Oświadczenie złożone
przez senator Monikę Jadwigę Piątkowską
na 37. posiedzeniu Senatu
w dniu 25 czerwca 2025 r.

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

Szanowna Pani Ministro!

Ustawa dotycząca obowiązku publikacji cen nieruchomości wprowadza nowe, istotne obowiązki po stronie deweloperów oraz uprawnienia po stronie konsumentów. Choć cel przepisów – zwiększenie przejrzystości rynku – zasługuje na pełne poparcie, ich praktyczna implementacja budzi szereg wątpliwości zgłaszanych zarówno przez przedsiębiorców, jak i nabywców mieszkań.

W związku z tym proszę o odniesienie się do następujących kwestii.

1. Pojęcie ceny nieruchomości lub jej części.

W art. 19a ust. 1 pkcie 1 ustawy nieprecyzyjnie określono, czy chodzi o cenę za metr kwadratowy, cenę całkowitą, czy obie te wartości. Jak należy to rozumieć w praktyce? Czy obowiązek ten dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, czy również innych typów nieruchomości?

2. Zakres „innych świadczeń pieniężnych".

W art. 19a ust. 1 pkt 3 nie definiuje, jakie konkretne świadczenia powinny zostać wykazane. Czy chodzi wyłącznie o koszty dodatkowe, takie jak wykończenie, opłaty administracyjne, czy również o inne opłaty okołotransakcyjne?

3. Zakup miejsca postojowego.

W przypadku hali garażowej posiadającej odrębną księgę wieczystą i niewchodzącej w skład nieruchomości wspólnej, do jakiej kategorii należy przypisać zakup miejsca: pomieszczenie przynależne, prawo niezbędne do korzystania z nieruchomości czy inne świadczenie pieniężne?

4. Obowiązki przedsiębiorców nieprowadzących działalności deweloperskiej.

Czy osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, która kupiła lokal na rynku pierwotnym i zamierza go odsprzedać, musi spełnić obowiązki informacyjne, w tym utworzyć stronę internetową i przekazać dane do portalu Dane.gov.pl?

5. Obowiązek aktualizacji cen.

Zgodnie z ustawą deweloperzy mają obowiązek aktualizować ceny „z dniem ich zmiany" oraz wskazywać daty tych zmian. W jaki sposób ministerstwo planuje monitorować przestrzeganie tego obowiązku? Czy takie sytuacje, kiedy ceny nie zmieniają się przez dłuższy czas, będą podlegały weryfikacji, czy uznaje się to za spełnienie obowiązku?

6. Egzekwowanie prawa do najkorzystniejszej ceny.

Ustawa przewiduje, że nabywca ma prawo żądać zakupu lokalu po „najkorzystniejszej cenie" ujawnionej przez dewelopera. Jakie konkretne mechanizmy egzekwowania tego prawa planuje wdrożyć ministerstwo? Czy przewiduje się aktywne zaangażowanie UOKiK w ochronę interesów konsumentów?

7. Vacatio legis.

Przepisy przewidują 30-dniowy termin wejścia w życie, który dla deweloperów już prowadzących sprzedaż został wydłużony do 2 miesięcy. Z czego wynika ta rozbieżność?

W mojej ocenie ustawa wymaga doprecyzowania na poziomie wykonawczym, a odpowiedzi na powyższe pytania są kluczowe dla zapewnienia jej skutecznego i jednolitego stosowania.

Z poważaniem
Monika Jadwiga Piątkowska