



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DGC-V.003.102.2026  
Warszawa, 26 sierpnia 2026 r.

**Pani**  
**Katarzyna Bis-Płaza**  
**Sekretarz Komitetu ds. Cyfryzacji**  
**Ministerstwo Cyfryzacji**

**Dotyczy:** przekazania projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD361) do KdsC

**Szanowna Pani Sekretarz,**

przekazuję projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD361) wraz z uzasadnieniem, oceną skutków regulacji, prospektem informacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego projektu ustawy oraz pozostałymi załącznikami, z prośbą o rozpatrzenie przez Komitet do spraw Cyfryzacji w trybie obiegowym.

W przedmiotowym projekcie ustawy zawarto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną rozszerzenia funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (Portal DOM), służącego prezentacji danych dotyczących deweloperów. Podstawowym celem regulacji jest zwiększenie bezpieczeństwa transakcji na rynku nieruchomości w ramach wzmocnienia ochrony nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych z rynku pierwotnego, poprzez zwiększenie przejrzystości w kontaktach z przedsiębiorcami dokonującymi przedsięwzięć inwestycyjnych i zadań inwestycyjnych. Ponadto projekt zawiera dodatkowe rozwiązania służące zwiększonej ochronie nabywców m.in. zakaz waloryzacji ceny, zmiana przepisów w zakresie rozwiązania tzw. spółki celowej, zwiększenie kwoty zwrotu opłaty rezerwacyjnej, czy zmianę przepisów dotyczących odbioru nieruchomości mieszkalnych.

Konieczność uzyskania opinii Komitetu wynika z zawarcia w projekcie ustawy przepisów, które będą stanowiły podstawę prawną rozszerzenia funkcjonowania Portalu DOM. Przepisy te obejmują zmiany w ustawie z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 888).

Rozszerzenie funkcjonalności Portalu DOM, który został utworzony na podstawie ustawy z dnia 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1669) o dane dotyczące

funkcjonowania deweloperów, pozwoli nabywcom na szybkie sprawdzenie historii inwestycji danego dewelopera, informacji o wszelkich sankcjach administracyjnych oraz oficjalnych ostrzeżeniach organów nadzoru. Dodatkowo, gromadzenie i udostępnianie takich danych w jednym miejscu mogłoby pełnić funkcję motywacyjną dla deweloperów, którzy chcieliby budować swoją reputację poprzez terminowe i rzetelne realizacje projektów, co w konsekwencji podnosiłoby standard całego rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Pozostałe zmiany przepisów (dotyczące m.in. zmian w zakresie odbioru nieruchomości, wzoru prospektu informacyjnego, ograniczeń związanych z rozwiązaniem spółki celowej, zakazu waloryzacji ceny) mają na celu zwiększenie ochrony nabywcy w relacji z podmiotem profesjonalnym jakim jest deweloper. Oczekiwane skutki wprowadzenia regulacji obejmują zwiększenie przejrzystości transakcji na pierwotnym rynku nieruchomości, zwiększenie bezpieczeństwa transakcji na pierwotnym rynku nieruchomości, zwiększenie ochrony nabywców podczas transakcji na pierwotnym rynku nieruchomości oraz podniesienie standardów ofert prezentowanych przez deweloperów.

W dniu 11 maja 2026 r. projekt został przekazany do konsultacji publicznych, opiniowania oraz uzgodnień międzyresortowych z 21-dniowym terminem na ustosunkowanie się (30 dni dla opiniowania przez Radę Dialogu Społecznego oraz organizacje zrzeszające pracodawców i organizacje pracownicze). Uwagi zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie m.in. w następujących kwestiach:

- zmniejszenia zakresu kontroli dewelopera w przypadku wypłat niezwiązanych z zakończeniem etapu;
- uściślenia nowych przepisów dotyczących odbiorów nieruchomości;
- rezygnacji ze wskazywania w prospekcie informacyjnym marek i modeli produktów;
- uściślenia przepisów dotyczących ograniczeń w rozwiązaniu spółki celowej;
- uściślenia przepisów przejściowych;
- wydłużenia terminu wejścia w życie;
- poprawy uwag techniczno-legislacyjnych.

Nieuwzględnione uwagi dotyczyły głównie postulatu rezygnacji z dodatkowej ochrony nabywców w postaci ograniczenia w rozwiązaniu spółek celowych przed upływem okresu 5-letniej rękojmi oraz postulatu rezygnacji w wprowadzenia zakazu wzrostu cen nieruchomości po podpisaniu umowy deweloperskiej.

W konsekwencji wprowadzonych zmian 31 lipca 2026 r. projekt ustawy UD361 został skierowany do drugiej tury uzgodnień międzyresortowych z uwzględnieniem podmiotów, które zgłosiły uwagi w turze pierwszej. Termin na zgłaszanie uwag wyznaczono na 7 sierpnia 2026 r.

Szczegółowy wykaz uwag zgłoszonych na ww. etapach prac nad projektem wraz ze stanowiskiem Ministerstwa Rozwoju i Technologii zawarto w załącznikach do przedmiotowego wniosku.

Ze względu na zakres merytoryczny projektowanego dokumentu rządowego zrezygnowano z opiniowania projektu przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Z tych samych względów projekt nie był również przedmiotem prac

Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów, Komitetu do spraw Pożytku Publicznego i Komitetu Rady Ministrów do spraw Bezpieczeństwa Narodowego i spraw Obronnych.

Przedstawiając powyższe, wnioskuję – jak na wstępie – o rozpatrzenie projektu przez Komitet ds. Cyfryzacji.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

Minister Tomasz Lewandowski

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

#### **Załączniki**

1. Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD361) wraz z uzasadnieniem, OSR oraz załącznikiem do ustawy.
2. Raport z konsultacji publicznych i opiniowania.
3. Zestawienie uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych.
4. Zestawienie uwag zgłoszonych w ramach opiniowania.
5. Zestawienie uwag zgłoszonych w ramach uzgodnień międzyresortowych.
6. Zestawienie uwag zgłoszonych w ramach ponownych uzgodnień międzyresortowych.
7. Protokół rozbieżności.
8. Lista kontrolna osiągania interoperacyjności przez system teleinformatyczny regulowany przez projekt.
9. Tabela legislacyjna.

Sprawę prowadzi: Anna Herman

E-mail: [anna.herman@mrit.gov.pl](mailto:anna.herman@mrit.gov.pl)

Telefon: 22 411 98 22