Oświadczenie złożone
przez senatora Wadima Tyszkiewicza
w dniu 4 lutego 2026 r.

Oświadczenie skierowane do ministra finansów i gospodarki Andrzeja Domańskiego

Szanowny Panie Ministrze!

Mając na względzie ochronę praw konsumentów, nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, przedstawiam wniosek o podjęcie (lub przyspieszenie) prac legislacyjnych zmierzających do rozszerzenia kręgu stron postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku przedsięwzięć deweloperskich.

Obowiązujące brzmienie art. 59 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane stanowi, że status strony w postępowaniu o pozwolenie na użytkowanie przysługuje wyłącznie inwestorowi. Taki model postępowania w praktyce pozbawia nabywców realnego wpływu na finalny etap procesu inwestycyjnego, mimo że skutki decyzji o pozwoleniu na użytkowanie bezpośrednio determinują ich sytuację prawną i majątkową. W realiach rynkowych zdarzają się sytuacje, w których deweloper nie składa wniosku o pozwolenie na użytkowanie albo odkłada w czasie dopełnienie formalności, co w konsekwencji może blokować przeniesienie własności i utrzymywać nabywców w stanie niepewności (w tym w zakresie terminu zawarcia umowy przenoszącej własność).

W pełni zasadne jest więc wprowadzenie zmiany polegającej na nadaniu statusu strony w postępowaniu o pozwolenie na użytkowanie – w przypadku przedsięwzięcia deweloperskiego – zarówno deweloperowi, jak i nabywcy (w rozumieniu tzw. ustawy deweloperskiej z 20 maja 2021 r., związanej z Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym). Jednocześnie zasadne jest zastosowanie przepisu przejściowego pozwalającego objąć zmianą tylko te przedsięwzięcia, w przypadku których przed dniem wejścia w życie ustawy nie wszczęto jeszcze postępowania o pozwolenie na użytkowanie, oraz wprowadzenie krótkiego vacatio legis (14 dni), z uwagi na pilną potrzebę ochrony konsumentów.

Przyznanie nabywcy statusu strony w postępowaniu o pozwolenie na użytkowanie w przypadku przedsięwzięć deweloperskich istotnie wzmocni ochronę konsumenta na etapie finalizacji inwestycji. Zwiększy także przejrzystość postępowania, ponieważ nabywca uzyska formalny dostęp do informacji o jego przebiegu i dokumentach składanych przez dewelopera, a także możliwość wglądu do akt sprawy. Status strony pozwoli również korzystać z uprawnień procesowych, w tym składać wnioski i uwagi oraz podejmować działania w razie opieszałości postępowania lub wątpliwości co do rzetelności dokumentacji. W efekcie nabywca będzie mógł skuteczniej przeciwdziałać bierności dewelopera lub przewlekaniu przez niego działań. Praktyki te prowadzą bowiem do opóźnienia uzyskania pozwolenia na użytkowanie i blokowania przeniesienia własności. Proponowana zmiana wpisuje się w unijne standardy ochrony konsumenckiej oraz realizuje prawo do skutecznych środków proceduralnych. Nie powinna ona generować skutków finansowych dla budżetu państwa, gdyż dotyczy głównie ukształtowania statusu procesowego stron.

W związku z tym zwracam się z uprzejmą prośbą o informacje w następujących sprawach.

1. Czy w resorcie zostały podjęte prace (analityczne lub legislacyjne) nad zmianami mającymi na celu szczelniejszą ochronę nabywców mieszkań i domów jednorodzinnych przed praktykami deweloperów na etapie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie i zakończenia budowy?
2. Jeżeli tak, to na jakim etapie znajdują się te prace oraz jaki jest ich harmonogram (konsultacje publiczne, uzgodnienia, skierowanie projektu do RCL i Sejmu)?
3. Czy ministerstwo rozważa wprowadzenie rozwiązania polegającego na nadaniu nabywcy statusu strony w postępowaniu o pozwolenie na użytkowanie w przypadku przedsięwzięć deweloperskich?
4. Czy planowane są dodatkowe instrumenty wzmacniające ochronę nabywców (np. obowiązki informacyjne dewelopera wobec nabywców co do przebiegu procedur odbiorowych i nadzorczych, sankcje za przewlekłe niewystępowanie o pozwolenie na użytkowanie, standaryzacja raportowania)?
5. Czy zdaniem ministerstwa istnieją bariery prawne lub organizacyjne dla wprowadzenia proponowanej zmiany? Jeśli tak, to jakie?

Z poważaniem
Wadim Tyszkiewicz
senator RP