UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 75 Konstytucji władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. W ramach tego zadania w systemie prawnym wprowadzono szereg rozwiązań ułatwiających procesy związane z budownictwem mieszkaniowym. Rozwijane są różne formy bezpośredniego wsparcia i stymulowania rozwoju budownictwa społecznego i komunalnego. Jedną z podstawowych form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest jego nabycie na rynku pierwotnym od podmiotów specjalizujących się w komercyjnym budownictwie mieszkaniowym – deweloperów. Mimo, że jest to działalność wolnorynkowa na deweloperów nałożonych jest wiele ograniczeń i obowiązków mających w szczególności chronić nabywców przed nieuczciwością lub nieudolnością deweloperów. Znaczna część tych regulacji stanowi przedmiot ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695). Dotyczą one jednak przede wszystkim etapu, na którym dochodzi już do zawarcia umowy z deweloperem, będącego finałem – czasem długotrwałego – procesu wyboru oferty przez nabywcę (konsumenta). Ustawa nie zawiera rozwiązań, które optymalizują wybór właściwej oferty. Dotyczy to zwłaszcza kompletności, rzetelności i aktualności informacji na temat cen oferowanych przez deweloperów mieszkań, domów jednorodzinnych, nieruchomości lub ich części.

Zainteresowani kupnem nieruchomości mieszkaniowej mają powszechne trudności z uzyskiwaniem informacji o faktycznych cenach oferowanych przez deweloperów lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Potencjalny nabywca chce zebrać jak najwięcej informacji o cenach interesujących go mieszkań u jak największej liczby deweloperów, aby wstępnie ukierunkować dalsze poszukiwania najkorzystniejszej oferty. Tymczasem informacje o cenach nie są udostępniane przez większość deweloperów. W reklamach, ogłoszeniach o sprzedaży mieszkań od deweloperów, na stronach internetowych rzadko można spotkać cenę za metr mieszkania czy za całość nieruchomości. Poznanie ceny wymaga odrębnego zapytania o cenę lub osobistego spotkania w biurze sprzedaży dewelopera. W praktyce problematyczny jest także zakres przekazywanej wtedy informacji. Często, na etapie wstępnego rozeznania potencjalny nabywca dostaje informacje o cenie, która nie obejmuje dodatkowych świadczeń pieniężnych związanych z nabyciem danej nieruchomości jak pomieszczenia przynależne czy dodatkowe opłaty w związku z zawarciem umowy. Problemy te są przedmiotem skarg i postulatów dotyczących nałożenia obowiązku ujawniania aktualnych i „pełnych” cen, a także zainteresowania organów Państwa.[[1]](#footnote-1)

Celem projektu jest wprowadzenie regulacji gwarantujących zainteresowanym obywatelom rzetelną i aktualną informację o cenach oferowanych przez deweloperów. Projekt przewiduje nałożenie na deweloperów, a także na inne podmioty oferujące sprzedaż nieruchomości powstałych w ramach inwestycji deweloperskich obowiązku prowadzenia własnej strony internetowej, na której podawane są ceny od początku rozpoczęcia sprzedaży wraz ze wszystkimi zmianami ich dotyczącymi. Podawane ceny będą musiały uwzględniać wszystkie składniki rzeczywistej ceny sprzedaży „na umowie”, z uwzględnieniem wszelkich świadczeń pieniężnych jakie nabywca będzie musiał zapłacić w przypadku zawarcia umowy. Konieczne jest także wprowadzenie przepisów gwarantujących przestrzeganie tych obowiązków.

Skutkiem wejścia w życie ustawy będzie poprawienie pozycji negocjacyjnej potencjalnego nabywcy. Jej efektem będzie także wyeliminowanie nieuczciwych praktyk deweloperów jakie są możliwe, gdy informacja o cenie nie jest powszechnie dostępna i gdy informacja ta jest nie jest ustandaryzowana. Takie nieuczciwe „chwyty marketingowe” jak podawanie cen zaniżonych w stosunku rzeczywistych dla zachęcenia potencjalnego klienta do podjęcia wstępnych zobowiązań dotyczących zawarcia umowy lub zawyżanie cen wobec pojedynczych klientów np. w związku z trudnościami innych deweloperów z danej okolicy i okresowym załamaniem podaży, nie będą możliwe, jeżeli ceny będą podawane w miejscach powszechnie dostępnych, a wszelkie informacje o ich zmianach podawane będą od rozpoczęcia sprzedaży, aż do jej zakończenia.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

1. Rzeczpospolita, [RYNEK NIERUCHOMOŚCI](https://www.rp.pl/nieruchomosci/rynek-nieruchomosci) „UOKiK odpowiada w sprawie cen mieszkań. Jakie obowiązki

mają deweloperzy?” Publikacja: 20.01.2025 12:39. [↑](#footnote-ref-1)