Minister Funduszy
i Polityki Regionalnej

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

Warszawa, data: 12 lipca 2025 r.

znak sprawy: DP-Ib.054.1.2025

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: odpowiedzi na oświadczenie z dnia 25 czerwca 2025 r. Pani Senator Moniki Piątkowskiej

Szanowna Pani Marszałek,

odpowiadając na oświadczenie Pani Senator Moniki Piątkowskiej, przesłane przy piśmie z dnia 27 czerwca 2025 r. (znak BPS/043-37-907/25), 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), przedstawiam, co następuje.

Zgodnie z art. 1 ustawy o jawności cen, „*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;* [dalej: ustawa deweloperska]*) w rozdziale 4 dodaje się art. 19a i art. 19b w brzmieniu: „Art. 19a. 1. Deweloper ma obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której, (…) udostępnia część ogólną prospektu informacyjnego, dotyczącego tego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, i podaje informacje o (…) 1) cenie m^2 powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych* ***oraz całej nieruchomości lub jej części****, będących przedmiotem umowy*”.

tel. 22 273 70 10
www.gov.pl/web/fundusze-regiony
www.funduszeeuropejskie.gov.pl

ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

Zdaniem Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, ustawa deweloperska po zmianach wprowadzonych ustawą o jawności cen (dodanie art. 19a i art. 19b) szczegółowo opisuje wymogi związane z ujawnieniem ceny przez deweloperów i inne zobowiązane podmioty, a w szczególności wprowadza wymóg podania ceny m^2 powierzchni użytkowej każdego oferowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz dodatkowo podania ceny całej nieruchomości lub jej części, jeśli przedmiotem umowy jest udział w nieruchomości (jej część). Art. 19a ust. 1 pkt 1 ustawy deweloperskiej odnosi się więc do lokalu mieszkalnego (zdefiniowanego w art. 5 pkt 2 tej ustawy) oraz domu jednorodzinnego (zdefiniowanego w jej art. 5 pkt 4).

Ponadto, dodany ustawą o jawności cen art. 19a ust. 1 pkt 3 ustawy deweloperskiej przewiduje obowiązek ujawnienia na stronie internetowej dewelopera również innych niż określone w pkt 1 i 2 tego przepisu świadczeń pieniężnych, które nabywca zobowiązany jest spełnić na rzecz dewelopera, w wykonaniu umowy przenoszącej własność.

Oznacza to, że podawane przez dewelopera ceny będą musiały uwzględniać wszystkie składniki rzeczywistej ceny sprzedaży objęte umową, z uwzględnieniem wszelkich świadczeń pieniężnych jakie nabywca będzie musiał zapłacić w przypadku zawarcia umowy. Ustawodawca w art. 19a ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy deweloperskiej przewidział obowiązek ujmowania informacji o wskazanej w ww. przepisach cenie przedmiotów lub praw oraz innych świadczeniach koniecznych do uiszczenia wraz z ceną za lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny w celu uniknięcia niepublikowania przez deweloperów cen np. za pomieszczenie piwniczne, komórkę przynależną do lokalu, miejsce w garażu wielostanowiskowym, miejsce parkingowe, a także towarzyszące transakcji usługi, jak np. wykończenie lokalu lub jego dodatkowe wyposażenie. Dla przykładu, zakup miejsca postojowego w hali garażowej, która nie jest częścią nieruchomości wspólnej i posiada odrębną księgę wieczystą może stanowić inne niż określone w art. 19a ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy deweloperskiej świadczenie pieniężne, które nabywca będzie musiał zapłacić w przypadku zawarcia umowy.

Należy przyjąć, że szeroki zakres świadczeń, usług czy praw, możliwych do zaoferowania nabywcy, ma na celu uniemożliwienie zniekształcania przekazywanej potencjalnemu nabywcy informacji o kosztach składających się na finalną cenę nieruchomości.

Z kolei stosownie do dodanego ustawą o jawności cen art. 19a ust. 4 ustawy deweloperskiej, zakresem tej regulacji objęci będą także deweloperzy, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy deweloperskiej, oraz przedsiębiorcy, o których mowa w art. 4 pkt 1 tej ustawy, od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o sprzedaży przedmiotów umów, o których mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1 ustawy deweloperskiej. Oznacza to, że zastosowanie ustawy deweloperskiej jest

rozszerzone także na sytuacje, gdy stroną umowy sprzedaży (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) nie będzie deweloper (w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy deweloperskiej). Dotyczy więc to przypadków, gdy umowę (o której mowa w art. 4 ustawy deweloperskiej) zawrze z nabywcą przedsiębiorca inny niż deweloper, a przedmiot umowy powstał w wyniku przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego i przeniesienie prawa własności na nabywcę w ramach tych umów następuje po raz pierwszy.

Ustawowa definicja nabywcy zawarta jest w art. 5 pkt 5 ustawy deweloperskiej i w świetle tego przepisu nabywcą może być tylko określona osoba fizyczna. Z kolei, przedsiębiorcą innym niż deweloper będzie każdy przedsiębiorca w rozumieniu art. 43^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.) wykonujący dowolną działalność gospodarczą lub zawodową, który nie realizował przedsięwzięcia deweloperskiego (w rozumieniu art. 5 pkt 7 ustawy deweloperskiej), w ramach którego powstał lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, sprzedawany w ramach umowy z nabywcą.

Jeżeli więc przeniesienie prawa własności nieruchomości na nabywcę będzie następowało po raz pierwszy, to przedsiębiorca dokonujący zbycia przedmiotu umowy powstałego w wyniku przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego będzie objęty wymogami ustawy o jawności cen. Natomiast jeśli przedsiębiorca – osoba fizyczna – sam wcześniej nabył nieruchomość od dewelopera jako nabywca w rozumieniu art. 5 pkt 5 ustawy deweloperskiej, to dalsza odsprzedaż przedmiotu umowy pozostaje poza zakresem regulacji ustawy o jawności cen.

Zgodnie z art. 19a ust. 5 ustawy deweloperskiej *„Naruszenie obowiązków określonych w ust. 1–4 stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616)”*. Oznacza to, że w przypadku stwierdzenia przez Prezesa UOKiK naruszenia ww. obowiązków, m.in. w zakresie aktualizacji cen lub świadczeń pieniężnych, o których mowa w art. 19a ust. 1 ustawy deweloperskiej, zastosowanie będzie miała procedura określona w przepisach o ochronie konkurencji i konsumentów, dotycząca postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ustawa o jawności cen wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia. W związku z tym, że nakłada ona nowe obowiązki na podmioty w niej określone, tj. deweloperów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy deweloperskiej, oraz przedsiębiorców, o których mowa w art. 4 pkt 1 tej ustawy, ustawodawca przewidział dwumiesięczny okres dostosowawczy dla ww. podmiotów będących już w trakcie sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego albo sprzedaży, o której mowa w ww. przepisach, tak aby mogli dostosować się do nowych obowiązków wynikających z ustawy o jawności cen.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/