

BEOS-1919/25

Warszawa, 26 listopada 2025 r.

Do druku nr 1767

WYDZIAŁ OBSŁUGI PRZEDSIĘWZIĘCIA SEJMU

L.dz. SPS-III. 020.282.12.2025

Data wpływu 27. 11. 2025

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia w sprawie oceny skutków regulacji poselskiego projektu ustawy
o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
(druk sejmowy nr 1767)**

Na podstawie art. 34 ust. 9a 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:

I. Problem, który zamierzają rozwiązać Wnioskodawcy

Zgodnie z uzasadnieniem projektu i deklarowanymi skutkami regulacji (DSR) proponowana ustawa ma służyć rozwiązaniu problemu, którym jest brak jednolitości w zakresie ustalania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oraz sposobu kalkulacji ceny ich nabycia. Wnioskodawcy stwierdzili, że obecnie na rynku deweloperskim występują rozbieżności co do metod obliczania powierzchni użytkowej sprzedawanych nieruchomości. Część deweloperów wlicza do niej powierzchnię znajdującą się pod ściankami działowymi, mimo że zgodnie z obowiązującą Polską Normą PN-ISO 9836 powierzchnia ta nie powinna być kwalifikowana jako użytkowa. W rezultacie nabywcy nieruchomości (konsumenci) płacą wyższe ceny za lokale mieszkalne i domy jednorodzinne wyceniane w taki sposób niż wynikałoby to z powierzchni rzeczywiście użytkowej ustalonej zgodnie z Polską Normą. Skutkiem tej praktyki są liczne spory sądowe oraz interwencje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów („UOKiK”), który wskazuje na naruszanie zbiorowych interesów konsumentów.

Dodatkowym problemem jest brak jednolitego sposobu powiązania cen lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych z ich powierzchniami. Deweloperzy stosują różne pojęcia takie jak np. „powierzchnia netto”, „powierzchnia posprzedażowa” czy „powierzchnia rozliczeniowa”. W ocenie Wnioskodawców wprowadza to chaos

pojęciowy i sprawia, że ceny podawane przez deweloperów za 1 m² powierzchni nie odpowiadają cenom rzeczywistych powierzchni użytkowych nabywanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. W konsekwencji konsumenci są pozbawiani możliwości przejrzystego porównania ofert rynkowych i są wprowadzani w błąd co do rzeczywistej wartości nabywanych nieruchomości. Istota problemu sprowadza się zatem do tego, że podstawowy parametr decydujący o cenie zakupu nieruchomości, tj. powierzchnia użytkowa, jest w praktyce często ustalany w sposób niejednolity, często sprzeczny z treścią Polskiej Normy. Taka praktyka, w ocenie Wnioskodawców, narusza prawa konsumentów, generuje nieuzasadnione zyski deweloperów, utrwala brak przejrzystości na pierwotnym rynku nieruchomości i zwiększa ryzyko wynikających stąd sporów prawnych.

II. Rozwiązanie rekomendowane przez Wnioskodawców

Wnioskodawcy proponują dodać art. 5a do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹ (dalej: ustawa). Wprowadzany art. 5a ustawy przesądza, że cena lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub domu jednorodzinnego będzie ustalana wyłącznie jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej i ceny za 1 m² tej powierzchni. Powierzchnia użytkowa nabywanych nieruchomości ma być określana zgodnie z obowiązującą Polską Normą dotyczącą określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. Obowiązek ten ma objąć wszystkie umowy zawierane na podstawie ustawy, co ma zapewnić jednolitość i przejrzystość praktyki handlowej.

Innym elementem proponowanych rozwiązań jest rozdzielenie ceny lokalu od ceny dodatkowych świadczeń i praw, takich jak pomieszczenia przynależne, miejsca parkingowe czy prawa wynikające z art. 19a ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy. Ceny te będą musiały być określone odrębnie, co pozwoli ich nabywcom na pełne rozeznanie w zakresie wartości poszczególnych składników majątkowych nabywanych nieruchomości.

Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie 15 dni od dnia ogłoszenia.

III. Inne rozwiązania rozważane przez Wnioskodawców

Wnioskodawcy analizowali inne możliwe sposoby rozwiązania zidentyfikowanego problemu braku jednolitości w zakresie ustalania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oraz sposobu kalkulacji cen ich nabycia. Jednym z rozważanych rozwiązań była zmiana rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego² (dalej: rozporządzenie). Zmiana ta miała polegać na zawarciu w tym rozporządzeniu szczegółowych zasad obliczania powierzchni użytkowej. Rozwiązanie to miało usunąć wątpliwości interpretacyjne

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 695.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 1679, ze zm.

i zagwarantować spójność praktyki handlowej. Koncepcja ta była sygnalizowana przez Prezesa UOKiK, który wskazywał na konieczność wprowadzenia większej precyzji w aktach prawnych niższego rzędu.

Wnioskodawcy uznali jednak, że rozwiązanie to nie rozwiąże w pełni zidentyfikowanego problemu, ponieważ kluczowe nieprawidłowości występują nie tylko na etapie obliczania powierzchni użytkowej nieruchomości, ale także w sposobie powiązania tej powierzchni z kalkulacją ceny nabycia. Z tego względu Wnioskodawcy odrzucili wariant zmiany rozporządzenia i uznali, że wyłącznie regulacja o randze ustawowej może zagwarantować obowiązek stosowania jednolitych zasad obliczania powierzchni użytkowej oraz wiązania ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z powierzchnią ustaloną zgodnie z Polską Normą. Tylko takie rozwiązanie, w ocenie Wnioskodawców, eliminuje ryzyko dalszego wprowadzania w błąd konsumentów oraz zapewnia możliwość dokonywania rzetelnych i świadomych wyborów na rynku nieruchomości.

IV. Rozwiązania przyjmowane w innych państwach, w szczególności państwach członkowskich OECD/UE

W celu rozpoznania zagranicznych rozwiązań w zakresie zasad ustalania powierzchni użytkowej sprzedawanych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych przeprowadzono przegląd odpowiednich zagranicznych aktów prawnych. W zagranicznych porządkach prawnych powszechnie funkcjonują regulacje określające sposób obliczania powierzchni użytkowej nieruchomości. Unormowania dotyczące sposobu ustalania powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stanowią materię ustawową albo wynikają z aktów wykonawczych. W dalszej części opracowania przedstawiono rozwiązania francuskie jako przykład ujęcia problemu na poziomie ustawowym oraz rozwiązania niemieckie jako przykład regulacji na poziomie rozporządzenia.

We Francji kwestia ustalania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych została uregulowana ustawą nr 96-1107 z 18 grudnia 1996 r. wzmacniającą ochronę nabywców lokali mieszkalnych w budynkach objętych współwłasnością³, powszechnie zwaną „ustawą Carreza” od nazwiska jej pomysłodawcy, deputowanego Gillesa Carreza. Ustawa ta w 1996 r. znowelizowała ustawę nr 65-557 z 10 lipca 1965 r. określającą status budynków objętych współwłasnością⁴, wprowadzając do niej art. 46, który ustanawia obowiązek wskazania powierzchni użytkowej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Jak stanowi ustawa Carreza, każde przyrzeczenie sprzedaży lub nabycia oraz każda umowa dokonująca albo stwierdzająca sprzedaż lokalu mieszkalnego lub części lokalu mieszkalnego musi zawierać informację o powierzchni; brak takiej informacji może skutkować nieważnością czynności. Jeżeli rzeczywista powierzchnia prywatna jest większa od wartości podanej w umowie, nadmiar nie rodzi obowiązku dopłaty. Jeżeli rzeczywista

³ *Loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété*, tekst w j. francuskim: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000196731> [wszystkie źródła internetowe cytowane w niniejszej opinii zostały sprawdzone 26 XI 2025 r.].

⁴ *Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, tekst w j. francuskim: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>.

powierzchnia prywatna jest mniejsza o ponad jedną dwudziestą od wartości podanej w umowie, sprzedawca na żądanie nabywcy jest obowiązany do proporcjonalnego obniżenia ceny. Powództwo o obniżenie ceny nabywca może wnieść w ciągu jednego roku od dnia podpisania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości. W rozporządzeniu⁵ do ustawy zdefiniowano, że powierzchnia prywatna lokalu mieszkalnego lub części lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 46 ustawy z dnia 10 lipca 1965 r., jest powierzchnią posadzek pomieszczeń zamkniętych i zadaszonych, po odjęciu powierzchni zajętych przez ściany, przegrody, stopnie i klatki schodowe, szyby instalacyjne oraz ościeża drzwi i okien. Nie uwzględnia się powierzchni posadzek części pomieszczeń o wysokości poniżej 1,8 m. Części lokali mieszkalnych o powierzchni mniejszej niż 8 m² nie są brane pod uwagę.

W Niemczech ustalanie powierzchni użytkowej nieruchomości jest uregulowane w rozporządzeniu w sprawie obliczania powierzchni mieszkalnej⁶. To rozporządzenie stanowi, że powierzchnia mieszkalna lokalu mieszkalnego obejmuje powierzchnie podstawowe pomieszczeń przynależących wyłącznie do tego lokalu, zaś powierzchnia mieszkalna domu obejmuje powierzchnie podstawowe pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego użytkowania przez mieszkańców tego domu (art. 2 ust. 1 rozporządzenia). Powierzchnię podstawową ustala się według wymiarów w świetle między elementami budowlanymi. Przy ustalaniu powierzchni podstawowej należy w szczególności uwzględnić powierzchnię okładzin drzwi i okien oraz obramowań drzwi i okien; listew przypodłogowych, cokołowych i odbojowych; trwale wbudowanych elementów, np. urządzeń grzewczych, wanien; instalacji prowadzonych na wierzchu; mebli wbudowanych; niezwiązanych konstrukcyjnie przestawnych ścianek działowych. Przy ustalaniu powierzchni podstawowej nie uwzględnia się m.in. kominów, przedścianek, okładzin, wolnostojących filarów i kolumn, jeżeli mają wysokość ponad 1,5 m i powierzchnię u podstawy ponad 0,1 m²; wnęk drzwiowych; wnęk okiennych i otwartych wnęk ściennych, które nie sięgają do podłogi albo sięgają do podłogi i mają głębokość mniejszą niż 0,13 m (art. 3 rozporządzenia). W całości podlegają zaliczeniu do powierzchni mieszkalnej powierzchnie podstawowe pomieszczeń i części pomieszczeń o wysokości co najmniej dwóch metrów; zaś w połowie — powierzchnie podstawowe pomieszczeń i części pomieszczeń o wysokości co najmniej jednego metra i mniejszej niż dwa metry. Również powierzchnie podstawowe balkonów, loggii, ogrodów dachowych i tarasów, przynależnych do lokalu mieszkalnego albo domu, podlegają zaliczeniu do powierzchni mieszkalnej co do zasady w jednej czwartej, a w określonych przypadkach – w połowie (art. 4 rozporządzenia).

⁵ Décret no 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000566836>.

⁶ Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV), <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>.

V. Skutki prawne projektowanej ustawy

1.

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym posługuje się pojęciem powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego (w tym nakłada obowiązek określenia powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego w treści umowy deweloperskiej), ale nie definiuje tego pojęcia. Wśród postanowień, które musi uwzględnić umowa deweloperska (zawartych w art. 35 ust. 1 ustawy), jest „określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego” (pkt 6), jak również „wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego” (pkt 15). Przepisy ustawy *de lege lata* nie określają zasad dotyczących obliczania powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego). W literaturze wskazuje się na zasadność odwoływania się w tym zakresie do treści § 12 załącznika nr 2 do rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i wskazanej w rozporządzeniu normy PN-ISO 9836:2022-07⁷. Przepisy ustawy nie odwołują się jednak wprost do wskazanej normy w zakresie metod pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Również w przypadku umów dotyczących lokalu użytkowego (o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy), a także innych niż umowy deweloperskie umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, art. 3 i art. 4 ustawy, nie uregulowano sposobu określania powierzchni użytkowej lokalu.

Skutkiem prawnym wejścia w życie projektowanej regulacji będzie obowiązek stosowania przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego w umowach, o których mowa w art. 2-4 ustawy i w umowach, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy (umowach rezerwacyjnych do wskazanych wyżej umów), zasad zawartych w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. Skutkiem prawnym będzie również doprecyzowanie w ustawie zasad określania ceny lokalu (domu jednorodzinnego) w ten sposób, że będzie na niego składał się iloczyn m² powierzchni użytkowej przedmiotu umowy i ceny za 1 m² powierzchni użytkowej. Przepis przewiduje ponadto, że cena pomieszczeń przynależnych, a także inne świadczenia, które nabywca będzie obowiązany spełnić na rzecz dewelopera, mają być we wskazanych umowach określone odrębnie.

Zawarte w projekcie rozwiązanie stanowić będzie doprecyzowanie i uszczegółowienie przepisów ustawy w zakresie określania ceny. Art. 35 ustawy (określający elementy treści umowy deweloperskiej oraz umowy dotyczącej lokalu użytkowego), art. 36 ustawy (określający treść pozostałych umów zawieranych na gruncie ustawy), a także art. 29 ustawy (dotyczący umowy rezerwacyjnej do wskazanych wyżej umów) nie zawierają bowiem szczegółowych regulacji w tym zakresie (obowiązku wyodrębnienia poszczególnych elementów ceny). Zawarta w projekcie propozycja jest również spójna z treścią art. 19a ustawy, który nakłada

⁷ B. Gliniecki [w:] B. Lackoroński (red.), *Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, Legalis 2025, komentarz do art. 35.

na deweloperów obowiązki informacyjne w zakresie ujawniania cen lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych przez deweloperów (przepis nakłada obowiązek odrębnego wskazania ceny m² powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, ceny pomieszczeń przynależnych oraz innych niż wyżej określone świadczeń pieniężnych, które nabywca zobowiązany jest spełnić na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność). Zawarte w projekcie rozwiązanie stanowić będzie również doprecyzowanie i uszczegółowienie przepisów ustawy w zakresie określania powierzchni użytkowej lokalu (domu jednorodzinnego).

W aktualnym stanie prawnym (na co wskazują również Wnioskodawcy) odwołanie do Polskiej Normy w zakresie określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie znajduje się m.in. w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁸ oraz ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej⁹ – w zakresie zasad obliczania powierzchni lokalu. Natomiast należy wskazać, że odwoływanie się w akcie normatywnym do regulacji zawartych w Polskiej Normie budzi wątpliwości z punktu widzenia zgodności z art. 88 Konstytucji, nakładającego obowiązek ogłoszenia aktu normatywnego jako warunek jego wejścia w życie. Na wskazany problem zwrócił uwagę Rzecznik Praw Obywatelskich w piśmie z 16 czerwca 2025 r., skierowanym do Ministra Infrastruktury¹⁰. W piśmie RPO zwrócił uwagę na niejednoznaczny status prawny Polskich Norm i zaapelował o doprecyzowanie przepisów prawa regulujących zasady ich stosowania. Rzecznik Praw Obywatelskich wskazał na problem powoływania się w aktach prawa powszechnie obowiązującego na Polskie Normy i odwoływania się do ich treści, podczas gdy nie są one podawane do publicznej wiadomości, a dostęp do ich treści jest odpłatny. Organ zwrócił również uwagę, że uiszczenie opłaty nie powinno być wymagane, gdy zapoznanie się z Polską Normą jest konieczne dla wypełnienia nałożonego przez prawo obowiązku (zgodności z przepisami aktu normatywnego, który odwołuje się do Polskiej Normy). Z tych względów, zgadzając się ze stanowiskiem RPO, należy zaznaczyć, że odwoływanie się w przedmiotowym projekcie do Polskiej Normy może budzić wątpliwości, o których mowa we wskazanym wyżej piśmie.

Zasadnym byłoby również doprecyzowanie przepisu w ten sposób, że odesłanie zawarte w przepisie ustawy dotyczy najnowszej wersji Polskiej Normy dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. Należy zaznaczyć, że samo rozporządzenie z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (o którym mowa wyżej) nie wskazuje precyzyjnie, do której wersji normy należy się odnosić.

Analizując przedłożony projekt pod względem skutków prawnych należy odnieść się do kwestii wpływu projektowanych przepisów na zasady dotyczące obliczania powierzchni użytkowej lokali. Problematyka ta została podniesiona w piśmie Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD) do przedmiotowego

⁸ Dz. U. z 2023 r. poz. 725.

⁹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1270.

¹⁰ Pismo Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Infrastruktury z 16 VI 2025 r., sygn. sprawy VII.7006.1.2024.JRO, https://bip.brpo.gov.pl/sites/default/files/2025-06/Do MI polskie normy 16_06_2025.pdf.

projektu¹¹. We wskazanym piśmie PZFD zwraca uwagę, że wprowadzenie projektowanej regulacji będzie skutkowało stosowaniem w ramach jednej inwestycji różnych podstaw ustalania powierzchni. PZFD wskazuje, że w przypadku inwestycji, w których wnioski o pozwolenie na budowę zostały złożone przed 19 września 2021 r., w których powierzchnię użytkową budynków obliczano w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:1997 (która pozwalała na wliczanie do powierzchni całościowej powierzchni pod ściankami działowymi nadającymi się do demontażu) wprowadzenie projektowanych rozwiązań spowoduje szereg obowiązków po stronie deweloperów („konieczność aktualizacji prospektów informacyjnych, zmianę treści wpisów w księgach wieczystych, aneksowanie już zawartych umów deweloperskich oraz przeprowadzanie dodatkowych czynności formalnych na etapie przenoszenia własności”). PZFD postuluje w związku z tym dodanie w projektowanym przepisie, że powierzchnię użytkową lokalu należy ustalać zgodnie z zasadami przyjętymi w projekcie budowlanym, według normy obowiązującej w dniu złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Jakkolwiek wydaje się, że nie wszystkie z przewidywanych wyżej skutków będą miały zastosowanie, należy zgodzić się, że wprowadzenie do nowo zawieranych umów obowiązku stosowania najnowszej wersji Polskiej Normy, w sytuacji gdy proces inwestycyjno-budowlany toczył się w oparciu o normę PN-ISO 9836 w wersji, która umożliwia wliczenie powierzchni ścian działowych do powierzchni użytkowej lokali i został już rozpoczęty proces sprzedaży lokali, może wywoływać praktyczne problemy związane z obliczaniem powierzchni wspólnych w nieruchomości. Może również budzić wątpliwości nabywców, bowiem w prospekcie informacyjnym (w rubryce dotyczącej sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego) wskazano zostanie ta norma, wedle której toczył się proces inwestycyjny. W tej sytuacji wydaje się, że zasadnym byłaby albo zmiana przepisu przejściowego (art. 2 projektu), która uwzględni rozróżnienie na inwestycje toczące się w oparciu o różny stan prawny (rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego¹² oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego), lub też (jeśli taka jest intencja Wnioskodawców) doprecyzowanie art. 5a ust. 1 ustawy, ze wskazaniem, że odwoływanie się do powierzchni użytkowej następuje na potrzeby obliczania ceny. Wówczas odwoływanie się do pojęcia „powierzchni użytkowej” nie będzie odnosiło się do procesu inwestycyjno-budowlanego (który toczy się w oparciu o przepisy prawa budowlanego i inne), zaś będzie miało zastosowanie na potrzeby obliczania ceny lokalu (domu jednorodzinnego) i w ten sposób uwzględniona zostanie regulacja zawarta w aktualnej wersji Polskiej Normy (przewidująca wyłączenie powierzchni ścian działowych z powierzchni użytkowej lokali).

¹¹ Uwagi Polskiego Związku Firm Deweloperskich do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (projektu złożonego w dniu 23 IX 2025 r. znak: RPW/31410/2025) z 23 X 2025 r.,

<https://orka.sejm.gov.pl/Druki10ka.nsf/0/D6C2D6A5BBD845A2C1258D30002CB5DF/%24File/1767-002.pdf>.

¹² Dz. U z 2018 r. poz. 1935, ze zm.

Projekt był przedmiotem analiz Biura Ekspertyz i Oceny Skutków Regulacji Kancelarii Sejmu dotyczących zgodności z prawem Unii Europejskiej¹³. Projekt był także przedmiotem analizy BEOS w trybie art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu¹⁴.

2.

Opiniowany projekt dotyczy w pewnym zakresie praw majątkowych objętych regulacją art. 1 Protokołu Dodatkowego nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (EKPC). Opiniowany projekt nie nasuwa wątpliwości co do zgodności z EKPC.

VI. Skutki społeczne projektowanej ustawy

A. Podmioty, na które wpływa projekt

Projekt wpłynie w sposób bezpośredni na:

- deweloperów¹⁵,
- przedsiębiorców (innych niż deweloperzy) sprzedających lokale (mieszkalne i/lub użytkowe) i/lub domy jednorodzinne powstałe w wyniku realizacji przedsięwzięć deweloperskich¹⁶ oraz
- nabywców¹⁷ lokali i/lub domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym (zgodnie z danymi GUS, w 2023 r. na rynku tym sprzedano 110 749 lokali mieszkalnych¹⁸)

– w zakresie w jakim wprowadzi on zmiany w obowiązujących zasadach ustalania: powierzchni użytkowych oraz cen nieruchomości będących przedmiotem umów regulowanych zmienianą ustawą (patrz pkt III i V opinii)¹⁹.

¹³ *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 (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk)*, opinia BEOS z 30 IX 2025 r., BEOS-WPEiM-1904/25.

¹⁴ *Opinia w sprawie stwierdzenia czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu*, opinia BEOS z 30 IX 2025 r., BEOS-WPEiM-1905/25.

¹⁵ Zgodnie z art. 5 pkt 1 ustawy, deweloperem jest przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie. Brak jest jednoznacznych danych dotyczących wielkości tej grupy. Co prawda w 2024 r. dane do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego zgłosiło 4,8 tys. deweloperów, jednak potencjalna grupa podmiotów objętych projektowaną regulacją może różnić się od tej wielkości – zob. OSR rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (druk nr 1638) przygotowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, [1638.pdf](#).

¹⁶ Umowy sprzedaży z takimi przedsiębiorcami reguluje art. 4 ustawy.

¹⁷ Zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy, nabywcą jest osoba fizyczna, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera z deweloperem (lub przedsiębiorcą zajmującym się przedsięwzięciami deweloperskimi) umowę sprzedaży lokalu lub domu jednorodzinnego.

¹⁸ GUS, Bank Danych Lokalnych (dziedzina: Rynek Nieruchomości, Rynkowa Sprzedaż Lokali Mieszkalnych), <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>.

¹⁹ Chodzi tutaj o umowy uregulowane w art. 2-4, art. 29 ust. 1 i art. 35 ust. 1 ustawy.

B. Wpływ na społeczeństwo

Proponowane przez Wnioskodawców zmiany prawne będą miały znaczenie dla istotnego odsetka klientów-konsumentów rynku nieruchomości. Świadczy o tym z jednej strony obserwowany od ponad 20 lat sukcesywny wzrost liczby lokali mieszkalnych sprzedawanych w ramach transakcji rynkowych na polskim rynku pierwotnym²⁰ i dostrzeżona w ostatnim czasie tendencja wzrostu zainteresowania zakupem lokali od firm deweloperskich (we wrześniu br. 25% klientów rynku nieruchomości deklaroowało chęć zakupu mieszkania od dewelopera, a kolejne 28% dopuszczało taką możliwość²¹), a z drugiej – kluczowe znaczenie ceny i powierzchni jako czynników decydujących o zakupie mieszkania²². Nie bez znaczenia jest również fakt, iż wzrostowi zainteresowania rynkiem pierwotnym nie towarzyszy wzrost zaufania do branży deweloperskiej – we wrześniu br. 21% klientów rynku nieruchomości oceniło ją pozytywnie, zaś 36% negatywnie; jednocześnie aż 55% klientów nie zgadzało się ze stwierdzeniem, że deweloperzy uczciwie opisują swoje inwestycje²³.

Brak zaufania konsumentów do firm deweloperskich i związane z nim konflikty na linii nabywca-deweloper wynikają – jak słusznie zauważają Wnioskodawcy – m.in. ze stosowania przez przedstawicieli branży deweloperskiej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów takich jak:

- pomijanie w kartach lokali mieszkalnych informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi wliczanej do całościowej powierzchni lokalu czy
- wprowadzanie do prospektu informacyjnego lub umowy innych niż powierzchnia użytkowa pojęć dotyczących powierzchni lokalu (np. pojęcia powierzchni całkowitej, powierzchni łącznej, powierzchni sprzedażowej lub powierzchni netto).

Oba rodzaje praktyk, jak zostało wskazane w uzasadnieniu projektu, stanowią przedmiot zainteresowania Prezesa UOKiK.

W 2022 r. Delegatura UOKiK w Poznaniu przeprowadziła badanie rynku usług deweloperskich obejmujące podmioty wchodzące w skład 20 największych grup kapitałowych, którego celem było ustalenie sposobu, w jaki deweloperzy dokonują pomiarów powierzchni użytkowej, w tym jakie normy budowlane stosują i jak interpretują ich postanowienia. Najważniejszym wnioskiem płynącym z badania było stwierdzenie, iż niektórzy deweloperzy w sposób niewłaściwy informują o pomiarze powierzchni pod ściankami działowymi, czego rezultatem są doświadczane przez konsumentów trudności w zakresie ustalania zarówno rzeczywistej powierzchni lokalu, jak i części ceny stanowiącej cenę za powierzchnię pod ściankami

²⁰ W latach 2013-2023 wzrost ten był ponad dwukrotny: z 51 616 lokali sprzedanych w 2013 r. do 110 749 lokali sprzedanych w 2023 r. – GUS, Bank Danych Lokalnych, op. cit.

²¹ A. Królczyk-Lewandowska, *Pesymizm wraca na rynek mieszkań. Młodzi najbardziej boją się wzrostu cen*, businessinsider.com.pl, 28.10.2025 r., <https://businessinsider.com.pl/nieruchomosci/rynek-nieruchomosci-pod-presja-polacy-obawiala-sie-wzrostu-cen/x6hfcqn>.

²² *Analiza rynku deweloperskiego w Polsce w 2020 roku wraz z prognozą na lata 2021-2025*, ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku 2021, <https://www.gov.pl/attachment/91fa6cc3-d8df-466a-a286-fd386aef5ec3>, s. 16; *Ścianki działowe a wielkość lokali – działania Prezesa UOKiK*, komunikat UOKiK z dnia 4.07.2025 r., <https://uokik.gov.pl/scianki-dzialowe-a-wielkosc-lokali-dzialania-prezesa-uokik>.

²³ A. Królczyk-Lewandowska, *Pesymizm wraca na rynek mieszkań....*, op. cit.

działowymi²⁴. Pośrednią przyczyną stosowania przywołanej praktyki jest posługiwanie się przez deweloperów różnymi wersjami Polskiej Normy obowiązującymi w dacie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę²⁵, a konkretnie wątpliwości interpretacyjne pojawiające się przy stosowaniu tzw. starej normy (Norma PN-ISO 9836:1997) do pomiaru powierzchni użytkowej lokalu w zakresie ścianek działowych. Wątpliwości te wynikają m.in. z faktu, iż w okresie obowiązywania normy PN-ISO 9836:1997 Polski Komitet Normalizacyjny (PKN) nie wydał interpretacji²⁶ wskazującej, jak prawidłowo odczytywać postanowienia tej normy dotyczące powierzchni pod ściankami działowymi²⁷.

Na deweloperów przemilczających kwestię wielkości powierzchni pod ściankami działowymi UOKiK nakłada stosowne sankcje²⁸. Jednocześnie wskazuje on, iż „na podstawie umowy, prospektu informacyjnego oraz karty lokalu (stanowiącej załącznik do prospektu) konsument powinien móc ustalić jaka jest powierzchnia lokalu i jaka jest jego cena”²⁹. Osiągnięcie tego założenia może, zdaniem UOKiK, utrudniać druga z przywołanych przez Wnioskodawców praktyk stosowanych przez deweloperów, tj. praktyka wprowadzania do prospektu informacyjnego lub umowy innych niż powierzchnia użytkowa pojęć służących do określania powierzchni lokalu. Pojęcia takie mogą bowiem wprowadzać konsumentów w błąd.

Ponieważ zdarza się, iż niewłaściwemu informowaniu o powierzchni pod ściankami działowymi i stosowaniu różnego rodzaju pojęć określających powierzchnię lokalu towarzyszy celowe wykorzystywanie niewiedzy konsumentów, konflikty na linii nabywca-deweloper dotyczące sposobu określania powierzchni użytkowej nieruchomości niejednokrotnie znajdują swój finał w sądzie. Głównym powodem inicjowania postępowań sądowych przez konsumentów uczestniczących w sporach w zakresie sposobu obliczania powierzchni zakupywanego lokalu jest naruszanie ich interesów ekonomicznych przez deweloperów – np. w wyniku żądania przez tych ostatnich wyższej ceny na etapie podpisywania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, niż na etapie umowy deweloperskiej.

²⁴ Odpowiedź Prezesa UOKiK z 4 lipca 2025 r. (RPZ-2.071.9.2025.AM) na pismo Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej (IK 342 3024) dostępna na stronie: <https://uokik.gov.pl/scianki-dzialowe-a-wielkosc-lokali-dzialania-prezesa-uokik>, s. 2.

²⁵ Norma PN-ISO 9836:1997 była/jest stosowana dla inwestycji z wnioskiem o pozwolenie na budowę złożonym od 29 kwietnia 2012 r. do 18 września 2021 r., norma PN-ISO 9836:2015-12 obowiązuje dla wniosków złożonych między 19 września 2021 r. a 16 lipca 2022 r., zaś od 18 lipca 2022 r. stosuje się normę PN-ISO 9836:2022-07.

²⁶ Odpowiedź Prezesa UOKiK z 7 sierpnia 2025 r. na pismo Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej (IK 3278202), s. 2.

²⁷ „Norma PN-ISO 9836: 1997 operuje pojęciem powierzchni całkowitej kondygnacji (5.1.3), na którą składają się: powierzchnia kondygnacji netto (5.1.5.) i powierzchnia zajęta przez konstrukcję (5.1.6.). Punkt 5.1.7.1. normy definiuje z kolei powierzchnię użytkową jako tę część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, zaś w jej pkt 5.1.6.1 – powierzchnię konstrukcji, jako część powierzchni całkowitej, która utworzona jest przez elementy zamykające (np. ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne) oraz powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominów, ścian działowych itp. oraz powierzchnie przez które nie można przejść. Ponadto, w myśl pkt 5.1.5.3. normy do powierzchni kondygnacji netto wlicza się także elementy nadające się do demontażu, takie jak ścianki działowe, rury i kanały.” – Wyrok SO Warszawa-Praga w Warszawie z 24 kwietnia 2024 r., sygn. IV Ca 1735/23.

²⁸ Zob. np. Decyzja Prezesa UOKiK nr RPZ 14/2024 dostępna na stronie: <https://uokik.gov.pl/scianki-dzialowe-a-wielkosc-lokali-dzialania-prezesa-uokik>.

²⁹ Odpowiedź Prezesa UOKiK z 7 sierpnia 2025 r., op. cit., s. 2.

Wydany w 2024 r. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – stwierdzający, iż „przeciętny, dostatecznie świadomy, rozważny konsument (...) bez szczegółowego omówienia sposobu obliczenia powierzchni użytkowej nabywanego lokalu nie (...) [jest] w stanie stwierdzić za jaką jego powierzchnię powinien (...) zapłacić”³⁰ – ma nie tylko ogromne znaczenie dla praktyki³¹, ale również otwiera drogę dochodzenia przez nabywców lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, będących konsumentami roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia od deweloperów zawyżających cenę sprzedawanych lokali w wyniku stosowania niekorzystnej dla konsumentów interpretacji normy PN-ISO 9836:1997³².

Projektowane zmiany prawne, wbrew deklaracjom Wnioskodawców, nie będą w stanie doprowadzić do wyeliminowania wszystkich przywołanych praktyk stosowanych przez deweloperów. Co prawda umożliwią one ograniczenie „zjawiska wprowadzania w błąd nabywców lokali” (patrz DSR) w zakresie stosowania przez nich „innych kategorii pojęciowych dla obliczania ceny niż odniesienie do ceny za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub domu jednorodzinnego” (patrz uzasadnienie), a co za tym idzie będą one mogły w sposób pośredni przyczynić się do „zwiększenia ochrony nabywców mieszkań i domów powstających w ramach przedsięwzięć deweloperskich” (patrz DSR). Jednakże proponowana przez Wnioskodawców regulacja nie spowoduje wyeliminowania praktyki pomijania informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi wliczanej do całościowej powierzchni lokalu. Nie rozwiąże ona również problemu zawyżania cen przez deweloperów w wyniku stosowania niewłaściwej (w świetle przywołanego powyżej wyroku) interpretacji zapisów Polskiej Normy dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, w zakresie ustalania powierzchni użytkowej, na co wskazują zarówno UOKiK³³, jak i Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej (KIG)³⁴. Jednocześnie, z uwagi na wyjątkowo specjalistyczny charakter regulacji zmienianych w opiniowanym projekcie jako mało prawdopodobne należy uznać wystąpienie pozostałych deklarowanych przez Wnioskodawców skutków społecznych – tj. zapewnienia prawidłowego porównywania cen przez konsumentów, w tym ich pełnego rozeznania w kwestii „wartości nabywanych poszczególnych składników majątkowych” oraz zwiększenia posiadanego przez nich poziomu świadomości w zakresie powierzchni nabywanych nieruchomości (patrz uzasadnienie projektu). Wystąpienie ostatniego skutku możliwe będzie jedynie w sytuacji, kiedy wprowadzonym zmianom prawnym towarzyszyć będzie odpowiednia kampania społeczna lub medialna mająca na celu bądź uświadomienie

³⁰ Wyrok SO Warszawa-Praga w Warszawie z 24 kwietnia 2024 r., sygn. IV Ca 1735/23.

³¹ Sąd orzekł, iż „powierzchnia zajęta przez murowane ściany wewnętrzne w lokalu mieszkalnym, których nie da się zdemontować i ponownie zamontować, nie może być wliczana do powierzchni użytkowej tego lokalu”.

³² *Spór z deweloperem o powierzchnię mieszkania*, legalis.pl, <https://legalis.pl/spor-z-deweloperem-o-powierzchnie-mieszkania/>.

³³ Odpowiedź Prezesa UOKiK z 7 sierpnia 2025 r., op. cit., s. 2-3.

³⁴ M. Kosiarski, *Zaczyna się kłótnia o ścianki działowe i wyliczanie cen mieszkań*, prawo.pl, 30 X 2025 r., <https://www.prawo.pl/biznes/deweloperzy-ścianki-działowe-powierzchnia-mieszkan.535601.html>; R. Krupa-Dąbrowska, *Kupujesz 60 mkw., a dostajesz 57? Posłowie chcą to ukrócić, ale projekt ma dziury*, gazetaprawna.pl, 29 X 2025 r., <https://www.gazetaprawna.pl/firma-i-prawo/artykuly/10567746,kupujesz-60-mkw-a-dostajesz-57-poslowie-chca-to-ukrocic-ale-projek.html>.

klientów rynku pierwotnego, bądź rozpowszechnienie wiedzy na temat wchodzącej w życie nowelizacji.

C. Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne poświęcone projektowi cieszyły się niewielkim zainteresowaniem. Wzięło w nich udział 58 osób, z czego 49 zdecydowanie zgodziło się ze stwierdzeniem, że przyjęcie ustawy jest potrzebne, a 48 wyraziło zdecydowaną akceptację dla regulacji zawartych w projekcie³⁵.

Wśród 17 osób, które udzieliły komentarzy do projektu, przeważali zwolennicy i zwolenniczki proponowanych zmian. Popierający projekt podkreślali potrzebę wyeliminowania „patologii na rynku nieruchomości”³⁶ oraz ukrócenia „nieuczciwych praktyk deweloperów”³⁷ – w tym, stanowiącego przedmiot zainteresowania Wnioskodawców, „procederu zawyżania powierzchni lokali mieszkalnych”³⁸. Wskazywali oni również na konieczność odpowiedniej ochrony konsumentów³⁹.

Jednoznacznie negatywnej oceny projektu dokonał jedynie jeden uczestnik konsultacji. Zwrócił on uwagę, iż projekt „zawiera błędne rozumienie pojęcia lokal, nakazując podawanie osobno ceny pomieszczeń przynależnych, mimo że są one elementem składowym lokalu”⁴⁰.

VII. Skutki gospodarcze projektowanej ustawy

Wnioskodawcy w DSR wskazali, że projekt nie wywoła bezpośrednich skutków gospodarczych. Zasadniczo należy zgodzić się z tą oceną.

W 2024 r. oddano do użytkowania 200,4 tys. mieszkań, przy czym większość z nich, tj. 62,3% wybudowali deweloperzy (wzrost udziału w wartości ogółem o 0,1 p.proc. r/r). Dla porównania inwestorzy indywidualni oddali do użytku 69 652 nowe mieszkania, co stanowiło 34,8% ogółu (spadek o 1,1 p.proc. r/r)⁴¹. Z powyższych danych wynika, iż deweloperzy są głównym źródłem podaży nowych mieszkań. Proponowane przepisy nie wpłyną na liczbę oddawanych mieszkań, a ich wpływ na ceny oferowanych lokali również należy ocenić jako znikomy. Łączny wpływ na ceny wynika bowiem z kształtowania się podaży i popytu na lokale mieszkalne, co jest rezultatem wielu czynników, m.in. wzrostu wynagrodzeń, dostępności oraz kosztów kredytów mieszkaniowych czy podaży gruntów pod nowe inwestycje mieszkaniowe. Proponowane przepisy mogą natomiast przyczynić się spadku liczby sporów

³⁵ Zob. wyniki konsultacji zamieszczone na stronie: https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/agent.xsp?symbol=KONSULTACJE_WYNIKI&NrProjektu=RPW/31410/2025.

³⁶ ID ankiety: 69413, zob. także ID ankiety: 57125.

³⁷ ID ankiety: 58010, zob. także ID ankiety: 87550 – „Jako osoba planująca w przyszłości zakup własnego mieszkania czuję często lęk związany z nieuczciwymi praktykami deweloperskimi, w szczególności tymi dotyczącymi cen lokali”.

³⁸ ID ankiety: 60499.

³⁹ ID ankiety: 87165, 87546 i 87200.

⁴⁰ ID ankiety: 60737.

⁴¹ *Budownictwo w 2024 roku*, Informacje sygnałowe. Urząd Statystyczny w Lublinie, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-w-2024-r-14.8.html>.

sądowych i reklamacji – co zmniejszy koszty finansowe i transakcyjne oraz ryzyko prawne i reputacyjne po stronie deweloperów. Biorąc pod uwagę zastrzeżenia podniesione w części VI opinii wpływ ten będzie jednak znacznie ograniczony.

Oceniając skutki gospodarcze drugiej proponowanej zmiany, tj. wprowadzenia zasady, zgodnie z którą cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz pomieszczeń przynależnych należałoby ustalać odrębnie, należy wskazać, iż może to przyczynić się do większej transparentności, bardziej elastycznych ofert, lepszego dostosowania cen do indywidualnych potrzeb oraz usprawnienia obrotu wtórnego. W krótkim terminie wymagać to będzie od deweloperów aktualizacji procesów sprzedażowych i może skutkować wyższymi cenami jednostkowymi np. komórek czy miejsc postojowych. Ich oddzielna wycena może spowodować ustalanie ich cen na poziomie rynkowym, często wyższym niż gdyby były ujęte w ogólnej cenie nieruchomości. W konsultacjach społecznych wskazywano również, iż odrębne prezentowanie cen nie jest właściwym rozwiązaniem, gdyż pomieszczenia przynależne są elementem składowym lokalu, a przy sprzedaży powinna być stosowana jedna cena za całość kupowanej nieruchomości mieszkalnej⁴².

VIII. Skutki projektowanej ustawy dla sektora finansów publicznych

Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

IX. Inne skutki projektowanej ustawy

Nie zidentyfikowano innych skutków wejścia w życie projektowanej ustawy.

X. Zmiana obciążeń administracyjnych

Zwiększenie obciążeń administracyjnych w związku z wejściem w życie projektowanej ustawy dotyczyć będzie tych deweloperów, którzy stosują inne niż wynikające z Polskiej Normy zasady obliczania powierzchni użytkowej lokali lub domów jednorodzinnych. Będą oni obowiązani w okresie *vacatio legis* (w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy) dokonać aktualizacji powierzchni użytkowej lokali i domów jednorodzinnych będących w sprzedaży, zgodnie z regulacjami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

XI. Konkluzje

1. Skutki prawne: Przepisy ustawy *de lege lata* nie określają zasad dotyczących obliczania powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego czy domu

⁴² ID ankiety: 60737.

jednorodzinnego. Skutkiem prawnym wejścia w życie projektowanej regulacji będzie obowiązek stosowania przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego w umowach, o których mowa w art. 2-4 ustawy i w umowach, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy (umowach rezerwacyjnych do wskazanych wyżej umów) zasad zawartych w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. Skutkiem prawnym będzie również doprecyzowanie w ustawie zasad określania ceny lokalu (domu jednorodzinnego) w ten sposób, że będzie na niego składał się iloczyn m² powierzchni użytkowej przedmiotu umowy i ceny za 1 m² powierzchni użytkowej. Przepis przewiduje ponadto, że cena pomieszczeń przynależnych, a także inne świadczenia, które nabywca będzie obowiązany spełnić na rzecz dewelopera mają być we wskazanych umowach określone odrębnie.

Zawarte w projekcie rozwiązania stanowiąc będzie doprecyzowanie i uszczegółowienie przepisów ustawy w zakresie określania powierzchni użytkowej lokalu (domu jednorodzinnego), jak również doprecyzowanie zasad dotyczących określania (obliczania) ceny lokalu lub domu jednorodzinnego (powiązanie ceny z powierzchnią użytkową lokalu oraz odrębne wskazanie dodatkowych elementów wchodzących w skład ceny).

Jednocześnie w trakcie prac legislacyjnych należałoby zwrócić uwagę na kwestie powoływania się w przepisach na regulacje zawarte w Polskich Normach, a także na kwestie przepisów przejściowych (lub innych rozwiązań prawnych) w przypadku tych inwestycji, w których proces inwestycyjno-budowlany odbywał się na podstawie wcześniejszych wersji Polskiej Normy, a proces sprzedaży lokali już się rozpoczął (o czym szerzej mowa w pkt V.1. niniejszej opinii).

Opiniowany projekt nie nasuwa wątpliwości co do zgodności z EKPC.

2. Skutki społeczne: Projekt może przyczynić się do ograniczenia zjawiska wprowadzania w błąd nabywców lokali poprzez wyeliminowanie stosowanej przez deweloperów praktyki używania w prospekcie informacyjnym lub umowie innych niż powierzchnia użytkowa pojęć dotyczących powierzchni lokalu. Jednocześnie proponowane regulacje nie będą w stanie rozwiązać problemu zawyżania cen nieruchomości przez deweloperów poprzez stosowanie niewłaściwej interpretacji Polskiej Normy. Nie spowodują one również wzrostu świadomości konsumentów w zakresie powierzchni nabywanych przez nich lokali i domów jednorodzinnych.

3. Skutki gospodarcze: Proponowane przepisy nie wpłyną istotnie na liczbę oddawanych mieszkań ani na ceny lokali, choć mogą nieznacznie ograniczyć liczbę sporów sądowych i reklamacji, co zmniejszy ryzyko prawne i reputacyjne dla deweloperów. Wprowadzenie zasady odrębnego ustalania cen za lokal i pomieszczenia przynależne może zwiększyć przejrzystość ofert, ale też wymusi zmiany w dokumentacji i może prowadzić do wyższych cen jednostkowych.

4. Skutki finansowe: Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

5. Rozwiązania zagraniczne: W zagranicznych systemach prawnych powszechnie funkcjonują unormowania określające sposób obliczania powierzchni użytkowej nieruchomości. Przykładowo we Francji to zagadnienie stanowi materię ustawową, zaś w Niemczech regulacje przyjęto w rozporządzeniu. Unormowania określają, które części pomieszczeń należy wliczyć do powierzchni użytkowej, a które części podlegają wyłączeniu z tej kalkulacji.

Autorzy:

dr. hab. Justyna Łacny, ekspert ds. legislacji (pkt I-III)

Łukasz Żołądek, specjalista w Wydziale Oceny Skutków Regulacji (pkt IV, XI.5)

Ilona Szczepańska-Kulik, ekspert ds. legislacji (pkt V.1, X, XI.1.1)

prof. Krzysztof Wojtyczek, ekspert ds. legislacji (pkt V.2, XI.1.2)

dr Ewa Radomska, specjalistka ds. społecznych (pkt. VI, X, XI.2)

dr Piotr Russel, specjalista ds. systemu gospodarczego (pkt. VII, X, XI.3)

dr Olga Olkowska, specjalistka ds. finansów publicznych (pkt. VIII, X, XI.4)

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/