



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 1180

SPRAWOZDANIE
KOMISJI INFRASTRUKTURY

**o poselskim projekcie ustawy o zmianie
ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz
Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz
ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów
(druk nr 1112)**

Sejm na 32. posiedzeniu w dniu 3 marca 2025 r., zgodnie z art. 39 ust. 2 regulaminu Sejmu skierował powyższy projekt ustawy do Komisji Infrastruktury w celu rozpatrzenia.

Komisja Infrastruktury po rozpatrzeniu powyższego projektu ustawy na posiedzeniu w dniu 22 kwietnia 2025 r.

wnosi:

W y s o k i S e j m uchwalić raczy załączony projekt ustawy.

Komisja, zgodnie z art. 43 ust. 3 regulaminu Sejmu, przedstawia na żądanie wnioskodawcy następujące wnioski mniejszości:

1) tytułowi projektu ustawy nadać brzmienie:

„Ustawa o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw”;

– poseł P. Uściński

Uwaga: wnioski mniejszości nr 1–3 należy głosować łącznie.

2) po art. 1 dodać art. 1a w brzmieniu:

„Art. 1a. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151) w art. 26 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, określi, w drodze rozporządzenia, sposób zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz szczegółowy zakres informacji objętych tą ewidencją, sposób i terminy sporządzania powiatowych, wojewódzkich i krajowych zestawień zbiorczych danych objętych tą ewidencją, a także rodzaje budynków i lokali, które nie będą wykazywane w ewidencji, oraz zakres informacji objętych rejestrem cen nieruchomości i bezpośredni dostęp rejestru dla obywateli, zapewniając informację o gruntach, budynkach, lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych, władających tymi gruntami, budynkami i lokalami, a także szczegółowe zasady wymiany danych ewidencyjnych.”;

– poseł P. Uściński

3) po art. 2 dodać art. 2a w brzmieniu:

„Art. 2a. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1a, w brzmieniu dotychczasowym, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1a, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 3 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”.

– poseł P. Uściński

Warszawa, dnia 22 kwietnia 2025 r.

Sprawozdawca

Przewodniczący Komisji

(-) Barbara Oliwiecka

(-) Mirosław Suchoń

Projekt**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**

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 i art. 19b w brzmieniu:

„Art. 19a. 1. Deweloper ma obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której, od dnia rozpoczęcia sprzedaży, do dnia przeniesienia własności ostatniej nieruchomości lub jej części objętej przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, udostępnia część ogólną prospektu informacyjnego, dotyczącego tego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego i podaje informacje o adresie jego siedziby, a w przypadku, gdy deweloper jest osobą fizyczną – adresie głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adresie lokalu, w którym prowadzona jest sprzedaż, sposobie kontaktu nabywcy z deweloperem, lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) cenie m² powierzchni użytkowej każdego z 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 na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność

– z uwzględnieniem podatku od towarów i usług.

2. W przypadku zmiany cen lub świadczeń pieniężnych, o których mowa w ust. 1, deweloper, z dniem tej zmiany, uaktualnia informacje na stronie internetowej z podaniem daty tej zmiany, z zachowaniem dotychczas podanych informacji, począwszy od dnia rozpoczęcia sprzedaży.

3. W reklamach, ogłoszeniach i ofertach 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 deweloperów, o których mowa w art. 3 pkt 1, i przedsiębiorców, o których mowa w art. 4 pkt 1, od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o sprzedaży przedmiotów umów, o których mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1.

5. Naruszenie obowiązków określonych w ust. 1–4 stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616).

6. W przypadku rozbieżności pomiędzy ceną podaną w sposób określony w ust. 1, a ceną oferowaną przy zawarciu umowy, nabywca ma prawo do żądania sprzedaży po cenie dla niego najkorzystniejszej.

Art. 19b. 1. Podmiot zobowiązany do przekazywania informacji, o których mowa w art. 19a ust. 1 i 2, przekazuje dane zawarte w tych informacjach raz na dobę ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji.

2. Do przekazywania danych na podstawie ust. 1 stosuje się przepisy ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1524).

3. Minister właściwy do spraw informatyzacji publikuje dane, o których mowa w ust. 1 i 2, na portalu danych w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego. Dane te są danymi o wysokiej wartości w rozumieniu art. 2 pkt 4 tej ustawy.

4. Naruszenie obowiązku określonego w ust. 1 i 2 stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.”.

Art. 2. 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 2 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W tym przypadku wymagane informacje podaje się w odniesieniu do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, których własność nie została przeniesiona na rzecz nabywców przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, według stanu od dnia ich udostępnienia na stronie internetowej.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.