyniosły ponad 7,9 mln zł, co stanowiło 2,4% stanu DFG. Dodatkowo DFG prowadzi 10 spraw sądowych z powództwa Funduszu na kwotę ponad 6,8 mln zł w celu odzyskania wypłaconych środków od deweloperów.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowane rozwiązanie: Nowelizacja ustawy z dnia 20 maja 2021 r. 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 w zakresie rozszerzenia funkcjonalności portalu DOM, doprecyzowania obowiązków deweloperów, a także wzmocnienia mechanizmów ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Proponowane rozwiązania obejmują pakiet działań systemowych, które będą egzekwowane za pomocą narzędzi administracyjnych, informacyjnych oraz sankcyjnych.

W pierwszej kolejności przewiduje się rozwinięcie zakresu funkcjonalności Portalu DOM, który w dalszym ciągu będzie prowadzony przez UFG i uzupełniany danymi pochodzącymi ze źródeł administracyjnych (m.in. UOKiK, Głównego/Wojewódzkiego/Powiatowego Urzędu Nadzoru Budowlanego, czy Krajowego Rejestru Sądowego). Umożliwi to obywatelom bieżące porównanie działalności deweloperów oraz ocenę ich wiarygodności. Proponowane zmiany będą m.in. obejmować informacje:

- identyfikacyjne dotyczące danego dewelopera,
- dotyczące przedsięwzięć inwestycyjnych i zadań inwestycyjnych,
- o ewentualnych opóźnieniach w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych,
- o składkach odprowadzonych do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,
- o ewentualnych karach nałożonych przez właściwe organy (UOKiK, GUNB, WUNB, PUNB), czy toczących się postępowaniach sądowych w sprawie restrukturyzacji lub ogłoszenia upadłości dewelopera.

Uzyskane informacje umożliwią również organom publicznym utworzenie bieżącej analizy funkcjonowania rynku deweloperskiego, w tym sporządzenie statystyki liczby zakończonych przedsięwzięć inwestycyjnych, czy średnich opóźnień w ich ukończeniu. Rozszerzona funkcjonalność Portalu DOM ma docelowo wspomagać obywateli zainteresowanych zakupem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z rynku pierwotnego poprzez umożliwienie im otrzymania w prosty i przejrzysty sposób zbioru niezbędnych informacji o potencjalnym kontrahencie. Powinno się to przyczynić do zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych w ramach udostępniania obywatelom aktualnych i wiarygodnych danych dotyczących przedsiębiorców funkcjonujących na rynku mieszkaniowym. Efekty te nie są możliwe do osiągnięcia w ramach aktualnie dostępnych narzędzi.

³ Proces złożenia wniosku o wypłatę środków z DFG, jak i jego status (w przypadku statusu „odrzucony” możliwość uzyskania uzasadnienia) dostępny jest na stronie internetowej UFG: <https://dfg.ufg.pl/dfg/baza-wiedzy/podglad?id=199>.

Ponadto zmianie ulegnie wzór prospektu informacyjnego, stanowiącego integralny element umowy deweloperskiej, umowy niedeweloperskiej lub umowy rezerwacyjnej. Zakłada się rozszerzenie sekcji dotyczącej historii i doświadczenia dewelopera o informacje w zakresie postępowań karnych i cywilnych związanych z jego działalnością gospodarczą. Ponadto, prospekt zostanie uzupełniony o jednolity wzór tabelaryczny dotyczący standardu wykończenia nieruchomości, obejmujący szczegółowe parametry techniczne. Oczekiwany efektem jest zapewnienie przejrzystości dokumentacji technicznej i prawnej oraz stworzenie podstaw do skuteczniejszego dochodzenia roszczeń reklamacyjnych.

Projekt przewiduje także modyfikację procedury odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Konsument uzyska możliwość przesłania protokołu odbioru wraz z listą wad drogą elektroniczną bądź pocztową, co pozwoli na uwzględnienie raportów przygotowanych przez specjalistów technicznych. Deweloper lub jego pełnomocnik zostanie natomiast zobowiązany do uczestnictwa w czynności odbioru. W rezultacie zgłoszone wady będą miały charakter wiążący i podlegać będą ustawowym terminom.

Dodatkowo wprowadzone zostanie rozszerzenie dla danych, które obowiązkowo muszą znaleźć się na stronie internetowej dewelopera. Deweloper będzie zobligowany do udostępnienia rzutów mieszkań z powierzchniami pomieszczeń, informacji o pomieszczeniach przynależnych oraz jednoznacznego oznaczenia wizualizacji jako materiałów poglądowych. Celem tej zmiany jest ograniczenie stosowania nieuczciwych praktyk marketingowych oraz zapewnienie konsumentom dostępu do podstawowych informacji na wstępnym etapie zapoznawania się z ofertą.

W odniesieniu do umów rezerwacyjnych wprowadzona zostanie zmiana polegająca na zwiększeniu wysokości zwrotu opłaty rezerwacyjnej do poczwórnej wysokości (z podwójnej wysokości), w przypadku niewywiązania się przez dewelopera z zobowiązań. Rozwiązanie to zniechęci do jednostronnego zrywania umów w sytuacjach wzrostu cen rynkowych i zapewni większą stabilność obrotu.

Projekt przewiduje także wprowadzenie ustawowego zakazu waloryzacji ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na niekorzyść nabywcy po podpisaniu umowy deweloperskiej lub umowy zobowiązującej. Nabywca uzyska gwarancję niezmienności ceny, natomiast ryzyko związane ze zmianą kosztów inwestycji obciążać będzie dewelopera, jako podmiot profesjonalny.

Ponadto przewiduje się dodatkową ochronę nabywców w postaci obligatoryjnego przejęcia zobowiązania z tytułu rękojmi za wady przez współników spółki z o.o., która zamierza zakończyć działalność przed upływem okresu rękojmi za wady. W przypadku spółek akcyjnych, rozwiązanie tych spółek może nastąpić nie wcześniej, niż po upływie 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu lub domu jednorodzinnego. Zmiana ta stanowi odpowiedź na konieczność zwiększenia ochrony nabywców nieruchomości mieszkalnych, którzy w praktyce nie mają możliwości dochodzenia swoich roszczeń wynikających z wad powstałych w większym odstępie czasowym od zakupu nieruchomości.

Projekt przewiduje także wprowadzenie zamkniętego katalogu przesłanek uprawniających dewelopera do odstąpienia od umowy oraz sankcji bezskuteczności dla innych przyczyn wypowiedzenia (co eliminuje pozustawowe ograniczenia cesji wierzycelności przez nabywców), a także objęcie ujednoliconymi zasadami obrotu wierzycelnościami wszystkich rodzajów umów deweloperskich wskazanych w art. 2 ustawy, co zapewnia spójność systemu i uszczelnia regulacje na rynku pierwotnym.

Niezależnie od powyższego w projekcie zostały zawarte zmiany, które służą zwiększeniu zasobu danych i informacji do generowania informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych już na początkowym etapie działania Portalu DOM.

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): mając na względzie charakter proponowanej regulacji, polegającej na włączeniu nowych obowiązków do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

Oczekiwany efekt: zwiększenie przejrzystości i bezpieczeństwa obrotu mieszkaniowego, wzmocnienie pozycji konsumentów, a także wyrównanie warunków konkurencji pomiędzy deweloperami. Nowe rozwiązanie obejmujące rozszerzenie funkcjonalności Portalu DOM umożliwi potencjalnym nabywcom lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z rynku pierwotnego otrzymanie spójnych, przejrzystych i niezbędnych informacji o podmiocie prowadzącym przedsięwzięcia deweloperskie. Ponadto interwencja ustawowa pozwoli na podniesienie standardów działalności deweloperskiej, ograniczenie liczby sporów na linii deweloper-nabywca oraz budowę większego zaufania społecznego do pierwotnego rynku nieruchomości mieszkaniowych.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

W większości krajów OECD, funkcjonuje system rejestracji działalności gospodarczej, odpowiednik polskiego CEIDG, czyli Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Portal DOM jako ogólnodostępna, bezpłatna baza

danych obejmujących m.in. informacje o działalności deweloperów realizujących swoje inwestycje w Polsce, stanowi unikatowe rozwiązanie.

W przedmiocie prospektu informacyjnego, w Hiszpanii deweloper musi udostępnić dokument o nazwie „memoria de los calidades” szczegółowo opisujący wszystkie materiały, które zostaną użyte w budynku, zarówno we wnętrzach, jak i częściach wspólnych, a także wyposażenie nieruchomości. Zgodnie z prawem deweloper jest zobowiązany do nieodpłatnego udostępnienia go kupującemu. Ponadto, w Hiszpanii kupujący ma prawo do otrzymania informacji, w tym przekazywanych za pośrednictwem środków reklamowych, w formie dostępnym dla osób niepełnosprawnych lub mających trudności ze zrozumieniem, które to informacje są kompletne, obiektywne, prawdziwe, jasne, zrozumiałe i dostępne, dotyczące charakterystyki domów, ich usług i udogodnień, a także prawnych i ekonomicznych warunków ich nabycia, dzierżawy, przekazania lub użytkowania.

W większości krajów Unii Europejskiej istnieją wymogi, które należy spełniać przy zamieszczeniu ogłoszenia sprzedaży nieruchomości. Przykładowo we Francji, ogłoszenie zawiera najważniejsze informacje o sprzedawanej nieruchomości, tj. rodzaj nieruchomości, cena, położenie geograficzne, powierzchnia i układ, oraz diagnoza efektywności energetycznej (Diagnostic de performance énergétique).

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	1	-	Prowadzenie Portalu DOM, rozszerzonego o dodatkowe informacje
Deweloperzy i inne podmioty profesjonalne budujące mieszkania	Brak danych (wg stanu na 31.12.2025 r. dane do DFG zgłosiło 5 698 deweloperów, jednak nie jest to pełna statystyka podmiotów potencjalnie objętych regulacją)	UFG	Zmiana poprzez doprecyzowanie dotychczasowych obowiązków ustawowych oraz objęcie działalności nową funkcjonalnością Portalu DOM.
Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	1	-	Udostępnianie danych o ostrzeżeniach publicznych do Portalu DOM.
Główny Urząd Nadzoru Budowlanego / Wojewódzki Urząd Nadzoru Budowlanego / Powiatowy Urząd Nadzoru Budowlanego	1	-	Udostępnianie danych do Portalu DOM
Krajowy Rejestr Sądowy	1	-	Udostępnianie danych do Portalu DOM.
Nabywcy lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym	Brak danych (wg stanu na 31.12.2025 r. liczba umów zawartych przez nabywców i zgłoszonych do Ewidencji DFG wynosi ok. 178,2 tys., jednak nie jest to pełna statystyka osób potencjalnie objętych regulacją)	UFG	Powszechny dostęp do jednolitych danych dotyczących funkcjonowania podmiotów realizujących przedsięwzięcia i zadania deweloperskie, ułatwiający nabywcom podejmowanie decyzji w nabyciu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

W dniu 26 lutego 2026 r. projekt przesłano do prekonsultacji z podmiotami odpowiedzialnymi za kwestie związane z ochroną nabywców tj. Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym, określając ww. podmiotom termin 10-dniowy na zgłoszenie uwag. W związku z propozycjami zgłoszonymi przez UFG wprowadzono m.in. zmiany w art. 17 (nakładając na bank lub kasę obowiązek weryfikacji spełnienia obowiązków przez dewelopera przy każdorazowej wypłacie środków pieniężnych), czy art. 48 (zmieniając mechanizm przechodzenia roszczenia na UFG). Propozycje zgłoszone przez UOKiK poskutkowały m.in. rozszerzeniem zmian wprowadzonych przez projektodawcę do nowego wzoru prospektu informacyjnego.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2026 r. poz. 404) projekt ustawy zostanie udostępniony na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

W ramach nowej inicjatywy legislacyjnej projekt przedmiotowych przepisów zostanie przekazany do zaopiniowania następującym podmiotom:

1. Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego
2. Prezes Banku Gospodarstwa Krajowego
3. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego
4. Prezes Krajowej Rady Notarialnej
5. Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości
6. Prezes Narodowego Banku Polskiego
7. Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
8. Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego
9. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
10. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
11. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych
12. Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego
13. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców
14. Rzecznik Praw Obywatelskich
15. Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego
16. Szef Agencji Wywiadu
17. Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego

Termin zgłaszania uwag w przypadku opiniowania to 21 dni od dnia doręczenia.

Ponadto projekt zostanie przekazany do zaopiniowania (z terminem 30 dni od daty doręczenia na zgłaszanie uwag) Radzie Dialogu Społecznego oraz organizacjom zrzeszającym pracodawców, tj. następującym podmiotom:

1. Federacja Przedsiębiorców Polskich
2. Forum Związków Zawodowych
3. Konfederacja Lewiatan
4. NSZZ „Solidarność”
5. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
6. Polskie Towarzystwo Gospodarcze
7. Pracodawcy RP
8. Związek Pracodawców Business Centre Club
9. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców
10. Związek Rzemiosła Polskiego

W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy zostanie przekazany następującym podmiotom:

1. Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.)
2. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
3. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP
4. Fundacja Habitat for Humanity Polska
5. Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych
6. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
7. Instytut Rozwoju Budownictwa
8. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
9. Instytut Sobieskiego
10. Instytut Spraw Publicznych
11. Komitet Obrony Lokatorów
12. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
13. Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud
14. Krajowa Izba Gospodarcza – Komitet ds. Nieruchomości
15. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
16. Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych
17. Krajowa Rada Spółdzielcza
18. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
19. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
20. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
21. Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
22. Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych
23. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych
24. PFR Nieruchomości S.A.
25. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
26. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
27. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
28. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
29. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
30. Polska Izba Budownictwa
31. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
32. Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego
33. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
34. Polski Związek Firm Deweloperskich
35. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
36. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów
37. Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców i Biegłych Sądowych
38. Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
39. Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera

40. Polskie Towarzystwo Mieszkańców
41. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
42. Polskie Zrzeszenie Lokatorów
43. SGB-Bank Spółka Akcyjna
44. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
45. Stowarzyszenie Deweloperów Polskich
46. Stowarzyszenie Mieszkańców WSPÓŁ
47. Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej
48. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”
49. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
50. Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu
51. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
52. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
53. Unia Metropolii Polskich
54. Unia Miasteczek Polskich
55. Unia Spółdzielców Mieszkańczych w Polsce
56. Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
57. Związek Banków Polskich
58. Związek Gmin Wiejskich RP
59. Związek Miast Polskich
60. Związek Powiatów Polskich
61. Związek Pracodawców – Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa
62. Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce
63. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkańczych RP
64. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej
65. Związek Zawodowy Budowlani
66. Naczelna Rada Adwokacka

Termin zgłaszania uwag w przypadku konsultacji publicznych to 21 dni od dnia doręczenia.

Projekt ustawy nie podlega opiniowaniu przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

rok 2025 = 0	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Saldo ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	<p>Portalu DOM będzie w dalszym ciągu prowadzony przez UFG, podobnie jak koszty rozszerzenia jego funkcjonalności, które będą pokrywane ze środków gromadzonych w DFG.</p> <p>Według stanu na 31.12.2025 r. stan środków DFG wynosił 330,3 mln zł. Biorąc pod uwagę lokaty i środki pieniężne dostępne na rachunku suma środków zgromadzonych na DFG wyniosła ok. 326,9 zł.</p> <p>Zgodnie z art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, środki DFG pochodzą z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - odprowadzanych składek należnych od deweloperów, - odsetek od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym UFG oraz przychodów z lokat środków Funduszu, - roszczeń nabywcy wobec dewelopera, banku lub kasy oszczędnościowo-kredytowej o zwrot wypłaconych nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez Fundusz zwrotu wpłat w zakresie określonych ustawą przypadków, - wpływów z tytułu zaspokojenia się z masy upadłościowej w przypadku upadłości dewelopera, - środków uzyskanych przez UFG z pożyczek i kredytów na rzecz Funduszu, - innych wpływów. <p>Koszty te nie będą tym samym pokrywane z budżetu państwa.</p>
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-
---	---

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2024 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Dostęp do informacji dotyczących funkcjonowania deweloperów jako ułatwienie w planowaniu i parametryzowaniu przedsięwzięć deweloperskich. Obowiązek dostarczania informacji zawartych w Portalu						

		DOM oraz dostosowanie do nowych obowiązków w przypadku podmiotów objętych ustawą.
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Dostęp do informacji dotyczących funkcjonowania deweloperów jako ułatwienie w planowaniu i parametryzowaniu przedsięwzięć deweloperskich. Obowiązek dostarczania informacji zawartych w Portalu DOM oraz dostosowanie do nowych obowiązków w przypadku podmiotów objętych ustawą.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	Dostęp do informacji dotyczących funkcjonowania deweloperów jako ułatwienie w podejmowaniu decyzji dotyczących nabycia nieruchomości mieszkaniowych. Wspomaganie obywateli zainteresowanych zakupem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z rynku pierwotnego poprzez umożliwienie im otrzymania w prosty i przejrzysty sposób zbioru niezbędnych informacji. podmiocie prowadzącym działalność deweloperską.

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-
--	---

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: Projekt ustawy nie wdraża prawa UE. W wyniku proponowanych w projekcie ustawy zmian zwiększy się liczba podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych i informacji Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu. Rozszerzony zostanie zakres danych i informacji podlegających zgłoszeniu do Portalu DOM, co może spowodować zwiększenie stosowanych procedur przez właściwe podmioty tj. UOKiK, GUNB, WUNB, PUNB, KRS

9. Wpływ na rynek pracy

Nie dotyczy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input checked="" type="checkbox"/> inne: mieszkalnictwo	<input checked="" type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Zwiększenie zakresu funkcjonowania Portalu DOM. Rozszerzenie dostępu cyfrowego do informacji o działalności deweloperów na rynku mieszkaniowym.	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przewiduje się wejście w życie proponowanych regulacji co do zasady po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Wyjątkiem są przepisy dotyczące rozszerzenia funkcjonalności Portalu DOM, które wejdą w życie z dniem wejścia w życie przepisów ustawy 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, tj. 2 kwietnia 2027 r. Natomiast przepisy dotyczące utworzenia finansowania rozwoju systemu oraz służące zwiększeniu zasobu danych i informacji na potrzeby generowania statystyk dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych wejdą w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia przedmiotowego projektu ustawy. Wejście w życie we wskazanych terminach pozwoli Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu na niezwłoczne przystąpienie do prac związanych z uruchomieniem samego Portalu DOM, jak i jego modyfikację poprzez rozszerzenie funkcjonalności o dodatkowe dane możliwe do uzyskania. Drugi wyjątek stanowi rozszerzenie katalogu informacji udostępnianych przez dewelopera na stronie internetowej. W celu zapewnienia odpowiedniego czasu na dostosowanie się do zmiany, projektodawca zaproponował, że nowelizacja wskazanego przepisu wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ze względu na charakter rozwiązania objętego projektem ustawy nie jest przewidziana ewaluacja. Efektem regulacji będzie bowiem rozszerzenie działania Portalu DOM oraz zwiększenie ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak