



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 1112
Warszawa, 20 lutego 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz Deweloperskim
Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy
o ochronie konkurencji i konsumentów.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Kamila Wnuka.

(-) Izabela Bodnar; (-) Agnieszka Buczyńska; (-) Elżbieta Burkiewicz; (-) Żaneta Cwalina-Śliwowska; (-) Sławomir Ćwik; (-) Piotr Górnikiewicz; (-) Bożenna Hołownia; (-) Rafał Kasprzyk; (-) Rafał Komarewicz; (-) Aleksandra Leo; (-) Joanna Mucha; (-) Maja Ewa Nowak; (-) Barbara Okuła; (-) Barbara Oliwiecka; (-) Łukasz Osmalak; (-) Ryszard Petru; (-) Norbert Pietrykowski; (-) Bartosz Romowicz; (-) Ewa Schädler; (-) Marcin Skonieczka; (-) Piotr Paweł Strach; (-) Ewa Szymanowska; (-) Paweł Śliz; (-) Wioleta Tomczak; (-) Kamil Wnuk; (-) Tomasz Zimoch.

U S T A W A

z dnia ... r.

o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Art. 1. W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) w rozdziale 4 dodaje się art. 19a w brzmieniu:

„Art. 19a. 1. Deweloper ma obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której, od dnia rozpoczęcia sprzedaży, do dnia sprzedaży ostatniej nieruchomości lub jej części objętej przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, podaje informacje o adresie jego siedziby, sposobie kontaktu nabywcy z deweloperem, lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) cenie m² oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części, będących przedmiotem sprzedaży,
- 2) cenie pomieszczeń przynależnych, o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, lub praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jeżeli cena tych pomieszczeń lub praw nie jest uwzględniona w cenie, o której mowa w pkt 1,
- 3) innych niż określone w pkt 1 i 2 świadczeniach pieniężnych, które nabywca zobowiązany jest spełnić w wykonaniu umowy sprzedaży

– z uwzględnieniem podatku od towarów i usług.

2. W przypadku zmiany cen lub świadczeń pieniężnych, o których mowa w ust. 1, w tym wprowadzenia obniżenia ceny lub świadczenia pieniężnego, deweloper, z dniem zmiany, uaktualnia informacje na stronie internetowej z podaniem daty zmiany i zasadach stosowania obniżonych cen i świadczeń pieniężnych, z zachowaniem informacji od rozpoczęcia sprzedaży.

3. W reklamach, ogłoszeniach i innych formach ofert sprzedaży kierowanych do nabywców deweloper jest obowiązany podawać adres strony internetowej, na której znajdują się informacje, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się do umów, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1, od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu sprzedaży przedmiotów umów, o których mowa w tych przepisach.

5. Naruszenie obowiązków określonych w ust. 1–4 stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2024 r. poz. 1616).”.

Art. 2. W ustawie z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2024 r. poz. 1616) w art. 24 w ust. 2 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) naruszenie obowiązków określonych w art. 19a ust. 1–4 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 oraz z 2025 r. poz. ...).”.

Art. 3. Podmiot, który rozpoczął sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego albo rozpoczął sprzedaż, o której mowa w art. 19a ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dostosuje się do wymogów wprowadzanych w art. 19a ustawy zmienianej w art. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.

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

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](#) „UOKiK odpowiada w sprawie cen mieszkań. Jakie obowiązki mają deweloperzy?” Publikacja: 20.01.2025 12:39.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR) projektu ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Posel Kamil Wnuk

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Obecnie występują następujące problemy dotyczące relacji pomiędzy nabywcą lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego a deweloperem w zakresie informacji na temat cen oferowanych przez deweloperów:

- uzyskiwanie informacji o faktycznych cenach oferowanych przez deweloperów lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych jest utrudnione, zwłaszcza na etapie wstępnego zainteresowania ofertą dewelopera,
- powszechną praktyką jest, że deweloperzy nie podają do wiadomości publicznej cen mieszkań i domów, a uzyskanie tych informacji wiąże się często z koniecznością bezpośredniego kontaktu z deweloperem,
- jeśli ceny oferowanych mieszkań, domów jednorodzinnych, nieruchomości lub ich części są dostępne publicznie, to często nie pokrywają się z tymi, które faktycznie należy zapłacić przy zawarciu umowy.

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,
- obowiązku podawania wszystkich składników ostatecznej ceny sprzedaży z uwzględnieniem wszelkich świadczeń pieniężnych jakie nabywca będzie musiał zapłacić w przypadku zawarcia umowy,
- sankcji za nieprzestrzeganie obowiązków wprowadzonych nowelizacją.

Brak regulacji w proponowanym zakresie utrzyma stan „nierówności” pozycji nabywcy (konsumenta) i dewelopera, w których ten ostatni może wykorzystywać swoją przewagę negocjacyjną. Przejawem tego mogą być nieuczciwe praktyki dotyczące podawania cen заниzonych w stosunku do rzeczywistych cen transakcyjnych dla zachęcenia potencjalnego klienta do podjęcia wstępnych zobowiązań dotyczących zawarcia umowy lub zawyżania cen wobec pojedynczych klientów czy też w związku z krótkotrwałymi lokalnymi zmianami podaży np. w związku z trudnościami innych deweloperów z danej okolicy.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

➤ Nie

Nie rozważano rozwiązań alternatywnych ze względu na to, że zakładany cel w projekcie można uzyskać jedynie przez zmianę przepisów ustawowych. Działania pozaregulacyjne (kampania społeczne, inicjatywy oddolne stowarzyszeń deweloperskich) z całą pewnością nie byłyby nieskuteczne i nawet jeśli część deweloperów przyjęłaby dobre praktyki w zakresie informowania o cenach, to znacząca część rynku deweloperskiego stosowałaby dotychczasowe praktyki, a taka niejednorodność mogłaby w przypadku konkretnych nabywców przynieść jeszcze bardziej niekorzystne dla nich skutki niż obecnie.

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

W obecnym stanie prawnym ujawnianie rzeczywistych cen sprzedaży przez deweloperów podlega ogólnie obowiązującym przepisom. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. z 2023 r. poz. 168) w przypadku sprzedaży detalicznej „uwidacznia się cenę oraz cenę jednostkową towaru lub usługi w sposób jednoznaczny, niebudzący wątpliwości oraz umożliwiający porównanie cen”. Oznacza to, że w miejscu sprzedaży dewelopera, winna być prezentowana cena oferowanego mieszkania, w sposób jednoznaczny, niebudzący wątpliwości, ale nie dotyczy to już jego strony internetowej, reklam, czy rozmów albo wymiany korespondencji z potencjalnymi nabywcami. Jednocześnie w ustawie 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) przewiduje się, że ceny oferowanych mieszkań i domów podawane są w prospekcie informacyjnym dotyczącym danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Prospekt ten nie jest jednak podawany do wiadomości publicznej, a jedynie doręczany jest na nośniku trwałym osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej. W sytuacji, gdy prospekt został doręczony na nośniku innym niż papier deweloper ma obowiązek udostępnienia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami na papierze w lokalu przedsiębiorstwa. Z tych regulacji wynika, że deweloper nie musi podawać potencjalnym nabywcom cen sprzedaży na wstępnym etapie zapoznawania się z jego ofertą.

Projekt zakłada wprowadzenie do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym dodatkowych obowiązków dewelopera w zakresie informowania o cenach.

Zostanie nałożony na dewelopera obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której, od dnia rozpoczęcia sprzedaży, do dnia sprzedaży ostatniej nieruchomości lub jej części objętej przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, podawać będzie informacje o adresie jego siedziby, sposobie kontaktu nabywcy z deweloperem, lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Regulacje wprowadzone nowelizacją stosować się będą także do nieruchomości, które sprzedawane

są przez dewelopera lub innego przedsiębiorcę jako gotowe lokale mieszkalne lub wybudowane w ramach przedsięwzięć deweloperskich, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1 nowelizowanej ustawy. Obowiązek ten należy rozpatrywać w kontekście konstytucyjnej zasady swobody działalności gospodarczej (art. 20 Konstytucji) i przesłanek jej ograniczania (art. 22 Konstytucji). Obowiązek nakładany ustawą należy ocenić jako proporcjonalny, ściśle związany z podstawową przesłanką ograniczeń w zakresie wolności działalności gospodarczej – interesem publicznym. Obowiązek prowadzenia strony będzie w tym przypadku jednym z wielu innych obowiązków i ograniczeń zawartych w nowelizowanej ustawie (np. ograniczenia w swobodzie dysponowania środkami od nabywców, które wpływają na mieszkaniowe rachunki powiernicze). Nadto, należy podkreślić, że przepisy ustawowe nałożyły już obowiązek prowadzenia strony internetowej na podmioty gospodarcze. Zgodnie z art. 5 § 5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych: *Spółka akcyjna i spółka komandytowo-akcyjna prowadzą własne strony internetowe i zamieszczają także na tych stronach, w miejscach wydzielonych na komunikację z akcjonariuszami, wymagane przez prawo lub ich statuty ogłoszenia pochodzące od spółek.*

Zmiany proponowane w projekcie precyzują przedmiot informacji podawanych na stronie internetowej. Mają one dotyczyć wszelkich elementów składowych ostatecznej ceny sprzedaży lokalu lub domu, w tym:

- 1) ceny metra kwadratowego oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części, będących przedmiotem sprzedaży,
- 2) ceny pomieszczeń przynależnych, o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, lub praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jeżeli cena tych pomieszczeń lub praw nie jest uwzględniona w cenie, o której mowa w pkt 1,
- 3) innych niż określone w pkt 1 i 2 świadczeniach pieniężnych, które nabywca zobowiązany jest spełnić w wykonaniu umowy sprzedaży.

Pozwoli to zapobiec obecnym praktykom, kiedy cena wstępnie podawana, zaniżana jest nieujętych w niej cenami piwnic, garaży, miejsc postojowych itp.

Projekt wprowadza obowiązek stałego uaktualniania pierwotnie podanych na stronie internetowej informacji po tym jak ulegną one zmianie, z zachowaniem informacji od rozpoczęcia sprzedaży. Dawać to będzie pełną informację dla nabywcy. Uniemożliwi także fałszywe promocje poprzez możliwość weryfikowania wysokości cen przez cały okres sprzedaży.

W reklamach, ogłoszeniach i innych formach ofert sprzedaży kierowanych do nabywców deweloper będzie zobowiązany podawać adres strony internetowej, na której znajdują się informacje o cenach, co ułatwi nabywcy znalezienie odpowiedniej dla niego oferty, a jednocześnie zabezpieczy przed pozornymi obniżkami i promocjami,

Naruszenie wyżej opisanych obowiązków sankcjonowane będzie odpowiedzialnością z tytułu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ze względu na to, że wejście w życie ustawy zmieniać będzie zasady prowadzenia inwestycji rozpoczętych przed jej wejściem w życie proponuje się przepis dający podmiotom, których zmiany dotyczą 6-miesięczny okres od dnia wejścia w życie ustawy na spełnienie warunków określonych w nowelizacji. W praktyce, w przypadku zaawansowanej sprzedaży inwestycji, termin ten może upłynąć jeszcze przed zakończeniem sprzedaży miesięcy.

Ustawa wejdzie w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia, co z kolei jest odpowiednim okresem na przygotowanie do założenia strony internetowej dla deweloperów, którzy będą rozpocząć sprzedaż niedługo po wejściu w życie ustawy.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Projekt będzie miał korzystne skutki społeczne. Przykładowo w roku 2024 zawartych zostało około 70 tys. umów z deweloperami¹, co poprzedzało długi proces wyboru przez nabywcę (konsumenta) najlepszej dla niego oferty. Skutkiem wprowadzanych zmian będzie wyeliminowanie nieuczciwych praktyk deweloperów. Stworzenie równych warunków konkurencyjności w tym segmencie rynku nieruchomości, niewątpliwie służyć będzie lepszemu zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Korzystnym skutkiem może być także faktyczne obniżenie średnich cen transakcyjnych poprzez wyeliminowanie sztucznego zawyżania przy braku mechanizmów kontrolnych.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Bezpośrednie skutki gospodarcze nie będą istotne, jeśli wziąć pod uwagę wzrost kosztów prowadzenia działalności gospodarczej. W odniesieniu do jednego przedsiębiorcy skutek finansowy wejścia w życie ustawy wyniesie od 300 do 2000 zł za założenie i utrzymanie roczne prostej strony internetowej (szacunek na podstawie ogólnodostępnych ofert firm oferujących założenie i utrzymanie strony). Skutek ten należy określić jako marginalny biorąc pod uwagę skalę i koszty inwestycji deweloperskich

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

Projekt nie wywoła skutków finansowych w sektorze finansów publicznych, w tym budżecie państwa i budżetach jednostek samorządu terytorialnego.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Projekt nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

➤ Nie

¹ <https://dfg.ufg.pl/dfg/statystyki>

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ Nie

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ Tak

Projekt ustawy wpływa na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Wprowadzane są regulacje nakładające nowe obowiązki związane z prowadzeniem strony internetowej i podawania na niej wymaganych ustawą informacji. Nie ma możliwości proporcjonalnego ograniczania obowiązków administracyjnych wobec tych przedsiębiorców ze względu na cel ustawy – wprowadzenie nowych instrumentów ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych dla całego rynku deweloperskiego. Podobnie zresztą jak w przypadku wszystkich pozostałych podmiotów gospodarczych większość mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców prowadzi już strony internetowe.

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

➤ Nie

Warszawa, 5 marca 2025 r.

BEOS-WPEiM-340/25

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SE-III.020.37.005

Data wpływu 05-03-2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2022 r. poz. 990, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projektodawcy proponują znowelizować ustawę 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) (dalej: ustawa o ochronie praw nabywcy) oraz ustawę z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616) (dalej: ustawa o ochronie konkurencji).

W ustawie o ochronie praw nabywcy projektodawcy zmierzają do dodania nowego art. 19a. Na jego podstawie deweloperzy mają być zobowiązani do prowadzenia własnych stron internetowych, na których, od dnia rozpoczęcia sprzedaży do dnia sprzedaży ostatniej nieruchomości lub jej części objętej przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, będą zobowiązani podawać informacje o adresie ich siedziby, sposobie kontaktu z nimi oraz lokalizacji przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych. W ten sam sposób mają publikować ceny metrów kwadratowych oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całych nieruchomości lub ich części, będących przedmiotem sprzedaży (dalej: cena metra kwadratowego), ceny pomieszczeń przynależnych¹ lub praw niezbędnych do korzystania z lokali

¹ Pomieszczeń przynależnych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, ze zm.).

mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, jeżeli ceny tych pomieszczeń nie zostały uwzględnione w opublikowanych cenach metrów kwadratowych. Obowiązek informacyjny dotyczyć ma również innych niż powyżej wskazane świadczeń pieniężnych, które nabywcy będą zobowiązani spełnić w wykonaniu umów sprzedaży. W przypadku zmiany cen lub świadczeń pieniężnych deweloperzy mają być zobowiązani do aktualizowania odnoszących się do nich informacji na swoich stronach internetowych. W reklamach, ogłoszeniach i innych formach ofert sprzedaży kierowanych do nabywców mają też podawać adres stron internetowych na których znajdują się powyżej wskazane informacje (art. 19a ust. 1-4 ustawy o ochronie praw nabywcy).

Projektodawcy przewidują, że naruszenie przez deweloperów powyżej wskazanych obowiązków informacyjnych będzie stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji (art. 19a ust. 5 ustawy o ochronie praw nabywcy). W związku z tym proponują przyjęcie art. 24 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji, zgodnie z którym naruszenie obowiązków określonych w art. 19a ustawy o ochronie praw nabywcy ma stanowić tego rodzaju praktykę.

Deweloperzy, którzy rozpoczęli sprzedaż nieruchomości przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, mają dostosować się do powyższych obowiązków informacyjnych w terminie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (art. 3 projektu ustawy).

Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

2.1. Z uwagi na przedmiot projektu ustawy należy uwzględnić dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/83/UE z dnia 25 października 2011 r. w sprawie praw konsumentów, zmieniającą dyrektywę Rady 93/13/EWG i dyrektywę 1999/44/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylającą dyrektywę Rady 85/577/EWG i dyrektywę 97/7/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz. Urz. UE L 304 z 22.11.2011, s. 64), dalej jako „dyrektywa 2011/83/UE”. Zgodnie z art. 1 tej dyrektywy poprzez osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, dyrektywa ta ma przyczyniać się do właściwego funkcjonowania rynku wewnętrznego w drodze zbliżenia niektórych aspektów przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących umów zawieranych między konsumentami a przedsiębiorcami². Dyrektywa ta ma zapewniać konsumentom prawo dostępu do

² Konsumentem, w rozumieniu tej dyrektywy, jest każda osoba fizyczna, która w umowach objętych tą dyrektywą działa w celach niezwiązanych z działalnością handlową, gospodarczą, rzemieślniczą ani wykonywaniem wolnego zawodu, natomiast przedsiębiorcą – każda osoba fizyczna lub osoba prawna, niezależnie od tego, czy jest to podmiot publiczny czy prywatny, która działa, w tym również za pośrednictwem każdej innej osoby działającej w jej imieniu lub na jej rzecz, w celach związanych z jej działalnością handlową, gospodarczą, rzemieślniczą lub wykonywaniem wolnego zawodu, w związku z umowami objętymi zakresem tej dyrektywy (art. 2 ust. 1 i 2 dyrektywy 2011/83/UE).

jasnych i zrozumiałych informacji przed zawarciem umowy. Dotyczy to zwłaszcza umów zawieranych na odległość i poza lokalem przedsiębiorstwa. Informacje takie muszą obejmować m.in. główne cechy produktu lub usługi, cenę całkowitą, w tym podatki i dodatkowe opłaty, dane sprzedawcy, warunki dostawy i płatności oraz prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 14 dni. W art. 3 ust. 3 dyrektywy 2011/83/UE zostały określone przypadki, do których nie ma ona zastosowania. W myśl art. 3 ust. 3 lit. 3 i 4 tej dyrektywy nie ma ona zastosowania do umów ustanawiania, nabywania i przenoszenia własności nieruchomości lub praw do nieruchomości. Przepis ten nie wyłącza jednak stosowania dyrektywy 2011/83/UE w obszarze regulowanym w projekcie ustawy, który dotyczy wcześniejszego etapu, poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, gdy nabywca jest informowany o warunkach jej nabycia, w tym cenie.

2.2. Przedmiot projektu ustawy wymaga również uwzględnienia dyrektywy 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotyczącej nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym oraz zmieniającej dyrektywę Rady 84/450/EWG, dyrektywy 97/7/WE, 98/27/WE i 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz. Urz. UE L 149 z 11.06.2005, s. 22), dalej jako „dyrektywa 2005/29/WE”. Dyrektywa ta odnosi się do działań przedsiębiorców związanych z promocją, sprzedażą lub dostawą produktów do konsumentów i chroni interesy konsumentów przed, w trakcie i po przeprowadzeniu sprzedaży. Definiuje nieuczciwe praktyki handlowe stosowane przez przedsiębiorców wobec konsumentów, których stosowanie jest zakazane w UE oraz zakazuje sprzedawcom przedstawiania klientom wprowadzających w błąd informacji o produktach i usługach. Wymaga też, aby reklamy i oferty promocyjne były rzetelne i zgodne z rzeczywistością.

Dyrektywa 2005/29/WE ma zastosowanie do sprzedaży nieruchomości, za czym przemawia art. 2 lit. c definiujący pojęcie produktu, który oznacza każdy towar lub usługę, w tym nieruchomości. W sprawach związanych ze sprzedażą nieruchomości dyrektywa 2005/29/WE ustanawia minimalny standard ochrony konsumentów, dopuszczający dalej idące wymogi przyjęte na poziomie krajowym państw członkowskich. Zgodnie z motywem 9 preambuły tej dyrektywy z uwagi na złożoność dziedziny nieruchomości i związane z nią poważne ryzyko, niezbędne jest ustanowienie szczegółowych wymogów, w tym nałożenie na przedsiębiorców pozytywnych obowiązków. Z tego względu, jak określono w przywołanym motywie preambuły, w dziedzinie nieruchomości dyrektywa 2005/29/WE pozostaje bez uszczerbku dla prawa państw członkowskich do wyjścia poza zawarte w niej przepisy, w celu ochrony interesów gospodarczych konsumentów. Z postanowieniem tym koreluje art. 3 tej dyrektywy, określający zakres jej zastosowania. W myśl art. 3 ust. 9 dyrektywy 2005/29/WE w odniesieniu do nieruchomości państwa członkowskie mogą nakładać wymogi o charakterze bardziej restryktywnym lub nakazowym niż wymogi nałożone przez tę dyrektywę

w objętej nią dziedzinie zbliżania ustawodawstw.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

W świetle postanowień dyrektywy 2011/83/UE oraz dyrektywy 2005/29/WE można uznać, że zaproponowane w projekcie ustawy przepisy nakładające na deweloperów obowiązki informacyjne nie są sprzeczne z prawem Unii Europejskiej.

4. Konkluzja

Poselski projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Autor:

Justyna Łacny
ekspert ds. legislacji
w Biurze Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:
Wicedyrektor Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik
/podpisano elektronicznie/

Warszawa, 5 marca 2025 r.

BEOS-WPEiM-341/25

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SP-III.080.37.0025

Data wpływu 05.03.2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie stwierdzenia czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu

Projektodawcy proponują znowelizować ustawę 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) (dalej: ustawa o ochronie praw nabywcy) oraz ustawę z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616) (dalej: ustawa o ochronie konkurencji).

W ustawie o ochronie praw nabywcy projektodawcy zmierzają do dodania nowego art. 19a. Na jego podstawie deweloperzy mają być zobowiązani do prowadzenia własnych stron internetowych, na których, od dnia rozpoczęcia sprzedaży do dnia sprzedaży ostatniej nieruchomości lub jej części objętej przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, będą zobowiązani podawać informacje o adresie ich siedziby, sposobie kontaktu z nimi oraz lokalizacji przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych. W ten sam sposób mają publikować ceny metrów kwadratowych oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całych nieruchomości lub ich części, będących przedmiotem sprzedaży (dalej: cena metra kwadratowego), ceny pomieszczeń przynależnych¹ lub praw niezbędnych do korzystania z lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, jeżeli ceny tych pomieszczeń nie zostały uwzględnione w opublikowanych cenach metrów kwadratowych. Obowiązek informacyjny dotyczyć ma również innych niż powyżej wskazane świadczeń pieniężnych, które nabywcy będą zobowiązani spełnić w wykonaniu

¹ Pomieszczeń przynależnych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, ze zm.).

umów sprzedaży. W przypadku zmiany cen lub świadczeń pieniężnych deweloperzy mają być zobowiązani do aktualizowania odnoszących się do nich informacji na swoich stronach internetowych. W reklamach, ogłoszeniach i innych formach ofert sprzedaży kierowanych do nabywców, mają też podawać adres stron internetowych na których znajdują się powyżej wskazane informacje (art. 19a ust. 1-4 ustawy o ochronie praw nabywcy).

Projektodawcy przewidują, że naruszenie przez deweloperów powyżej wskazanych obowiązków informacyjnych będzie stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji (art. 19a ust. 5 ustawy o ochronie praw nabywcy). W związku z tym proponują przyjęcie art. 24 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji, zgodnie z którym naruszenie obowiązków określonych w art. 19a ustawy o ochronie praw nabywcy ma stanowić tego rodzaju praktykę.

Deweloperzy, którzy rozpoczęli sprzedaż nieruchomości przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, mają dostosować się do powyższych obowiązków informacyjnych w terminie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (art. 3 projektu ustawy).

Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.

Poselski projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem UE. Nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa UE.

Poselski projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej** w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Autor:

Justyna Łacny

ekspert ds. legislacji

w Biurze Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/



RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI
PROKURATOR GENERALNY

Warszawa, dnia

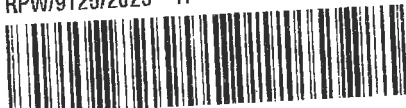
9/03

2025 r.

1001-1.0280.81.2025

dot. SPS-III.020.37.2025

RPW/9125/2025-1P



EZD RP KS
(ZSKS-DS)
Data rejestracji: 2025-03-14
Data wpływu: 2025-03-14

Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępcą Szefa

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 26 lutego 2025 r., nr SPS-III.020.37.2025, odnoszące się do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przekazanego Prokuratorowi Generalnemu w trybie art. 3 § 1 pkt 12 ustawy z dnia 28 stycznia 2016 r. *Prawo o prokuraturze* (Dz. U. z 2024 r., poz. 390), uprzejmie informuję, że nie przedstawiam opinii o tym projekcie, gdyż normuje on problematykę leżącą poza zakresem zadań prokuratury.

Łączę wyrazić szacunek,

Adam Bodnar
Adam Bodnar

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU
L. dz. SPS-III.020.37.2025
Data wpływu 19.03.2025r.