Oświadczenie złożone
przez senatora Waldego Dzikowskiego
w dniu 23 czerwca 2025 r.

Oświadczenie skierowane do minister funduszy i polityki regionalnej Katarzyny Pełczyńskiej-Nałęcz

Szanowna Pani Minister!

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami proszę o wyjaśnienie kilku kwestii dotyczących stosowania przepisów ustawy o jawności cen. Z lektury ustawy wynika bowiem, że niektóre jej przepisy są nieprecyzyjne i w praktyce mogą budzić poważne wątpliwości interpretacyjne.

1. Jak należy rozumieć pojęcie „cena nieruchomości lub jej części" zawarte w art. 19a ust. 1 pkt 1? Czy deweloper lub przedsiębiorca powinien podać wyłącznie cenę metra kwadratowego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, czy również cenę całkowitą wynikającą z przemnożenia metrażu przez cenę metra kwadratowego? Czy przepis ten dotyczy także innych rodzajów nieruchomości, a jeśli tak, to jakich konkretnie? Ustawa nie precyzuje tych kwestii.

2. W art. 19a ust. 1 pkt 3 pojawia się pojęcie „inne świadczenia pieniężne, które nabywca zobowiązany jest spełnić na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność". Proszę o wskazanie, jakie konkretne świadczenia pieniężne należy tu uwzględnić na etapie zawarcia tego typu umowy. Przepis nie zawiera żadnych przykładów ani definicji, co może prowadzić do rozbieżności interpretacyjnych.

3. Do którego z pojęć: „pomieszczenia przynależne", „prawa niezbędne do korzystania z nieruchomości", czy „inne świadczenia pieniężne" należy zakwalifikować (i dlaczego) zakup miejsca postojowego w hali garażowej, która nie jest częścią nieruchomości wspólnej i posiada odrębną księgę wieczystą? Ustawa nie zawiera jednoznacznych kryteriów rozróżnienia tych kategorii, co może prowadzić do niepewności po stronie przedsiębiorców i nabywców.

4. Czy zgodnie z art. 19a ust. 4 każdy przedsiębiorca, który nabył od dewelopera mieszkanie na rynku pierwotnym, a po kilku latach będzie chciał je odsprzedać osobie fizycznej, będzie zobowiązany do założenia własnej strony internetowej, opublikowania na niej oferty sprzedaży oraz przekazania tych danych na portal www.dane.gov.pl? Czy ustawa przewiduje tu jakiekolwiek wyłączenia lub uproszczenia dla przedsiębiorców, którzy nie prowadzą działalności stricte deweloperskiej?

Będę wdzięczny za szczegółowe wyjaśnienie powyższych kwestii, gdyż brak precyzyjnych regulacji w tych obszarach utrudni prawidłowe i jednolite stosowanie nowych przepisów w praktyce.

Z poważaniem
Waldy Dzikowski
senator RP