



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 2468
Warszawa, 13 kwietnia 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,
na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz 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.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Michała Gramatykę.

(-) Agnieszka Buczyńska; (-) Adam Gomoła; (-) Piotr Górnikiewicz; (-) Michał Gramatyka; (-) Bożenna Hołownia; (-) Szymon Hołownia; (-) Adam Luboński; (-) Maja Ewa Nowak; (-) Łukasz Osmalak; (-) Bartosz Romowicz; (-) Ewa Schädler; (-) Piotr Paweł Strach; (-) Paweł Śliz; (-) Wioleta Tomczak; (-) Kamil Wnuk.

U S T A W A

z dnia

**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, z 2025 r. poz. 758, 1077, 1167 i 1669 oraz z 2026 r. poz. 27) w art. 19b wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w ust. 2 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 2a”;
- 2) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Dane, o których mowa w ust. 1, przekazuje się stosując ustrukturyzowany format przeznaczony do odczytu maszynowego, udostępniony komunikatem ministra właściwego do spraw informatyzacji, w portalu danych w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego.

2b. Minister właściwy do spraw informatyzacji ogłasza komunikat, o którym mowa w ust. 2a, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.”;

- 3) w ust. 4 wyrazy „ust. 1 i 2” zastępuje się wyrazami „ust. 1, 2 i 2a”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Projektowana ustawa ma na celu zapewnienie jednolitego i spójnego sposobu udostępniania danych przez deweloperów w portalu dane.gov.pl, prowadzonym przez Ministra Cyfryzacji. Ujednolicenie formatu udostępnianych danych zwiększy ich użyteczność, umożliwi automatyczne przetwarzanie oraz stworzy warunki do efektywnego ponownego wykorzystywania danych, w szczególności na potrzeby tworzenia narzędzi porównawczych i rozwiązań analitycznych.

Zgodnie z art. 19b 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, z późn. zm.), podmioty wskazane w tym przepisie (przede wszystkim deweloperzy) są zobowiązane do udostępniania danych w portalu dane.gov.pl. Udostępnianiu podlegają dane wskazane w art. 19a ust. 1 i 2 tej ustawy, obejmujące w szczególności dane dotyczące ceny 1 m² powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części. Obowiązki te zostały wprowadzone nowelizacją z dnia 21 maja 2025 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 758)¹.

W celu zapewnienia spójności danych udostępnianych w portalu dane.gov.pl oraz ich zgodności ze standardem technicznym tego portalu, Ministerstwo Cyfryzacji opracowało i rekomenduje korzystanie z ustrukturyzowanego formatu danych przeznaczonego do odczytu maszynowego. Wzorcowe pliki zostały udostępnione w Bazie wiedzy w portalu dane.gov.pl i były konsultowane z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Polskim Związkiem Firm Deweloperskich. Zakres danych wynika bezpośrednio z art. 19a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Obecnie korzystanie z przygotowanego przez Ministerstwo Cyfryzacji rozwiązania nie jest obowiązkowe, ale znaczna część deweloperów stosuje rekomendowany ustrukturyzowany format danych. Nadal jednak część danych nie jest udostępniana w taki sposób. Taki stan rzeczy ogranicza użyteczność zasobów udostępnianych w portalu oraz utrudnia ich efektywne przetwarzanie i wykorzystywanie przez użytkowników. Zapewnienie spójności wszystkich udostępnianych danych zwiększyłoby ich przydatność dla celów ponownego wykorzystywania, w tym w szczególności dla tworzenia narzędzi porównawczych oraz rozwiązań opartych na automatyzacji procesów (przetwarzaniu danych).

Taki stan rzeczy ogranicza użyteczność zasobów udostępnianych w portalu dane.gov.pl oraz utrudnia ich efektywne przetwarzanie i wykorzystywanie przez użytkowników, zarówno indywidualnych (konsumentów poszukujących informacji o cenach mieszkań), jak i profesjonalnych. Zapewnienie spójności wszystkich udostępnianych danych zwiększyłoby ich przydatność dla celów ponownego wykorzystywania, w tym w szczególności dla tworzenia narzędzi porównawczych oraz rozwiązań opartych na automatyzacji procesów przetwarzania danych.

Nowelizacja zakłada wprowadzenie w art. 19b ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym następujących zmian:

¹ Ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 758).

- w ust. 2 dodaje się zastrzeżenie odsyłające do nowego ust. 2a - co zapewnia prawidłowe powiązanie systemowe nowej regulacji z dotychczasową treścią przepisu.

- dodaje się nowy ust. 2a - ustanawiający obowiązek udostępniania danych w portalu dane.gov.pl z zastosowaniem ustrukturyzowanego formatu przeznaczonego do odczytu maszynowego. Format ten jest udostępniany komunikatem ministra właściwego do spraw informatyzacji w portalu danych w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego.

- dodaje się nowy ust. 2b - zobowiązujący ministra właściwego do spraw informatyzacji do ogłoszenia komunikatu określającego ustrukturyzowany format danych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Publikacja komunikatu w Monitorze Polskim zapewnia transparentność i powszechną dostępność informacji o wymaganym formacie danych, a także jednoznacznie określa moment, od którego dany format staje się obowiązujący.

- zmienia się ust. 4, który przewiduje, że brak zastosowania się do obowiązku udostępniania danych z wykorzystaniem ustrukturyzowanego formatu stanowi czyn nieuczciwej konkurencji

Przyjęcie formy komunikatu ogłaszanego w Monitorze Polskim stanowi rozwiązanie proporcjonalne, z jednej strony zapewnia oficjalną publikację i dostępność formatu, z drugiej zaś umożliwia jego aktualizację w sposób prostszy niż zmiana rozporządzenia, co jest uzasadnione czysto technicznym charakterem regulowanej materii (specyfikacja struktury pliku danych).

Dzięki projektowanym zmianom wszystkie dane, o których mowa w art. 19a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, będą udostępniane w portalu dane.gov.pl w jednolity i spójny sposób.

Projektowany przepis (nowy ust. 2a) będzie objęty regulacją art. 19b ust. 4 nowelizowanej ustawy, zgodnie z którym naruszenie obowiązku określonego w ust. 1 i 2 tego artykułu stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że niestosowanie wymaganego formatu danych (nawet przy jednoczesnym wypełnieniu obowiązku udostępnienia danych jako takiego) będzie kwalifikowane jako praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia. Przewidziane *vacatio legis* umożliwi deweloperom przygotowanie się do stosowania wymaganego formatu danych, a ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji - ogłoszenie komunikatu określającego ten format w Monitorze Polskim.

Projektowana regulacja nie powinna generować istotnych kosztów dostosowawczych po stronie mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską, ponieważ obowiązek udostępniania danych w portalu dane.gov.pl ciąży na nich już na podstawie obowiązujących przepisów. Zmiana dotyczy wyłącznie formatu technicznego udostępniania danych, a wzorcowe pliki w ustrukturyzowanym formacie są bezpłatnie udostępniane w Bazie wiedzy portalu dane.gov.pl. Ewentualne koszty adaptacji ograniczają się do jednorazowego dostosowania sposobu wprowadzania danych i są szacowane jako minimalne.

Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga przedłożenia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR) projekt ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Pan poseł Michał Gramatyka

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Projektowana regulacja ma na celu rozwiązanie problemu braku jednolitego i zgodnego ze standardem technicznym portalu dane.gov.pl sposobu udostępniania danych przez deweloperów. Choć obowiązek publikacji danych wynika już z obowiązujących przepisów (art. 19b ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 21 maja 2025 r.), obecnie istotna część podmiotów nie korzysta z ustrukturyzowanego formatu danych rekomendowanego przez Ministerstwo Cyfryzacji. Problem nie ma charakteru incydentalnego, lecz dotyczy znaczącej części danych udostępnianych w portalu i wpływa na funkcjonalność całego mechanizmu dostępu oraz ponownego wykorzystywania tych danych. Powoduje to ograniczenie użyteczności zasobów publikowanych w portalu, utrudnia ich automatyczne przetwarzanie oraz zmniejsza potencjał ponownego wykorzystywania danych, w szczególności dla celów tworzenia narzędzi porównawczych.

Nowelizacja zakłada dodanie w art. 19b ustawy nowych ust. 2a i 2b. Nowy ust. 2a wprowadza obowiązek udostępniania danych z zastosowaniem ustrukturyzowanego formatu przeznaczonego do odczytu maszynowego, udostępnianego komunikatem ministra właściwego do spraw informatyzacji w portalu danych. Nowy ust. 2b zobowiązuje ministra właściwego do spraw informatyzacji do ogłoszenia tego komunikatu w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, co zapewnia transparentność, pewność prawną i powszechną dostępność informacji o wymaganym formacie. Ponadto w ust. 2 dodaje się zastrzeżenie odsyłające do nowego ust. 2a, zapewniające systemową spójność przepisu.

Brak interwencji legislacyjnej skutkowałby dalszym funkcjonowaniem niejednolitego sposobu udostępniania danych przez deweloperów w portalu dane.gov.pl. W konsekwencji utrzymywałby się stan, w którym część danych publikowana byłaby w ustrukturyzowanym formacie, a część — w sposób odmienny, niespójny lub utrudniający ich dalsze wykorzystywanie. Prowadziłoby to do dalszego ograniczenia użyteczności zasobów publikowanych w portalu, zarówno z perspektywy konsumentów poszukujących informacji o cenach mieszkań, jak i podmiotów wykorzystujących dane w sposób profesjonalny. Ponadto nie można wykluczyć, że w przypadku braku obowiązku prawnego odsetek podmiotów stosujących rekomendowany format mógłby w przyszłości ulec zmniejszeniu, np. w przypadku rotacji podmiotów na rynku deweloperskim.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

➤ **Tak**

Rozwiązanie alternatywne polega na utrzymaniu stanu obecnego. Obecnie Ministerstwo Cyfryzacji rekomenduje stosowanie ustrukturyzowanego formatu danych podczas udostępniania danych w portalu dane.gov.pl. Niewprowadzenie proponowanej nowelizacji spowoduje, że nadal udostępnianie danych w rekomendowanym formacie ustrukturyzowanym będzie nieobowiązkowe. Utrzymanie obecnego stanu rzeczy jest nieefektywne, wpływa na użyteczność zasobów oraz utrudnia wykorzystywanie danych przez użytkowników. Proponowane w ustawie nowelizujące rozwiązanie polega na wprowadzeniu obowiązku korzystania przez deweloperów z ustrukturyzowanego formatu danych rekomendowanego do tej pory przez Ministerstwo Cyfryzacji.

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

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Projektowana nowelizacja przewiduje dodanie w art. 19b ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nowych ust. 2a i 2b oraz zmianę redakcyjną ust. 2 (dodanie zastrzeżenia) oraz ust. 4 (rozszerzenie zachowań stanowiących czyn nieuczciwej konkurencji).

Stan dotychczasowy: Deweloperzy są obowiązani do udostępniania danych w portalu dane.gov.pl (art. 19b ust. 1 i 2 ustawy). Korzystanie z ustrukturyzowanego formatu danych rekomendowanego przez Ministerstwo Cyfryzacji ma charakter fakultatywny. Brak jest podstawy prawnej do określenia wymaganego formatu w drodze aktu o charakterze powszechnie obowiązującym.

Propozycja nowelizacji: Ustanawia się obowiązek korzystania przez deweloperów z ustrukturyzowanego formatu przeznaczanego do odczytu maszynowego, udostępnianego komunikatem ministra właściwego do spraw informatyzacji w portalu danych. Komunikat ten jest ogłaszany w Monitorze Polskim, co zapewnia jego powszechną dostępność i oficjalny charakter. Projektowane rozwiązanie uzupełni obecne regulacje w obszarze technicznym i usprawni stosowanie aktualnych przepisów.

Projektowany przepis (nowy ust. 2a) będzie objęty regulacją art. 19b ust. 4 nowelizowanej ustawy, zgodnie z którym naruszenie obowiązku określonego w ust. 1, 2 oraz oddanego ust. 2a tego artykułu stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Przepisy wejdą w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia. Przewidziane *vacatio legis* umożliwi deweloperom przygotowanie się do stosowania nowego rozwiązania, a ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji ogłoszenie komunikatu w Monitorze Polskim.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Przewidywanym skutkiem społecznym projektowanych rozwiązań będzie zwiększenie użyteczności danych udostępnianych w portalu dane.gov.pl poprzez ujednoczenie sposobu ich publikacji. Rozwiązanie to ułatwi przetwarzanie i analizę danych, a także stworzy warunki do automatyzacji procesów związanych z ich wykorzystywaniem. Jednocześnie standaryzacja danych zwiększy możliwość tworzenia narzędzi porównawczych oraz innych narzędzi cyfrowych opartych na

ponownym wykorzystywaniu danych, co przełoży się na większą przejrzystość informacji oraz ułatwi obywatelom i innym użytkownikom dostęp do danych porównywalnych i bardziej użytecznych dla celów ich dalszego wykorzystywania.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Projektowane rozwiązania będą miały pozytywny wpływ na przedsiębiorców, w szczególności poprzez ujednoczenie sposobu udostępniania danych oraz zwiększenie możliwości ich automatycznego przetwarzania i ponownego wykorzystywania. Standaryzacja danych stworzy warunki do rozwoju narzędzi cyfrowych, w tym porównywarek i usług analitycznych, a także może ograniczyć koszty związane z pozyskiwaniem, porządkowaniem i integracją danych. Jednocześnie regulacja nie powinna powodować istotnych, dodatkowych obciążeń po stronie deweloperów, gdyż nie wprowadza nowego obowiązku udostępniania danych, tylko ujednocza techniczny sposób wykonania obowiązku już istniejącego.

[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?

Nowelizacja nie powoduje skutków finansowych dla sektora finansów publicznych.

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

Nie dotyczy.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

➤ **Nie**

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)?

➤ **Nie**

Proponowana nowelizacja wprowadza obowiązek korzystania przez deweloperów z rekomendowanego do tej pory przez Ministerstwo Cyfryzacji ustrukturyzowanego formatu danych, który będzie wykorzystywany przy udostępnianiu danych w portalu dane.gov.pl. Obecnie takiego obowiązku nie ma. Większość deweloperów już obecnie stosuje rekomendowany ustrukturyzowany format podczas udostępniania danych. Dla pozostałych podmiotów (które obecnie nie stosują tego rozwiązania) projektowany przepis nie będzie stanowił dodatkowego obciążenia, ponieważ sam obowiązek udostępniania danych wynika już z obecnie obowiązujących regulacji. Proponowana nowelizacja nie wprowadza nowego obowiązku udostępniania danych, ale stanowi jedynie techniczne uzupełnienie obecnych przepisów i ma

ujednolicić oraz uprościć sposób udostępniania danych w portalu (ma ujednolicić oraz uprościć realizację istniejącego obowiązku ustawowego). Jeden, standardowy ustrukturyzowany format danych będzie ułatwieniem dla deweloperów w realizacji obecnych przepisów.

[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, 22 kwietnia 2026 r.

BEOS-WPEiM-858/26

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDENTA SEJMU

L.dz. SPS-III.020.110.10.2026

Data wpływu 22.04.2026

Pan
Włodzimierz Czarzasty
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 (przedstawiciel wnioskodawców:
poseł Michał Gramatyka)**

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

W projekcie przewidziano zmianę art. 19b ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹ (dalej: ustawa).

Nowelizacja dotyczy sposobu udostępniania danych przekazywanych przez deweloperów na podstawie art. 19b ust. 1 ustawy² (w szczególności są to dane na temat ceny m² powierzchni użytkowej każdego z oferowanych przez dewelopera lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części). Zgodnie z proponowaną ustawą określone dane będą przekazywane przy zastosowaniu ustrukturyzowanego formatu przeznaczonego do odczytu maszynowego, udostępnionego komunikatem ministra właściwego do spraw informatyzacji (dalej: minister), w portalu danych.

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 695, ze zm.

² Dane są przekazywane ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji, który następnie publikuje je 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1524, ze zm.). Portal danych to powszechnie dostępny system teleinformatyczny, służący do udostępniania informacji sektora publicznego w celu ponownego wykorzystywania oraz danych prywatnych w celu wykorzystywania (<https://dane.gov.pl/pl>).

Minister ogłosi wymieniony komunikat w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Naruszenie przez deweloperów obowiązku przekazywania danych przy zastosowaniu określonego formatu będzie stanowiło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów³.

Proponowana ustawa miałaby wejść w życie po upływie 3 miesięcy 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 Rady⁴ (dalej: dyrektywa 2011/83/UE). Zgodnie z art. 1 tej dyrektywy poprzez osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony konsumentów dyrektywa ta ma przyczynić się do właściwego funkcjonowania rynku wewnętrznego w drodze zbliżenia niektórych aspektów przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących umów zawieranych między konsumentami a przedsiębiorcami⁵. Dyrektywa 2011/83/UE ma zapewniać konsumentom prawo dostępu do 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.

³ Dz. U. z 2025 r. poz. 1714, ze zm.

⁴ Dz. Urz. UE L 304 z 22.11.2011, s. 64, ze zm.; ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2011/83/2022-05-28>.

⁵ 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).

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 Rady⁶ (dalej: 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 tego aktu, 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 związaną 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 ustawy 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 dotyczące sposobu realizowania przez deweloperów określonego obowiązku nie są sprzeczne z prawem Unii Europejskiej.

⁶ Dz. Urz. UE L 149 z 11.06.2005, s. 22; ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2005/29/2022-05-28>.

4. Konkluzje

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

Autor:

Konrad Kuszel

ekspert ds. legislacji

w Biurze Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/

Warszawa, 22 kwietnia 2026 r.

BEOS-WPEiM-859/26

WYDZIAŁ ODRĘBNOŚCI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SPS-III.020.110.9.2026

Data wpływu 22. 04. 2026

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

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

W projekcie przewidziano zmianę art. 19b ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹ (dalej: ustawa).

Nowelizacja dotyczy sposobu udostępniania danych przekazywanych przez deweloperów na podstawie art. 19b ust. 1 ustawy² (w szczególności są to dane na temat ceny m² powierzchni użytkowej każdego z oferowanych przez dewelopera lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części). Zgodnie z proponowaną ustawą określone dane będą przekazywane przy zastosowaniu ustrukturyzowanego formatu przeznaczonego do odczytu maszynowego, udostępnionego komunikatem ministra właściwego do spraw informatyzacji (dalej: minister), w portalu danych. Minister ogłosi wymieniony komunikat w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Naruszenie przez deweloperów obowiązku przekazywania danych przy zastosowaniu określonego formatu

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 695, ze zm.

² Dane są przekazywane ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji, który następnie publikuje je 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1524, ze zm.). Portal danych to powszechnie dostępny system teleinformatyczny, służący do udostępniania informacji sektora publicznego w celu ponownego wykorzystywania oraz danych prywatnych w celu wykorzystywania (<https://dane.gov.pl/pl>).

będzie stanowiło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów³.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

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

Autor:

Konrad Kuszel

ekspert ds. legislacji

w Biurze Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/

³ Dz. U. z 2025 r. poz. 1714, ze zm.