



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

X kadencja
Marszałek Senatu
BPS.DPS.030.8.2025

Druk nr 1248
Warszawa, 15 maja 2025 r.

Szanowny Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

mam zaszczyt przekazać Panu Marszałkowi podjęte przez Senat - zgodnie z art. 121 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej - na 34. posiedzeniu w dniu 14 maja 2025 r. uchwały:

- w sprawie ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu deregulacji prawa gospodarczego i administracyjnego oraz doskonalenia zasad opracowywania prawa gospodarczego,
- **w sprawie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.**

Przyjęcie poprawek Senatu może spowodować konieczność zmiany oznaczeń jednostek systematyzacyjnych, redakcyjnych lub ich fragmentów, w celu zachowania ciągłości numeracji albo ciągłości alfabetycznej, oraz w konsekwencji konieczność odpowiedniej korekty odesłań.

Z poważaniem

(-) Małgorzata Kidawa-Błońska

UCHWAŁA
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 14 maja 2025 r.

**w sprawie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego
lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2025 r. ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 1, w art. 19a w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazach „rozpoczęcia sprzedaży” dodaje się wyrazy „, a w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych, o których mowa w art. 29 ust. 2, przed zawarciem pierwszej takiej umowy”;
- 2) w art. 1, w art. 19a w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „własności ostatniej nieruchomości lub jej części objętej przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym” zastępuje się wyrazami „praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, dotyczącej przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego”;
- 3) w art. 1, w art. 19a w ust. 1 w pkt 1 wyraz „sprzedaży” zastępuje się wyrazem „umowy”;
- 4) w art. 1, w art. 19a w ust. 4 po wyrazach „stosuje się” dodaje się wyrazy „odpowiednio także”;
- 5) w art. 1, w art. 19a w ust. 6 wyrazy „do żądania sprzedaży” zastępuje się wyrazami „żądania zawarcia umowy”;

- 6) w art. 1, w art. 19b w ust. 1 wyraz „zobowiązany” zastępuje się wyrazem „obowiązany”;
- 7) w art. 1, w art. 19b w ust. 2 po wyrazach „stosuje się” dodaje się wyraz „odpowiednio”;
- 8) w art. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Podmiot, który rozpoczął sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego albo rozpoczął sprzedaż, o której mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dostosuje się do wymogów wprowadzanych w art. 19a i art. 19b ustawy zmienianej w art. 1, w terminie 2 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”.

MARSZAŁEK SENATU

Małgorzata KIDAWA-BŁOŃSKA

UZASADNIENIE

Senat, po rozpatrzeniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, postanowił wprowadzić do niej 8 poprawek.

Senat uznał, że ustawa wymaga doprecyzowania w celu wyeliminowania ewentualnych wątpliwości, jakie mogłyby się pojawić w zakresie jej stosowania.

Poprawka nr 1 ma na celu wzmocnienie intencji ustawodawcy wyrażone w dotychczasowym brzmieniu przepisu. Obowiązkami określonymi w art. 19a w ust. 1 powinni być objęci deweloperzy już na etapie zawierania umów rezerwacyjnych, o których mowa w art. 29 ust. 2 ustawy.

Poprawka nr 2 ma na celu wyraźne wskazanie, że dniem do którego obowiązek informacyjny wynikający z ustawy należy spełnić, jest dzień przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy.

Senat proponuje doprecyzowanie przepisu art. 19a ust. 4 (**poprawka nr 4**). Zaproponowana poprawka ma na celu podkreślenie rozróżnienia obowiązków informacyjnych dewelopera rozpoczynającego sprzedaż w rozumieniu art. 5 pkt 12 nowelizowanej ustawy i obowiązków dewelopera, o którym mowa w art. 3 pkt 1 oraz przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 4 pkt 1 sprzedających gotowe mieszkania. Nowelizowana ustawa nakłada na podmioty sprzedające gotowe lokale i domy mniej obowiązków, w tym brak konieczności doręczenia prospektu informacyjnego.

Senat dostrzegł konieczność dookreślenia przepisu art. 19b ust. 2 nowelizowanej ustawy. Z uwagi na to, że deweloperzy i przedsiębiorcy inni niż deweloperzy nie należą do katalogu podmiotów zobowiązanych ustawą z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystaniu informacji sektora publicznego, proponuje się **poprawkę nr 7** doprecyzującą brzmienie w art. 19b ust. 2 w celu wskazania zakresu stosowania przepisów ustawy wobec podmiotów w nim określonych.

Zdaniem Senatu konieczne jest wskazanie okresu dostosowawczego dla podmiotów, o których mowa w art. 2 ustawy, w zakresie obowiązku wynikającego z art. 19b, ponieważ jest on ściśle skorelowany z obowiązkiem wynikającym z art. 19a. Dodatkowo należy dostosować

odesłanie w przepisie do zasad określonych w § 157 Zasad Techniki Prawodawczej (**poprawka nr 8**).

Poprawki nr 3 i 5 mają na celu zapewnienie spójności terminologicznej w ustawie.

Poprawka nr 6 ma charakter redakcyjny.