



Gdańsk, 13 marca 2025 r.

**Opinia w sprawie projektu ustawy o zamianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

Projekt ustawy o zamianie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz.U. 2024 r., poz. 695) oraz ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tj. Dz.U. 2024 poz. 1616), przewiduje wzmocnienie prawa do informacji dla podmiotów zainteresowanych zawarciem umowy sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oferowanych przez deweloperów. Planowana nowelizacja polega na wprowadzeniu, przypisanego do dewelopera, obowiązku regulowanego art. 19a ust 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, a także na uwzględnieniu tej normy poprzez dodanie punktu 5 do art. 24 ust 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, przewidującego odpowiedzialność za naruszanie obowiązków wynikających z pierwszej z wymienionych ustaw. Opiniowany projekt ustanawia również okres przejściowy dla realizacji obowiązku, o którym mowa w art. 19 a, dla podmiotów będących w dacie wejścia w życie opiniowanej ustawy, w toku sprzedaży mieszkań lub domów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Projektowana zamiana określa treść informacji zamieszczanej na własnej stronie internetowej dewelopera wraz z ustanowieniem obowiązku posiadania takiej strony. Wśród elementów składowych tych informacji, ustawodawca trzykrotnie posłużył się natomiast sformułowaniem zbyt ogólnym lub niedostosowanym do potrzeb obrotu gospodarczego i konsumenckiego. Dlatego zakresowego poszerzenia wymagają informacje zawarte w art. 19a ust 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r., o której mowa w pierwszym akapicie. Jedna z nich została oznaczona jako „...o adresie siedziby” dewelopera, lecz uwzględniając różnorodność warunków prowadzenia działalności deweloperskiej, celowe jest uzupełnienie o następującą treść: „...o adresie jego siedziby oraz adresie lokalu, w którym prowadzona

jest sprzedaż...”. Dodatkowa treść konieczna jest także w projektowanym art. 19a ust 1 podpunkt 1, w którym obecnie porzeczono na informacji o „cenie m² oferowanych lokali...” - ta część przepisu powinna zostać skonkretyzowana jako „cenie 1 m² każdego z oferowanych lokali...”. Trzecim elementem niezbędnym do zmiany jest art. 19a ust 1 podpunkt 3 przywołanej ustawy, odwołujący się do zbyt ogólnej kategorii „...umowy sprzedaży”, podczas gdy niezbędne jest sprecyzowanie rodzaju umowy poprzez oznaczenie w brzmieniu „...umowy, o której mowa w art. 2 lub art. 3 ustawy”.

Należy także wskazać, że brzmienie projektowanego art. 19a, ustawy z dnia 20 maja 2021 r., o której mowa w pierwszym akapicie, nie stanowi podstawy do uzyskania prawa (a następnie roszczenia) do żądania zawarcia umowy, w której cena 1 m² oferowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego odpowiada cenie 1 m² podanej w informacji zamieszczonej na podstawie art. 19a ust 1 owej ustawy. Następstwem jest pozostawienie otwartym problemu, którego usunięcie jest jedną z intencji ustawodawcy a mianowicie częste „nie pokrywanie się” cen oferowanych mieszkań i domów jednorodzinnych z „tymi, które faktycznie należy zapłacić przy zawarciu umowy” (pkt I.1 Deklarowanych Skutków Regulacji).

Korekty wymaga też, powstała poprzez odwołanie się w art. 19a ust 4 ustawy z dnia 20 maja 2021 r., o której mowa w pierwszym akapicie, do umów, o których mowa m.in. w art. 4 pkt 1 owej ustawy, niespójność, ponieważ art. 19a ust 4 rozszerza stosowanie art. 19 ust 1-3 na m.in. inne podmioty niż deweloperzy. Tego rodzaju rozwiązanie wymaga innej formy regulacji niż proponowana w opiniowanym projekcie.

Sporządzili:

dr hab. Anna Machnikowska, prof. UG

dr hab. Bartłomiej Gliniecki, prof. UG