Minister Funduszy
i Polityki Regionalnej

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

Warszawa, data: 4 listopada 2025 r.

znak sprawy: DP-Ib.054.2.2025.IS

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: odpowiedzi na oświadczenie z dnia 29 września 2025 r. Pana Senatora Waldego Dzikowskiego

Szanowna Pani Marszałek,

odpowiadając na oświadczenie Pana Senatora w sprawie ustawy z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 758; dalej: ustawa o jawności cen), przesłane przy piśmie z dnia 1 października 2025 r. (znak: BPS/043-42-1058/25), przedstawiam poniższe stanowisko Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, sygnalizując jednocześnie, że materia ustawy pozostaje poza zakresem działu administracji rządowej – rozwój regionalny.

Zgodnie art. 19a ust. 1 i 2 dodanymi w ramach ustawy o jawności cen do 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., zwanej dalej ustawą deweloperską):

„1. Deweloper ma obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której, od dnia rozpoczęcia sprzedaży, a w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych, o których mowa w art. 29 ust. 2, przed zawarciem pierwszej takiej umowy, do dnia przeniesienia 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, 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 m^2 powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części, będących przedmiotem umowy,

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. […]".

Jednocześnie zgodnie z ust. 4 tego artykułu *„Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio także 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. […]".*

Natomiast zgodnie z dodanym w ustawie deweloperskiej art. 19b ust. 1 podmiot obowiązany do przekazywania informacji, o których mowa w art. 19a ust. 1 i 2 tej ustawy, przekazuje dane zawarte w tych informacjach raz na dobę ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji.

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej zauważa, że ustawa deweloperska po zmianach wprowadzonych ustawą o jawności cen (dodanie art. 19a i art. 19b) szczegółowo opisuje wymogi związane z ujawnianiem cen przez deweloperów i inne zobowiązane podmioty, w tym moment początkowy i końcowy udostępniania informacji określonych w art. 19a ust. 1 ustawy deweloperskiej, ich zakres oraz obowiązek aktualizacji.

Biorąc pod uwagę sformułowania przytoczonych przepisów ustawy deweloperskiej, a w szczególności jej art. 19a ust. 1 pkt 1, zdaniem MFiPR zasadne jest przyjęcie stanowiska, że udostępnieniu na stronie internetowej (a co za tym idzie aktualizacji i przekazaniu do ministra właściwego do spraw informatyzacji), podlegają informacje dotyczące lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych „oferowanych", tj. będących nadal w ofercie danego dewelopera lub przedsiębiorcy innego niż deweloper, i w stosunku do których możliwe jest zawarcie umowy.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/