

UZASADNIENIE

I. Wprowadzenie.

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, 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), z którego zwracane są środki wpłacone przez osoby kupujące lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny w przypadku upadłości dewelopera lub banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, 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.

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 mieszkaniowe rachunki powiernicze objętych ochroną DFG osiągnęła wartość ponad 69,5 mld zł. Liczba aktywnych rachunków zgłoszonych do Ewidencji DFG wyniosła 10 922, przy 198 bankach prowadzących te rachunki. Natomiast liczba deweloperów prowadzących swoje inwestycje w reżimie obowiązującej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wynosi 5 698, a liczba nabywców objętych ochroną DFG wynosi ok. 144,4 tys. (liczba aktywnych subkont na koniec 2025 r.). Biorąc pod uwagę aktualne dane w 2025 r. liczba nowo zawartych umów deweloperskich wzrosła o ok. 69,5% w stosunku do 2024 r. (ok. 85,2 tys. nabywców), co dodatkowo uzasadnia potrzebę zwiększenia ochrony osób nabywających lokal mieszkalny lub jednorodzinny od podmiotu prowadzącego działalność deweloperską. Na koniec IV kwartału 2025 r. suma środków zgromadzonych na DFG (dostępne na rachunku środki pieniężne oraz lokaty) wyniosła ok. 326,9 mln zł, co stanowiło 0,47% sumy środków objętych ochroną Funduszu. Wskaźnik ten stopniowo rośnie, jednakże zauważalne jest, że niewielka część chronionych środków na mieszkaniowych

rachunkach powierniczych ma zabezpieczenie w postaci płynnych środków na rachunku DFG. Biorąc pod uwagę tendencję spadku stóp procentowych, wzrostu płac oraz tempo wzrostu gospodarczego, można zakładać, że ryzyko utraty płynności finansowej DFG w najbliższych miesiącach jest niewielkie. 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 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 dokumentacji¹;

- 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.

W celu wzmocnienia ochrony nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych z rynku pierwotnego, poprzez zwiększenie przejrzystości w kontaktach z przedsiębiorcami dokonującymi przedsięwzięć inwestycyjnych i zadań inwestycyjnych, w projekcie ustawy 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 zawarto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną zmian stanowiących rozszerzenie funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (dalej: Portal DOM), służącego prezentacji statystyk dotyczących cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym.

W chwili obecnej osoby zainteresowane zakupem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce mają ograniczone możliwości analizy danych dotyczących działalności deweloperów w ramach powszechnej, jednolitej bazy uporządkowanych informacji o ww. podmiotach. Brak centralnego systemu informacji o wiarygodności deweloperów powoduje, że potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym samodzielnie weryfikują 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 doświadczania 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

¹ 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>.

podmiotach gospodarczych. Informacje uzyskane dzięki funkcjonowaniu jednolitej bazy wzmocnią zatem ochronę praw osoby nabywającej lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny od dewelopera poprzez umożliwienie im otrzymania w prosty i przejrzysty sposób zbioru niezbędnych informacji o potencjalnym kontrahencie. Rozszerzenie funkcjonalności Portalu DOM umożliwi również organom publicznym utworzenie bieżącej analizy funkcjonowania rynku deweloperskiego, w tym sporządzenie statystyki ilości zakończonych przedsięwzięć inwestycyjnych, czy średnich opóźnień w ich ukończeniu. Dodatkowo, gromadzenie i udostępnianie takich danych w jednym miejscu mogłoby pełnić funkcję motywacyjną dla deweloperów, co w konsekwencji podnosiłoby standard całego rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

Zadanie obsługi systemu, powierzone zostanie UFG, który prowadzi już Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz – na podstawie ustawy z dnia 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1669)² – prowadzi prace związane z postawieniem infrastruktury niezbędnej do uruchomienia Portalu DOM. Koszty rozszerzenie funkcjonalności będą (podobnie jak w przypadku Portalu DOM) pokrywane ze środków gromadzonych w DFG.

Warto podkreślić, że co do zasady Portal DOM będzie korzystać z danych już obecnie gromadzonych przez organy publiczne. Zestawienie tych danych w jednym miejscu oraz upublicznienie generowanych na podstawie tych danych statystyk ma zapewnić większą przejrzystość rynku mieszkaniowego.

W projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem i ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw zawarto również inne przepisy zakładające wzmocnienie ochrony nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych z rynku pierwotnego. 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

² Ustawa, ogłoszona 1 grudnia 2025 r., wejdzie w życie 2 kwietnia 2027 r. poza wyjątkami dotyczącymi m.in. utworzenia Portalu DOM i jego finansowania. Przepisy w tym zakresie weszły w życie 2 grudnia 2025 r.

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. Zatem, poza wprowadzeniem rozwiązania dotyczącego rozszerzenia funkcjonalności Portalu DOM poprzez dostęp do bazy bezpłatnych i wiarygodnych danych o działalności deweloperów, proponuje się także przepisy obejmujące m.in.:

- wprowadzenie minimalnych wymogów dla ogłoszeń i ofert sprzedaży kierowanych do konsumentów (art. 1 pkt 7). Deweloper będzie zobligowany do wskazania m.in. adresu inwestycji, 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;
- zakaz zakończenia działalności przez spółkę akcyjną i prostą spółkę akcyjną przed upływem okresu rękojmi, a także ograniczenie możliwości zakończenia działalności w okresie rękojmi dla spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Dzięki temu rozwiązaniu nabywcy otrzymają pewność możliwości dochodzenia swoich praw;
- zwiększenie wysokości zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku niewywiązania się przez dewelopera z zobowiązań (art. 1 pkt 13). Rozwiązanie to zniechęci do jednostronnego zrywania umów w sytuacjach wzrostu cen rynkowych i zapewni większą stabilność na pierwotnym rynku mieszkaniowym;
- wprowadzenie ustawowego zakazu waloryzacji ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na niekorzyść nabywcy po podpisaniu umowy deweloperskiej lub umowy zobowiązującej (art. 1 pkt 14). Nabywca uzyska gwarancję niezmienności ceny, natomiast ryzyko związane ze zmianą kosztów inwestycji obciążać będzie dewelopera, jako podmiot profesjonalny;
- rozszerzenie katalogu umów objętych ograniczeniem w możliwości dokonania cesji o umowy, których dotychczasowe ograniczenie nie dotyczyło (art. 1 pkt 15), co pomoże ograniczyć zjawisko tzw. flippingu, negatywnie wpływającego na rynek mieszkaniowy;
- modyfikację procedury odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 1 pkt 16). 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;

- 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, będącego integralnym elementem umowy deweloperskiej, umowy niedeweloperskiej lub umowy rezerwacyjnej. Oczekiwanym efektem jest zapewnienie przejrzystości dokumentacji technicznej i prawnej oraz stworzenie podstaw do skuteczniejszego dochodzenia roszczeń reklamacyjnych.

Szczegółowe wyjaśnienia proponowanych rozwiązań wskazano w dalszej części uzasadnienia.

Ponadto, ponieważ projektowane regulacje będą kształtować zasady rozwiązania tzw. spółek celowych (z ograniczoną odpowiedzialnością oraz akcyjnych) realizujących przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, należy odpowiedzieć na pytanie, czy ingerencja w konstytucyjną zasadę równości podmiotów wobec prawa (art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej) spełnia kryterium proporcjonalności wskazywane wielokrotnie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, tj. czy:

- 1) wprowadzone ograniczenie obiektywnie służy realizacji założonego celu?
- 2) jest niezbędne dla jego osiągnięcia?
- 3) nie stanowi zbyt wysokiego kosztu realizacji założonego celu, a zatem – czy poświęcone dobro pozostaje we właściwej proporcji do osiągniętego efektu?

Na wszystkie z tych pytań należy odpowiedzieć pozytywnie.

Ad 1. Celem wprowadzonej zmiany jest zwiększenie ochrony nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, których interes mógłby pozostać niezrealizowany w przypadku rozwiązania spółki przez dewelopera przed upływem okresu rękojmi. Nabywca nieruchomości jest podmiotem słabszym w stosunku do przedsiębiorcy prowadzącego działalność deweloperską. Z tego powodu ustawodawca objął go dodatkową ochroną wprowadzając do polskiego porządku prawnego przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Projektodawca niniejszej nowelizacji stoi na stanowisku, że ochrona nabywcy powinna zostać zwiększona, szczególnie w aktualnym stanie rynku mieszkaniowego w Polsce, w którym ceny nieruchomości mieszkalnych pozostają na wysokim poziomie, a dostępność lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych nie

odpowiada zapotrzebowaniu na nie.

Ad 2. W przypadku braku uregulowania przedmiotowej kwestii możliwe jest wystąpienie sytuacji, w której deweloper realizujący przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne za pomocą tzw. spółki celowej dokona rozwiązania danej spółki po sprzedaży wszystkich nieruchomości wchodzących w skład tego przedsięwzięcia lub zadania, co nastąpi przed upływem okresu rękojmi za wady wynoszącego 5 lat. W przypadku wystąpienia wady objętej rękojmią powstanie roszczenie po stronie nabywcy, jednak roszczenie to może nie być możliwe do wyegzekwowania w przypadku rozwiązania spółki zobowiązanej do realizacji rękojmi. Środkiem służącym do realizacji celu, o którym mowa w punkcie 1, może być wyłącznie ograniczenie możliwości rozwiązania spółki lub nakazanie przejęcia zobowiązania przez inny podmiot.

Ad 3. Poświęcone dobro (w tym przypadku konieczność przejęcia zobowiązania przez wspólników spółki posiadających min. 51% udziałów) pozostaje we właściwej proporcji do osiągniętego celu, czyli możliwości zaspokojenia roszczenia nabywcy będącego co do zasady podmiotem słabszym i wymagającym większej ochrony. Podkreślić należy, że nie stanowi też znaczącego odstępstwa od przyjętej przez największe spółki praktyki.

Konkludując, należy uznać, że wprowadzone rozwiązania są konieczne, adekwatne i proporcjonalne do realizacji celu, jakimi mają służyć, realizując zarazem ustanowiony w art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli (poprzez zwiększenie ochrony obywatela – nabywcy w razie konfliktu prawnego z przedsiębiorcą posiadającym nie tylko większe doświadczenie, ale również większe zasoby finansowe).

II. Uzasadnienie szczegółowe proponowanych rozwiązań.

W **art. 1 pkt 1–22** oraz **24** wprowadzono zmiany w ustawie deweloperskiej zwiększające ochronę nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nieodnoszące się do rozszerzenia funkcjonowania Portalu DOM.

W **pkt 1** uzupełniono art. 5 ustawy zmienianej o definicję „powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” w celu doprecyzowania przepisów w zakresie stosowania pojęcia przez podmioty prowadzące działalność deweloperską w związku z pojawiającymi się głosami wskazującymi na problematykę stosowania jednolitej definicji. Należy przy tym zaznaczyć, że „powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” ustalana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi tej ustawy.

W związku z powyższym art. 5a ustawy zmienianej został zmodyfikowany w **pkt 2**, poprzez usunięcie z niego odniesienia do Polskiej Normy. Zmiana ta ma na celu ujednoczenie sposobu obliczania ceny m² lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego tak, aby odmienna wykładnia obecnie obowiązującego brzmienia art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nie prowadziła do negatywnych skutków, gdzie w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego powierzchnia użytkowa byłaby określana inaczej na podstawie niniejszego przepisu – w celu ustalenia ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a inaczej na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – w celu sporządzenia projektu budowlanego oraz inaczej na poszczególnych etapach samego procesu sprzedaży.

W **pkt 3** dokonano nowelizacji art. 17 ustawy zmienianej. W lit. a zmieniono dotychczasowe brzmienie ust. 1, przesądzając, że kontrola dokonywana przez bank lub kasę odbywać się będzie każdorazowo przed wypłatą środków pieniężnych, a nie jak w obecnym brzmieniu przepisu – wyłącznie w przypadku zakończenia danego etapu przez dewelopera. Według znowelizowanego ust. 1 bank lub kasa przed każdą wypłatą środków dokona kontroli dewelopera, a nie kontroli zakończenia etapu. Kontrolę zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego regulować będzie dodawany ust. 1a (lit. b).

Projektodawca wskazuje, że art. 17 ust. 4 odnosi się do kontroli zakończonego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W praktyce wypłaty środków z banku dokonywane są dużo częściej (np. w przypadku zawarcia nowej umowy deweloperskiej/zobowiązaniowej, po odbiorze etapu przez bank). Kontrola czy deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywcy powinna następować każdorazowo, przed wypłatą jakichkolwiek środków do dewelopera, a nie jedynie na etapie kontroli zakończonych etapów. Z uwagi na ten fakt dokonano zmiany nakładając na bank lub kasę przed każdą wypłatą środków pieniężnych weryfikację czy deweloper nie zalega z obowiązkami, o których mowa w przepisach uprzednich. Intencją wprowadzonej zmiany jest zwiększenie ochrony nabywcy poprzez każdorazowe kontrolowanie spełniania obowiązków przez dewelopera przed wypłatą jakichkolwiek środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie zaś tylko, gdy wypłata tychże środków związana jest z zakończeniem etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Konsekwencją wyodrębnienia dwóch rodzajów kontroli (w postaci kontroli dewelopera oraz kontroli zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego) jest nowelizacja ust. 4 poprzez wyodrębnienie zakresu obu kontroli (lit. c).

Ponadto, przepis ten uzupełniono poprzez dodanie lit. k i l. Zgodnie z dotychczasowymi przepisami ustawy zmienianej opłata rezerwacyjna po zawarciu umowy deweloperskiej lub umowy zobowiązującej (art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5) przekazywana jest przez dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy i jest ona zaliczana na poczet ceny przedmiotu umowy. Rozwiązanie to gwarantuje, że środki wpłacane przez nabywców w związku z realizacją umowy były objęte ochroną. Projektodawca otrzymał w powyższym zakresie sygnały o braku realizacji tego obowiązku przez deweloperów. Intencją jest zatem nałożenie na bank obowiązku sprawdzenia dokonania przekazania przez dewelopera opłaty rezerwacyjnej przed każdą wypłatą środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego. Ponadto w ramach dotychczasowej kontroli brak jest informacji o tym, że bank powinien sprawdzić także obowiązek zasilenia danymi i kwestię blokady wynikającą z art. 51 ust. 6. Zmiana ta ma charakter porządkujący i ma na celu poprawienie przejrzystości przepisów i obowiązków banku w ramach kontroli zakończonego etapu i wypłaty środków.

W **pkt 4** projektodawca dokonał redakcyjnej zmiany tytułu rozdziału 4, związanej z dodaniem do tego rozdziału dalszych przepisów. Zmiana polega na zastąpieniu wyrazów „przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie” wyrazami „związane z przeniesieniem”. W konsekwencji tytuł rozdziału 4 otrzyma brzmienie: „Obowiązki dewelopera związane z przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego”, pozwalające na zawarcie w nim szerszej grupy przepisów.

W **pkt 5** wprowadzono zmianę brzmienia art. 19a ust. 1 ustawy zmienianej. Przepis ten zobowiązuje dewelopera do prowadzenie własnej strony internetowej oraz publikowanie na niej określonych treści. Nowelizacja przewiduje rozszerzenie katalogu obligatoryjnych informacji o rzut lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wraz z informacją o pomieszczeniach przynależnych, z uwzględnieniem wymiarów oraz powierzchni poszczególnych pomieszczeń (lit. a). Ponadto projektodawca zaproponował dodanie ust. 1a obligującego dewelopera do wyraźnego zamieszczenia informacji, jeśli zdjęcia zamieszczone na stronie internetowej nie pochodzą bezpośrednio ze sprzedawanej inwestycji lub stanowią wizualizację (lit. b). Wprowadzone zmiany mają na celu przedstawienie przyszłym nabywcom klarownych i wiarygodnych informacji o nabywanej nieruchomości mieszkalnej. Obecnie nabywcy niejednokrotnie poświęcają czas na spotkanie z przedstawicielem dewelopera, często w osobie agenta nieruchomości, bez świadomości, że dana nieruchomość nie odpowiada im z uwagi na lokalizację. Ogłoszenia o sprzedaży zawierają bowiem informację o lokalizacji ograniczoną do miejscowości. Ponadto obowiązek zamieszczenia informacji o pochodzeniu zdjęcia zawartego w ogłoszeniu pozwoli uniknąć sytuacji, w której potencjalny klient zostanie wprowadzony

w błąd co do istotnych elementów wpływających na chęć poświęcenia przez niego czasu na obejrzenie nieruchomości. Aktualnie często spotykana jest praktyka umieszczanie w ogłoszeniu o sprzedaży kilku nieruchomości pochodzących z jednego przedsięwzięcia z użyciem realnych zdjęć wyłącznie tej części inwestycji, która ma najkorzystniejsze położenie, widok z okna, największy ogród.

W **pkt 6** wprowadzono zmianę ust. 1 polegającą na dodaniu wyrazów „oraz Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu”. Dotychczasowe brzmienie przepisu nakładało obowiązek przekazywania informacji publikowanych na stronie dewelopera wyłącznie do ministra właściwego do spraw informatyzacji. Projektodawca, z uwagi na nową funkcjonalność Portalu DOM zaproponował rozszerzenie o obowiązek przekazywania tychże informacji również do UFG obsługującego niniejszy portal.

W **pkt 7** dodano art. 28a–28c ustawy zmienianej. Nowe przepisy stanowią odpowiedź na konieczność zabezpieczenia interesów nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym. Co do zasady przepisy ogólne (art. 568 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny; Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.) wprowadzają możliwość skorzystania z 5-letniej rękojmi od dnia wydania lokalu mieszkalnego nabywcy. W praktyce skorzystanie z tego uprawnienia jest utrudnione w przypadku, gdy deweloper dokonał inwestycji w ramach tzw. spółki celowej, a następnie zlikwidował tę spółkę przed wystąpieniem roszczenia. Proponowana zmiana polega na dodaniu nowych przepisów dotyczących spółek realizujących przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne. Przewidują one dodatkową ochronę nabywców w postaci zastrzeżenia, że w przypadku rozwiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady nieruchomości przeniesionych na nabywcę w wyniku realizacji tych umów przechodzi z mocy prawa na wspólników tej spółki (art. 28a). W przypadku prostej spółki akcyjnej (art. 28b) oraz spółki akcyjnej (art. 28c) projekt zakłada, że jej rozwiązanie może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia przeniesienia własności na nabywcę. 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.

W **pkt 8 i pkt 9** wprowadzono zmiany do art. 29 ust. 1 i art. 32 ust. 3 ustawy zmienianej. Przepisy te w dotychczasowym brzmieniu nie uwzględniają umów, o których mowa art. 2 ust. 2 tej ustawy. Intencja projektodawcy stanowi, aby umowa rezerwacyjna dotyczyła wszystkich elementów późniejszej umowy deweloperskiej, a więc nie samego lokalu mieszkalnego, lecz także lokali

użytkowych tj. miejsc postojowych, komórek lokatorskich, boksów rowerowych itp.

W **pkt 10** dokonano zmiany art. 34 ust. 2 i ust. 3 ustawy zmienianej, stanowiących o konieczności zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku, gdy deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej, a także w przypadku, gdy nie usunął on wad zgłoszonych do protokołu odbioru i nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zmiana polega na zwiększeniu przedmiotowego zwrotu do poczwórnej wysokości (z podwójnej wysokości) opłaty rezerwacyjnej. Celem tej nowelizacji jest zwiększona ochrona nabywcy przed nieuczciwym zachowaniem przedsiębiorcy prowadzącego działalność deweloperską polegającym na rezerwacji nieruchomości mieszkalnej, a następnie rezygnacji z dalszego procedowania transakcji w przypadku uzyskania wyższej ceny od innego potencjalnego nabywcy.

Z uwagi na określenie definicji „powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” (art. 5 ust. 13) oraz zgodnie z art. 5a – sposobu ustalania takiej powierzchni użytkowej, niezasadnym jest wskazanie sposobu pomiaru powierzchni w umowach deweloperskich. Zatem w **pkt 11** proponuje się uchylenie pkt 15 w art. 35 ust. 1 ustawy zmienianej.

W **pkt 12** dodaje się art. 36a, stanowiący, że cena sprzedaży nie podlega waloryzacji na niekorzyść nabywcy. Propozycja zmiany stanowi odpowiedź na stanowisko Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów do stanowiska rządowego wobec ustawy z dnia 9 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1167). Zgodnie z tym stanowiskiem zasadne jest przesądzenie na poziomie ustawowym, że deweloper po zawarciu umowy deweloperskiej lub zobowiązaniowej niedeweloperskiej, nie może dokonywać waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy (konsumenta). Nabywca, który zawiera z deweloperem umowę deweloperską, powinien mieć pewność, że w trakcie jej realizacji cena lokalu mieszkalnego nie ulegnie zmianie na jego niekorzyść. Deweloper, jako podmiot profesjonalny ma natomiast możliwość obliczenia ceny sprzedawanego lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem kosztów inwestycji, w tym stosownego marginesu ewentualnych wahań takich kosztów oraz swojej marży. Obecnie obowiązujące przepisy nie regulują tej kwestii. Nakładają na dewelopera jedynie obowiązek poinformowania nabywcy o możliwości dokonania waloryzacji ceny i zasadach jej dokonania, jeżeli deweloper przewiduje taką możliwość – w prospekcie informacyjnym.

W **pkt 13** dokonuje się zmiany treści art. 37a poprzez każdorazowe zastąpienie wyrazów „w art.

2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5” wyrazami „w art. 2”. Dotychczasowa treść art. 37a zakazywała cesji wierzytelności dotyczących wyłącznie wybranych umów łączących dewelopera z nabywcą:

- umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- umowy przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu;
- przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Cesja w powyższych przypadkach była możliwa w sytuacji gdy umowa objęta cesją dotyczyła nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, a nabywca w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy.

Taki stan rzeczy mógł stanowić ryzyko omijania zakazów przez tzw. „flipperów” poprzez dobranie odpowiedniej umowy, która następnie pozwoli na ominięcie warunku z art. 37a. Efektem takich praktyk jest sztuczne podbijanie cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych, wywieranie presji cenowej, trudniejszy dostęp do mieszkań dla osób kupujących w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. W konsekwencji spekulacyjny charakter rynku mieszkaniowego prowadzi do niestabilności cen nieruchomości mieszkaniowych oraz uwrażliwia rynek na wahania koniunktury.

Rozszerzenie katalogu umów, których dotyczy zakaz cesji, pozwoli zabezpieczyć rynek mieszkaniowy przez takimi praktykami. Projektodawca zdecydował się zatem na pozostawienie możliwości dokonania cesji pojedynczego lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego w przypadku niedokonania jej przez nabywcę w okresie ostatnich trzech lat, rozszerzając jednocześnie katalog umów, których ograniczenie dotyczy o:

- umowy zobowiązujące do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- umowy zobowiązujące do zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę

własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;

– umowy dotyczące lokali użytkowych.

W **pkt 14** dokonuje się zmian w art. 41 ustawy zmienianej. Dotychczasowy art. 41 ust. 2, przesądzający o konieczności dokonania odbioru nieruchomości w obecności nabywcy, rozszerzono o obowiązkową obecność dewelopera lub jego przedstawiciela, co stanowi zabezpieczenie nabywcy przed próbą unikania przyjęcia listy wad dotyczących nieruchomości przez dewelopera. Tożsamy cel przyświeca dodaniu ust. 3a, przesądzającemu, że w przypadku odnotowania w protokole odmowy dokonania odbioru przez nabywcę z uwagi na wystąpienie wad, nabywca będzie miał możliwość przekazania deweloperowi listy wad w terminie 14 dni od dnia odnotowania odmowy podpisania protokołu, również w formie elektronicznej na adres e-mail dewelopera wskazany w prospekcie informacyjnym. Rozwiązanie to pozwoli nabywcy na konsultację z wynajętymi przez siebie ekspertami i szczegółowe przemyślenie listy wad. Dodawany ust. 3b stanowi natomiast zabezpieczenie interesu dewelopera, wprowadzając konsekwencje uchybienia terminowi wskazanemu w ust. 3a. W przypadku, gdy nabywca nie przekaże deweloperowi listy wad w terminie 14 dni od dnia odnotowania odmowy podpisania protokołu, odbiór będzie musiał zostać dokonany ponownie, z tym, że zgłoszenie ostatecznej listy wad będzie konieczne w dniu jego dokonania.

W **pkt 15** dokonuje się zmian w art. 43 ustawy zmienianej, zawierającym przesłanki do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Zmiany powodują wyodrębnienie obu przesłanek umożliwiających deweloperowi odstąpienie od umowy deweloperskiej oraz uściślenie, iż są to wyłącznie przesłanki. Zmiana ta podkreśla zatem zamknięty katalog tych przesłanek. Dotychczas deweloperzy traktowali wskazane przesłanki jako katalog otwarty, rozszerzając możliwość odstąpienia od umowy o kolejne przypadki w ramach zawieranych umów deweloperskich lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

W **pkt 16** wprowadzono zmianę do art. 45, który odnosi się do oświadczenia woli nabywcy o odstąpieniu od umowy. Zgodnie z nowymi ustępami oświadczenie to będzie musiało zostać doręczone przez nabywcę również bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy, a na banku tym spoczywać będzie obowiązek sprawdzenia czy jest ono skuteczne.

Z kolei **pkt 17** nowelizuje brzmienie art. 48 ust. 8. Zmiana ta jest wynikiem prekonsultacji

z UFG, który wskazał propozycję zmiany z uwagi na toczące się postępowania sądowe. Aktualne rozwiązanie wskazuje, że w przypadku np. odstąpienia przez nabywcę od umowy zawartej z deweloperem, UFG przysługuje roszczenie wobec dewelopera, banku lub kasy z uwagi na przejście na UFG niniejszego roszczenia i dochodzenie przysługujących praw dotyczących zwrotu wypłaconych środków pieniężnych. W sytuacji niedopełnienia obowiązków przez dewelopera poprzez brak zwrotu środków (całości lub części) należnych nabywcy, UFG może dochodzić roszczeń na drodze sądowej. W ramach toczących się postępowań o zwrot wypłaconych nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie występują przypadki kwestionowania przez dewelopera skuteczności odstąpienia od umowy przez nabywcę (np. w zakresie wystąpienia wady istotnej lokalu mieszkalnego). Strona reprezentująca dewelopera, dochodząc swoich roszczeń na drodze sądowej, przyczynia się do wydłużenia czasu trwania postępowania, którego celem jest de facto zwrot należnych środków. Zmiana ma zatem na celu zapobieżenie ww. sytuacjom. Poprzez powstanie roszczenia UFG wobec dewelopera sąd właściwy będzie badał wyłącznie czy przesłanki w zakresie powstania roszczenia o zwrot wypłaconych nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi zostały spełnione. Badanie skuteczności odstąpienia od umowy przez nabywcę może być przedmiotem odrębnego postępowania cywilnego w momencie gdy deweloper będzie chciał dochodzić swoich roszczeń. Art. 50 ust. 2 przesądza o tym jakie dane i informacje są gromadzone w Ewidencji.

W **pkt 18** wprowadza się zmianę polegającą na rozszerzeniu katalogu danych o przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych o informacje dotyczącą stwierdzonych w wyniku kontroli opóźnieniach i czasie opóźnień w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego względem harmonogramu tego przedsięwzięcia lub zadania albo o braku takich opóźnień.

W **pkt 19** dokonano zmiany w art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy zmienianej polegającej na zobligowania dewelopera do przekazania danych, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 6 lit. c. Zmiana ta jest konieczna w celu zobowiązania dewelopera do przekazywania do Ewidencji DFG danych o numerze subkonta. Rozwiązanie to pozwoli usprawnić proces przekazywania danych do przedmiotowej Ewidencji.

W **pkt 20** dokonano nowelizacji art. 53 pkt 3 poprzez uzupełnienie, że dane i informacje gromadzone w Ewidencji mogą zostać udostępnione bankom i kasom w zakresie dotyczącym harmonogramu przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych.

W **pkt 21** projektodawca dokonał zmian w art. 55 ustawy zmienianej. Wniosek o wypłatę, o którym mowa w art. 55 zawiera niewystarczającą ilość danych. Część informacji jest pobierana

z Ewidencji DFG i przekazywana przez bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy. Obecnie brak jest w przepisach informacji skąd DFG powinien pozyskać informację o przesłance odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. W celu wyeliminowania wątpliwości z uwagi na fakt, że bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy bada obecnie formalnie oświadczenia nabywców o odstąpieniu od umowy, zostanie on także zobowiązany do przekazania informacji jaka była przesłanka odstąpienia od umowy przez nabywcę, syndyka lub zarządcę.

W świetle obecnych przepisów, aby bank mógł przekazać do Ewidencji DFG informację o odstąpieniu od umowy przez nabywcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz dokonać zwrotu środków znajdujących się na rachunku powierniczym, musi on powziąć informację o odstąpieniu od umowy przez nabywcę. Dotychczasowe doświadczenia z funkcjonowania tzw. ustawy deweloperskiej pokazują, że deweloperzy nie przekazują powyższej informacji. Tym samym w celu poprawy ochrony nabywców, usprawnienia i przyspieszenia procesu odzyskiwania środków, nabywca powinien doręczać jeden z odpisów oświadczenia o odstąpieniu od umowy również do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy wraz z niezbędnymi załącznikami (potwierdzenie odbioru odstąpienia przez dewelopera – potwierdzenie skutecznego doręczenia). W takim przypadku zarówno bank, jak i DFG nie będą zależne od zaniechań dewelopera. Obecnie istnieje konieczność informowania nabywców o konieczności przedstawienia takich dokumentów na etapie weryfikacji wniosków o zwrot środków co znacznie wydłuża cały proces. Jednocześnie nowe brzmienie przepisów nakłada na bank obowiązek zweryfikowania otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy przed dokonaniem wypłaty środków z rachunku powierniczego oraz przed przekazaniem informacji o odstąpieniu przez nabywcę do Ewidencji DFG. Wprowadzenie kontroli na tym etapie pozwoli na uniknięcie późniejszych negatywnych konsekwencji dla nabywców, gdyby deweloper próbował skutecznie podważyć złożone oświadczenie.

W **pkt 22** dokonuje się podziału dotychczasowego rozdziału 8a, dotyczącego Portalu DOM, na trzy oddziały. Dotychczasowa treść art. 56a zostaje przekształcona w oddział 1 zatytułowany „Przepisy ogólne”. Dalsze przepisy dotychczasowego rozdziału, zawierająca przepisy dotyczące funkcjonowania Portalu DOM, zostaje przekształcona w oddział 2 pn. „Informacje statystyczne dotyczące cen transakcyjnych”.

Oddział 3 rozdziału 8a pn. „Informacje o realizowanych przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych” określa ramy prawne bazy informacji o deweloperach.

W projektowanym art. 56g przesądzono o rodzaju gromadzonych danych. Dotyczyć będą one

deweloperów prowadzących przedsięwzięcie inwestycyjne i zadania inwestycyjne, a więc będących podmiotami objętymi przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. UFG zgromadzi podstawowe dane takie jak firma dewelopera (imię i nazwisko w przypadku osób fizycznych), Numer Identyfikacji Podatkowej czy numer identyfikatora w Krajowym Rejestrze Sądowym, co pozwoli na łatwe odszukanie przez obywatela interesującego go podmiotu i dalsze sprawdzenie danych umieszczonych w ramach KRS. Zawarta zostanie również informacja o przynależności dewelopera do organizacji branżowych. Organizacje te co do zasady weryfikują swoich członków na podstawie określonych standardów świadczonych usług, jak również mogą stanowić wsparcie w przypadku niestwierżenia tych standardów przez jednego z członków. Nowa funkcjonalność pozwoli na odczytanie danych o zakończonych przedsięwzięciach inwestycyjnych i zadaniach inwestycyjnych, dla których prowadzone są aktywne rachunki powiernicze, jak również o opóźnieniach w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, które zostały zakończone. Informacje te są przydatne dla nabywcy zainteresowanego zakupem nieruchomości będącej częścią obecnie prowadzonej inwestycji, szczególnie w przypadku, gdy decyduje się on na zakup jeszcze nieukończonego mieszkania, ponieważ pozwolą mu one na ocenę dotychczasowego doświadczenia dewelopera. UFG jako obsługujący przedmiotowy Fundusz, udostępni również informację o zaległościach w składkach odprowadzonych do DFG, a informacja przełoży się bezpośrednio na poczucie bezpieczeństwa potencjalnego nabywcy w transakcji z danym deweloperem.

Ponadto, w ramach współpracy z innymi podmiotami UFG zgromadzi dane ostrzeżeń publicznych Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, toczących się postępowaniach sądowych w sprawie restrukturyzacji lub ogłoszenia upadłości dewelopera, decyzji o samowoli budowlanej lub nakazów wydanych przez organy nadzoru budowlanego – Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB), Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (WINB) i Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (GINB). Zbiór tych informacji stanowić będzie swoiste ostrzeżenie przed nierzetelnym podmiotem, zwiększając tym samym ochronę przyszłego nabywcy w podjęciu świadomej decyzji nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Art. 56h zobowiązuje UFG, deweloperów, a także Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz organy nadzoru budowlanego (PINB, WINB, GIMNB) do udostępnienia danych w określonym przez ustawę terminie, co ma zapewnić aktualność publikowanych informacji.

Z kolei art 56i przesądza, że dane gromadzone w ramach Portalu DOM będą gromadzone i przetwarzane przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.

W **pkt 23** zmienia się dotychczasowy załącznik, stanowiący wzór prospektu informacyjnego. Projektodawca przygotował nowy wzór na bazie dotychczasowego załącznika, rozszerzając go jednak o pewne elementy. Przede wszystkim w celu ułatwienia późniejszych nowelizacji, dodano numerację wierszy. Ponadto w punkcie pn. „historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera” dodano legendę poprzez wskazanie jakie informacje w szczególności powinny zostać w nim uwzględnione. Są to bardziej szczegółowe informacje dotyczące działalności dewelopera, w tym informacje o toczących się wobec niego postępowaniach oraz liczbie wszystkich dokonanych i aktualnie prowadzonych przedsięwzięciach deweloperskich, a także informacja o występowaniu spółki dominującej, czy też o przynależności do organizacji branżowej. Dane te zostaną wykorzystane do prowadzenia nowej bazy danych. Zobowiązanie deweloperów do ich udostępnienia jest konieczne ze względu na stopień skomplikowania pozyskania tego rodzaju danych z urzędu.

Załącznik został także rozszerzony o nowy punkt pn. „Standard wykończenia”. Dotychczas dokument ten był dobrowolny i nie obowiązywał jeden ustandaryzowany wzór jego sporządzenia. Projektodawca w uprzednich zmianach zaproponował nałożenie na dewelopera obowiązku sporządzenia standardu wykończenia oraz jego doręczenia nabywcy wraz z prospektem informacyjnym. Zmiana ta pozwoli na zwiększenie ochrony nabywców mieszkań poprzez zwiększenie ich świadomości na temat standardu oferowanej nieruchomości. Obowiązkowy standard wykończenia stanowić może również podstawę roszczenia nabywcy w razie niewywiązania się przez dewelopera ze zobowiązań dotyczących użytych materiałów.

Ponadto z prospektu informacyjnego usunięto możliwość zastrzeżenia waloryzacji ceny, co jest konsekwencją nowelizacji zawartej w pkt 12.

W **art. 2** proponuje się zmiany 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 (ustawa z dnia 17 października 2025 r.).

Zmiany proponowane w pkt 1 lit. a tiret pierwsze i drugie polegają na uzupełnieniu katalogu danych i informacji gromadzonych i przetwarzanych w Portalu DOM o dane identyfikujące stronę zbywającą. Uzupełnienie o takie dane pozwoli na prowadzenie szerszych analiz dotyczących uczestników obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi, ułatwi ponadto parametryzowanie wyników w ramach dostępu powszechnego przez pryzmat rodzaju rynku. Jednocześnie nie będzie dodatkowym obciążeniem informacyjnym dla podmiotów zgłaszających

dane i informacje, gdyż dane te są już gromadzone przez UFG w ramach prowadzenia Ewidencji DFG oraz przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej (KAS).

Zmiana zaproponowana w pkt 1 lit. a tiret trzecie dopuszcza możliwość gromadzenia i przetwarzania w ramach prowadzenia Portalu DOM również danych i informacji o transakcjach dotyczących lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych pochodzących z ogólnodostępnych rejestrów i zbiorów danych, w szczególności z rejestrów cen nieruchomości. Pozwoli to Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu na uzupełnianie zasobu danych i informacji na potrzeby działania Portalu DOM oraz ułatwi weryfikację danych i informacji.

Zmiany proponowane w pkt 1 lit. b polegają na rezygnacji z mechanizmu ustalania minimalnej liczby transakcji i nabywców uwzględnianych przy generowaniu wyniku w Portalu DOM. Ograniczają tym samym ryzyko niewyświetlenia wyniku w przypadku niewielkiej liczby transakcji na danym terenie, które występowało np. w kontekście mniejszych miejscowości. Wskutek tej zmiany dostosowania wymaga również przepis dotyczący sposobu upubliczniania informacji statystycznych. W związku z tym proponuje się także rezygnację z ograniczenia w wyborze okresu, z jakiego umowy mają być brane pod uwagę przy generowaniu wyniku w Portalu DOM. Ograniczenie to zostało wprowadzone jako konsekwencja przyjętego mechanizmu ustalania minimalnej liczby transakcji i nabywców uwzględnianych przy generowaniu wyniku. W związku z rezygnacją z tego mechanizmu utrzymanie ograniczenia nie ma uzasadnienia.

Proponowane w pkt 2 zmiany służą, po pierwsze, ograniczeniu wątpliwości interpretacyjnych sygnalizowanych przez adresatów norm w przedmiocie obowiązku zgłaszania do Ewidencji DFG danych o akcie notarialnym zawierającym przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości, której dotyczy umowa o skutku wyłącznie zobowiązującym (tj. umowa wskazana w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym). W celu ograniczenia wątpliwości w zakresie tego, które umowy są objęte tym obowiązkiem, doprecyzowano, że do Ewidencji DFG są zgłaszane dane o umowach przeniesienia własności zawartych od 2 października 2026 r.

Po drugie, proponowane w pkt 2 zmiany polegają na modyfikacji terminu, z którym jest związany obowiązek udostępnienia do Portalu DOM danych i informacji o ustawowo wskazanych umowach gromadzonych przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej (KAS). Zgodnie z pierwotnym brzmieniem przepisu do Portalu DOM udostępniane byłyby przez Szefa KAS dane i informacje o umowach zawartych od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 17 października 2025 r.

W wyniku proponowanej zmiany do Portalu DOM udostępniane będą dane i informacje o umowach zawartych od dnia wejścia w życie przepisu rozszerzającego katalog danych i informacji gromadzonych przez Szefa KAS, tj. art. 6 ustawy z dnia 17 października 2025 r. Zmiana ta nie powoduje zwiększenia obciążeń dla notariuszy ani stron umów. Zapewni natomiast Portalowi DOM większy zasób danych i informacji do generowania informacji statystycznych na początkowym etapie funkcjonowania.

Po trzecie, proponowane w pkt 2 zmiany polegają na wprowadzeniu (w przypadku danych i informacji udostępnianych przez Szefa KAS) oraz skróceniu (w przypadku danych i informacji przekazywanych z Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego) terminów odpowiednio udostępnienia i przekazania do Portalu DOM danych i informacji podlegających obowiązkowi przekazania do źródła danych i informacji dla Portalu DOM przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 17 października 2025 r. Takie dane i informacje zostaną udostępnione albo przekazane do Portalu DOM w terminie 3 dni od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 17 października 2025 r. W przypadku danych i informacji pozyskiwanych od Szefa KAS wprowadzenie omawianego terminu jest motywowane wyżej omówioną modyfikacją okresu, z którego pochodzą umowy objęte obowiązkiem KAS. Skrócenie terminu z 14 do 3 dni zapewni natomiast Portalowi DOM większy zasób danych i informacji do generowania informacji statystycznych na początkowym etapie funkcjonowania.

Zapewnieniu większej ilości danych i informacji do generowania informacji statystycznych na początkowym etapie działania Portalu DOM służy również zmiana proponowana w pkt 3. Polega ona na zmianie terminu wejścia w życie ustawy z 2 kwietnia 2027 r. (tj. po upływie 16 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy z dnia 17 października 2025 r.) na 23 marca 2027 r. Ułatwi to przeprowadzenie testów infrastruktury systemu i ograniczy ryzyka towarzyszące uruchomieniu funkcjonalności, pozwoli też na zgromadzenie większej ilości danych i informacji do generowania informacji statystycznych w momencie uruchomienia. Jednocześnie pozwoli rozpocząć udostępnianie informacji statystycznych w Portalu DOM w ramach dostępu publicznego od 2 kwietnia 2027 r.

Mając na względzie charakter zmian wskazanych w art. 2, proponuje się, aby przepis ten wszedł w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

Przepisy art. 3–8 stanowią przepisy przejściowe i dostosowujące, które określają zasady stosowania nowych regulacji do stanów faktycznych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, zapewniając niedziałanie prawa wstecz oraz stabilność stosunków prawnych.

Przepis **art. 3** wprowadza zasadę stosowania przepisów dotychczasowych do umów zawartych

przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Celem tej regulacji jest ochrona praw nabytych stron stosunków obligacyjnych oraz zapewnienie stabilności i pewności obrotu prawnego. Zastosowane rozwiązanie zapobiega retroaktywnemu oddziaływaniu nowych regulacji na treść i skutki prawne umów już zawartych, co pozostaje w zgodzie z zasadą demokratycznego państwa prawnego, w tym zasadą zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa.

Art. 4 natomiast przesądza, że nowe regulacje dotyczące skutków likwidacji dewelopera będącego spółką kapitałową znajdują zastosowanie wyłącznie do postępowań likwidacyjnych wszczętych po dniu wejścia w życie ustawy. Celem przepisu jest zapewnienie zgodności projektowanych rozwiązań z zasadą nieretroaktywności prawa oraz uniknięcie ingerencji w postępowania likwidacyjne już trwające, prowadzone na podstawie przepisów dotychczasowych, w tym przepisów prawa handlowego.

Przepis **art. 5** reguluje zasady stosowania nowych przepisów dotyczących procedury odbioru lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Przyjęto, że do odbiorów, których termin został wyznaczony przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Rozwiązanie to zapewnia ciągłość i przewidywalność procesu inwestycyjnego.

Art. 6 jest konsekwencją zmiany wprowadzonej w art. 1 pkt 7, zmieniającym dotychczasowe brzmienie art. 48 ust. 8. Zawarty w nim przepis przejściowy reguluje zasady stosowania nowych przepisów w stosunku do roszczeń UFG powstałych przed wejściem w życie niniejszej ustawy, co do których przed wejściem nowych przepisów nie wydano rozstrzygnięcia.

W **art. 7** określono zasady przekazywania do Portalu DOM danych i informacji dotyczących zdarzeń zaistniałych przed dniem wejścia w życie ustawy. Przepis ogranicza ten obowiązek wyłącznie do danych i informacji, które są już gromadzone przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny lub inne organy na podstawie przepisów dotychczasowych. Celem regulacji jest zapewnienie wykonalności nowych obowiązków informacyjnych oraz uniknięcie nałożenia na podmioty zobowiązane obowiązku odtwarzania lub pozyskiwania danych historycznych, które nie były wcześniej gromadzone.

W **art. 8** projektodawca określił odpowiednie *vacatio legis* dla nowych przepisów wskazując, że co do zasady niniejsza ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia. Wyjątek stanowią przepisy wprowadzone w pkt 23 ora art. 2, których wejście w życie pozostaje w ścisłym związku z przepisami dotyczącymi Portalu DOM, których *vacatio legis* określono 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. Obecne brzmienie przepisów ww. ustawy zakłada, że wejście w życie tej ustawy

nastąpi 2 kwietnia 2027 r., poza wyjątkami dotyczącymi m.in. utworzenia Portalu DOM i jego finansowania. Przepisy w tym zakresie weszły w życie 2 grudnia 2025 r., tj. w dniu następującym po ogłoszeniu tej ustawy. Jednakże przy uwzględnieniu zmian określonych w art. 9 ustawy zmienianej w art. 2 pkt 3 lit. a niniejszego projektu, termin wejścia w życie ustawy nastąpi 23 marca 2027 r. Wyjątek stanowią zatem przepisy dotyczące rozszerzenie funkcjonalności Portalu DOM o dane dotyczące deweloperów. Proponuje się, by częściowo weszły one w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia, natomiast częściowo z dniem 23 marca 2027 r. Wejście niniejszych przepisów w życie we wskazanym terminie pozwoli UFG na niezwłoczne przystąpienie do prac związanych z uruchomieniem samego Portalu DOM, jak i jego modyfikację poprzez rozszerzenie funkcjonalności o dodatkowe dane. Ponadto zmiana polegająca na rozszerzeniu katalogu informacji publikowanych na stronie internetowej dewelopera (art. 1 pkt 5) wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia. Wydłużenie *vacatio legis* dla tego przepisu w stosunku do okresu przejściowego dla pozostałych zmian zwiększających ochronę nabywców ma na celu zapewnienie odpowiedniego czasu dla deweloperów na dostosowanie stron internetowych prowadzonych dla wszystkich przedsięwzięć deweloperskich i zadań inwestycyjnych.

Projektowana ustawa będzie wpływać na działalność przedsiębiorców, w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Wyniki oceny przewidywanych skutków społeczno-gospodarczych dla przedsiębiorców, w tym oceny wpływu na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, zostały przedstawione w ocenie skutków regulacji.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.). W związku z powyższym nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w tych przepisach.

Projekt ustawy nie zawiera wymogów nakładanych na usługodawców podlegających notyfikacji, o której mowa w art. 15 ust. 7 i art. 39 ust. 5 dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym (Dz. Urz. UE L 376 z 27.12.2006, str. 36).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2026 r. poz. 404) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt przepisów podlegał ocenie OSR przez koordynatora OSR w trybie § 32 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.