

Zestawienie uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD361)

Lp.	Organ	Jednostka redakcyjna	Treść uwagi	Stanowisko Ministerstwa Rozwoju i Technologii
Projekt ustawy				
1.	Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych	Art. 1 pkt 2 (Art. 5a ustawy zmienianej)	Wprowadzenie zasady „powierzchni rozliczeniowej netto” opartej na definicji powierzchni użytkowej wg PN-ISO 9836:2022-07, z ustawowym wyłączeniem z metrażu rozliczeniowego elementów konstrukcyjnych (słupy, ściany nośne) oraz powierzchni technicznych (szachty, wnęki instalacyjne). W przypadku powierzchni dodatkowych (balkony, tarasy, loggie) wprowadzenie wymogu obligatoryjnego ich wykazywania w umowie jako pozycji odrębnej, wyłączonej z wyliczenia ceny za m² powierzchni użytkowej lokalu. Brak jednolitej metodologii obliczania powierzchni powoduje obecnie wzrost liczby postępowań sądowych o zwrot części ceny, gdyż biegli dochodzą do sprzecznych wniosków w zależności od przyjętej wykładni (normatywnej vs. konsumenckiej). Proponowana zmiana eliminuje konflikt interpretacyjny: nabywca płaci za przestrzeń mieszkalną, a nie za konstrukcję obiektu. Ujednolicenie metodologii ukróci arbitralność deweloperów, a tym samym ograniczy koszty społeczne i procesowe generowane przez długotrwałe spory sądowe.	Uwaga nieuwzględniona Podkreślić należy, że Polskie Normy są przepisami technicznymi, które ulegają częstym zmianom. Wprowadzenie definicji opartej na konkretnej PN budzi ryzyko legislacyjne. Projektodawca opiera zmianę art. 5a na obliczeniu powierzchni użytkowej zgodnie z Prawem budowlanym.

2.	Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości	Art. 1 pkt 3 (Art. 17 ustawy zmienianej)	Kontrola banku przed każdą wypłatą środków Projekt przewiduje, że przed każdą wypłatą środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego bank albo kasa będzie dokonywać kontroli dewelopera. Zakres kontroli obejmuje m.in. tytuł prawny do nieruchomości, brak postępowań restrukturyzacyjnych i upadłościowych, pozwolenie na budowę, sposób wydatkowania środków, brak zaległości publicznoprawnych, rozliczenia z wykonawcami i podwykonawcami, składki na DFG, zobowiązania wobec nabywców oraz przekazanie opłaty rezerwacyjnej na rachunek powierniczy. Projektowane rozwiązanie jest nadmiernie szerokie. Obecna ustawa deweloperska już przewiduje mechanizmy kontroli mieszkaniowego rachunku powierniczego po zakończeniu realizacji każdego z etapów, jako warunek wypłaty środków z rachunku powierniczego. Dodatkowo funkcjonuje Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który stanowi odrębny system zabezpieczenia środków nabywców. Projektowane przepisy spowodują przesunięcie roli banku w kierunku podmiotu quasi-nadzorczego nad całą działalnością dewelopera, nie tylko nad prawidłowością wypłaty środków z rachunku powierniczego. W praktyce oznacza to znaczące zwiększenie liczby kontroli. Wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego nie następują wyłącznie po	Uwaga uwzględniona
----	---	--	---	--------------------

			zakończeniu etapów inwestycji, ale mogą być związane z bieżącym wpływem środków od kolejnych nabywców. Jeżeli przed każdą taką wypłatą bank będzie zobowiązany do przeprowadzenia szerokiej kontroli, liczba czynności kontrolnych może istotnie wzrosnąć w stosunku do obecnego modelu. Należy przy tym podkreślić, że każda kontrola generuje koszt – po dewelopera, a pośrednio również całego procesu inwestycyjnego. Konieczne będzie przygotowywanie co chwilę dokumentów, oświadczeń, zaświadczeń, potwierdzeń, wyjaśnień i korespondencji z bankiem. W przypadku inwestycji obejmujących większą liczbę lokali oraz większą liczbę wypłat z rachunku powierniczego może to oznaczać powstanie stałego, dodatkowego obciążenia administracyjnego. Wątpliwe jest, czy tak rozbudowany mechanizm wnosi realnie nową jakość do systemu ochrony nabywcy. Skoro ustawa deweloperska już przewiduje kontrolę etapów, rachunek powierniczy, obowiązki informacyjne, ewidencję DFG oraz DFG, to projektowane rozwiązanie może w praktyce prowadzić przede wszystkim do zwiększenia formalizmu i biurokracji, bez proporcjonalnego wzrostu poziomu ochrony nabywców. W praktyce banki, chcąc ograniczyć własne ryzyko, mogą stosować przepisy w sposób nadmiernie ostrożny i wstrzymywać wypłaty również w sytuacjach nieistotnych albo spornych.	
--	--	--	---	--

			Może to prowadzić do zatorów płatniczych. Jeżeli bank wstrzyma wypłatę z rachunku powierniczego, deweloper może mieć trudność z terminowym regulowaniem zobowiązań wobec wykonawców. To z kolei może doprowadzić do dalszych opóźnień, czyli dokładnie tego zjawiska, któremu projekt ma przeciwdziałać. W konsekwencji projektowany mechanizm może wywołać efekt odwrotny od zamierzonego: zamiast zwiększać bezpieczeństwo nabywców, może zwiększyć koszty finansowania inwestycji, wydłużyć obieg środków, skomplikować relacje z wykonawcami i podwykonawcami oraz zwiększyć ryzyko opóźnień. Proponujemy zatem ograniczenie kontroli banku do sytuacji rzeczywiście istotnych z punktu widzenia ochrony nabywców, w szczególności wypłat związanych z zakończeniem etapów inwestycji, albo co najmniej istotne uproszczenie kontroli dokonywanej przed innymi wypłatami. Bez takich zmian projektowany mechanizm może stać się kolejnym kosztownym i czasochłonnym obowiązkiem formalnym, który zwiększa obciążenia organizacyjne deweloperów i banków, ale nie przekłada się w sposób proporcjonalny na realne zwiększenie ochrony nabywców.	
3.	Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych	Art. 1 pkt 3 (art. 17 ustawy zmienianej)	Ustawowe zdefiniowanie „standardu weryfikacji” dla osoby posiadającej uprawnienia budowlane działającej na zlecenie banku, z ograniczeniem kontroli do weryfikacji zgodności stanu faktycznego z	Uwaga nieuwzględniona Podkreślić należy, że obecne brzmienie art. 17 wskazuje na kontrole dokonywaną przez osobę

	Sądowych		harmonogramem przedsięwzięcia (tzw. kamienie milowe). Obecne brzmienie przepisu rodzi ryzyko nadinterpretacji zakresu kontroli przez instytucje finansowe, co prowadzi do „paraliżu decyzyjnego” i nieuzasadnionego wstrzymywania transz wypłat. Jako eksperci postulujemy skoncentrowanie kontroli na kluczowych etapach budowy (kamieniach milowych). Zbyt drobiazgową, nieustrukturyzowaną weryfikację prowadzi do powierzchowności kontroli technicznej, co w efekcie obniża bezpieczeństwo środków nabywców, zamiast je zwiększać.	posiadającą odpowiednie uprawnienia. Do projektodawcy nie zgłaszano problemów z interpretacją wskazanego przepisu. Ponadto w ocenie projektodawcy wstrzymanie wypłaty w przypadku sytuacji budzących wątpliwość, stanowi zabezpieczenie środków nabywcy i jest spójne z celem zmian wprowadzanych niniejszą ustawą.
4.	Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych	Art. 1 pkt 5 (art. 19a ustawy zmienianej)	Wprowadzenie bezwzględnego obowiązku przedstawiania w wizualizacjach (w tym generowanych przez AI) rzeczywistego otoczenia inwestycji w zakresie elementów trwałych (istniejące budynki, drogi, ekrany akustyczne, trwała infrastruktura). Wprowadzenie przepisu uznającego rażącą rozbieżność między wizualizacją a stanem faktycznym (pominięcie negatywnych elementów otoczenia) za wadę istotną, stanowiącą podstawę do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Wizualizacje stały się narzędziem „kreatywnego tuszowania” rzeczywistości, co wprowadza nabywców w błąd co do realnego standardu zamieszkania. Jako rzeczoznawcy postulujemy, aby wizualizacja stała się dokumentem rzetelnie odzwierciedlającym stan faktyczny w promieniu oddziaływania inwestycji. „Marketingowe upiększanie” rzeczywistości (np. usuwanie ekranów akustycznych czy pobliskich	Uwaga nieuwzględniona W ocenie projektodawcy propozycja zmiany jest zbyt daleko idąca. Wykonanie wizualizacji powoduje koszt po stronie dewelopera (opłata dla grafika), który może się zwiększyć po dodaniu dodatkowych obostrzeń, a zwiększenie to zostanie prawdopodobnie przerzucone na nabywców. Wyraźne oznaczenie obrazu jako wizualizacji daje potencjalnemu nabywcy wystarczającą informację. Ponadto, biorąc pod uwagę, że deweloper wskazuje adres inwestycji, obecnie nabywca może skorzystać z narzędzi takich jak Google Maps, które umożliwiają wirtualny spacer po okolicy inwestycji.

			uciażliwych obiektów) musi zostać uznane za naruszenie interesów konsumenta. Taka zmiana prawna da biegłym twardą podstawę do oceny „wprowadzenia w błąd”, eliminując subiektywizm w ocenie wizualizacji.	
5.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 5a (art. 19a ust. ustawy zmieniającej)	Projektowany art. 19 ust. 1a. dot. informacji o wygenerowaniu obrazu (wizualizacji) lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przy użyciu sztucznej inteligencji jest w ocenie Stowarzyszenia bezwartościowa dla potencjalnego nabywcy. Wiadomą rzeczą jest, że wizualizacja dotyczy nieistniejącego obiektu, a czy ona jest wykonana przy użyciu oprogramowania komputerowego czy przy użyciu sztucznej inteligencji jest dla nabywcy bez znaczenia. AI czy oprogramowanie komputerowe to tylko narzędzia jak pióro, ołówek czy maszyna do pisania. Zresztą, za kilka lat trudno będzie znaleźć wizualizację, w której użycie AI nie miałoby miejsca. Zdaniem SNRP zmiana zbędna.	Uwaga nieuwzględniona W projektowanym przepisie chodzi o wyraźny komunikat pozwalający uniknąć wprowadzenia w błąd, że obraz, który widzi potencjalny nabywca jest realnym zdjęciem z inwestycji. Dzisiejsza technologia pozwala na wygenerowanie grafik wysoce realistycznych, które potencjalnie mogłyby wprowadzić w błąd np. klienta starszego. Przepis nie ma na celu odróżnienia grafik stworzonych przez człowieka od grafik stworzonych przez AI, zaś zdjęć od wysoce realistycznych wizualizacji.
6.	PZFD	Art. 1 pkt 5a (art. 19a ust. ustawy zmieniającej)	Projekt Ustawy zakłada dodanie do zakresu informacji udostępnianych przez dewelopera na własnej stronie internetowej - rzutu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z uwzględnieniem powierzchni użytkowej każdego z pomieszczeń tego lokalu lub domu oraz rzutu pomieszczeń przynależnych. Publikowanie rzutu lokalu lub domu to standardowa praktyka na rynku deweloperskim. Klient ma możliwość zapoznania się z rozkładem pomieszczeń	Uwaga nieuwzględniona Przepis dotyczy strony internetowej dewelopera i nie wskazuje w żadnym razie, że rzut pomieszczenia przynależnego ma być dołączony w pakiecie do konkretnego lokalu mieszkalnego. Jeśli deweloper wskazuje na swojej stronie internetowej lokale użytkowe na sprzedaż, to w ofercie ich dotyczącej winien zamieścić rzuty.

		lokalu czy domu. Polski Związek Firm Deweloperskich rekomenduje członkom PZFD publikowanie planów mieszkań w Kodeksie Dobrych Praktyk PZFD. Co więcej, rekomendujemy naszym członkom, aby przedstawione na rzutach meble odwzorowane były w rzeczywistej skali, by w sposób rzetelny i uczciwy oddawać przestrzeń użytkową pomieszczeń oraz aby na rzutach oznaczać również sposób otwierania okien i drzwi w lokalu, co również mogłoby zostać uwzględnione przez ustawodawcę w projekcie, jako pożądana, dobra praktyka rynkowa. Zwracamy przy tym uwagę, że publikowanie rzutu pomieszczenia przynależnego nie jest standardową praktyką i nie powinno być rozumiane jako zamieszczanie rzutów pomieszczeń przynależnych przy rzucie lokalu lub domu „pakietowo” (w przepisach zaproponowano spójnik oraz pomiędzy rzutem lokalu lub domu oraz rzutem pomieszczeń przynależnych). W przypadku wprowadzenia obowiązku zamieszczenia rzutu pomieszczeń przynależnych, należy doprecyzować, że mogą być one zamieszczane na stronie www jako osobny od lokali lub domów element. W praktyce obrotu, lokale nie są bowiem „sparowane” z poszczególnymi lokalami, a klient może wybrać konkretny „dodatek” do mieszkania z określonej szerszej puli. Dodatkowe postulaty do przepisów o jawności cen:	Ponadto: 1. Przepis art. 19a wskazuje jedynie ustawowe minimum, które deweloper musi zawrzeć na swojej stronie internetowej i nie blokuje w żadnym razie możliwości zamieszczenia większej ilości informacji. 2. Treść uwagi stanowi zagadnienie, które stanowi przedmiot odrębnych prac legislacyjnych, jak sam słusznie zauważył uwagodawca. 3. Przepis art. 19b nie wskazuje na konieczność przekazywania danych przed ich publikacją. Nakazuje on przekazywanie danych z art. 19a, które muszą zostać publikowane wraz z rozpoczęciem sprzedaży. Projektodawca stoi na stanowisku, że moment rozpoczęcia sprzedaży jest momentem właściwym do rozpoczęcia egzekwowania obowiązku, gdyż od tego dnia dane są prezentowane potencjalnym nabywcom.
--	--	--	--

			Wnosimy o: 1. PZFD postuluje wyraźne rozróżnienie zakresu obowiązków wynikających z art. 19a i 19b Ustawy deweloperskiej, tak aby zakres danych publikowanych na stronie internetowej dewelopera mógł być szerszy niż zakres danych przekazywanych do właściwego ministra. 2. PZFD postuluje wypracowanie jednolitego wzoru formatu przekazywania danych, obejmującego wyłącznie informacje najistotniejsze oraz określanie tego wzoru w formie rozporządzenia, a nie komunikatu właściwego ministra. 3. PZFD postuluje, aby dane były przekazywane po raz pierwszy przy rozpoczęciu publikacji informacji oraz następnie każdorazowo przy zmianie cennika. W ocenie PZFD należy rozróżnić zakres obowiązków wyrażonych w art. 19a i 19b Ustawy deweloperskiej. O ile deweloper może publikować szeroki zakres informacji na swojej stronie internetowej, o tyle pewne dane nie muszą być obligatoryjnie przesyłane do właściwego ministra. Gromadzenie danych na stronie dane.gov.pl ma służyć celom analitycznym, a do tych celów nie jest wymagane przesyłanie np. linku do prospektu informacyjnego albo rzutu lokalu lub domu czy pomieszczeń przynależnych. Obecny wygląd rekomendowanej, ministerialnej tabeli jest rozbudowany w wiersze i kolumny. Znajduje się tam	
--	--	--	--	--

		wiele informacji np. dotyczących samego dewelopera tj. numer NIP, KRS, forma prawna. Taka rozpiętość tabeli utrudnia łatwe, jasne odczytanie pliku. W celu realizacji tego postulatu należy wypracować wzór formatu przekazywania danych, który będzie zawierał dane najpotrzebniejsze do dokonania analizy rynku mieszkaniowego. Wzór proponowanego formatu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma. Propozycja została opracowana w konsultacji z firmami deweloperskimi oraz dostawcami oprogramowania. Proponujemy, aby zakres danych publikowanych na stronie www był szerszy od danych przekazywanych do właściwego ministra. Poza tym, proponujemy, aby przekazywanie danych odbywało się po raz pierwszy oraz przy każdej zmianie cennika. Do realizacji powyższych propozycji, należy dokonać zmiany w obowiązujących przepisach: Art. 19a [Obowiązek prowadzenia strony internetowej] „1. Deweloper ma obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której, od dnia rozpoczęcia sprzedaży, a w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych, o których mowa w art. 29 ust. 2, przed zawarciem pierwszej takiej umowy, do dnia przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, dotyczącej przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, udostępnia część ogólną prospektu informacyjnego, dotyczącego tego przedsięwzięcia deweloperskiego	
--	--	--	--

		lub zadania inwestycyjnego, i podaje informacje o adresie jego siedziby, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną - adresie głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adresie lokalu, w którym prowadzona jest sprzedaż, sposobie kontaktu nabywcy z deweloperem, lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, rzut lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z uwzględnieniem powierzchni użytkowej każdego z pomieszczeń tego lokalu lub domu, rzut pomieszczeń przynależnych [...]" Jednocześnie zwracamy uwagę, że w toku prac legislacyjnych jest również drugi projekt poselski, który zakłada przekazywanie danych w ujednoliconym formacie, a także publikację wzoru formatu w formie komunikatu ministra właściwego ds. informatyzacji. PZFD złożyło uwagi do powyższego projektu – poparcie dla propozycji ujednolicenia formatu przekazywania danych wraz z własną propozycją, ale brak poparcia dla formy, w jakiej miałyby być publikowany wzór formatu (komunikat ministra właściwego ds. informatyzacji). Obszerna argumentacja co do powyższego, znajduje się w piśmie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego pisma. Powyższe ma znaczenie, ponieważ oznacza, że równolegle procedowane są dwa projekty, które dotyczą jednej materii.	
--	--	---	--

7.	PZFD	Art. 1 pkt 5b (art. 19a ust. 1a ustawy zmienianej)	W projektowanych przepisach zasadne jest wyraźne rozróżnienie dwóch odmiennych obowiązków informacyjnych. Pierwszy z nich dotyczy sytuacji, w której obraz będący wizualizacją inwestycji został wygenerowany przy użyciu sztucznej inteligencji. Drugi odnosi się natomiast do realnego zdjęcia, które nie przedstawia bezpośrednio oferowanej inwestycji, lecz inną część przedsięwzięcia deweloperskiego, inną inwestycję tego samego dewelopera albo elementy otoczenia, które mogą zostać błędnie utożsamione z przedmiotem sprzedaży. Cel projektowanej regulacji należy ocenić pozytywnie. Nabywca powinien otrzymywać jasną, rzetelną i niewprowadzającą w błąd informację o tym, co faktycznie ogląda oraz jaki charakter ma prezentowany materiał. Ma to szczególne znaczenie na rynku deweloperskim, gdzie decyzja o zakupie lokalu często podejmowana jest na wczesnym etapie realizacji inwestycji, a więc w oparciu o materiały marketingowe, wizualizacje, rzuty, opisy i zdjęcia poglądowe. Transparentność w tym zakresie wzmacnia ochronę nabywcy i ogranicza ryzyko, że materiał promocyjny zostanie odebrany jako wierne odzwierciedlenie przyszłego wyglądu inwestycji. Jednocześnie projektowana regulacja powinna uwzględniać praktyczne aspekty tworzenia materiałów marketingowych przez przedsiębiorców. Pojęcie „sztucznej inteligencji” nie ma obecnie	Uwaga nieuwzględniona Podkreślić należy fakt, że celem projektowanego przepisu nie jest wyróżnienie grafik stworzonych przez sztuczną inteligencję. Przepis jedynie podkreśla, że obowiązek informacyjny dotyczy wszelkich wizualizacji, zarówno tych stworzonych przez grafików komputerowych, jak i wygenerowanych przez AI. Celem przepisu jest jedynie podkreślenie, że dany obraz nie stanowi zdjęcia, ponieważ obecna technologia pozwala na wygenerowanie obrazów na tyle realistycznych, że mogą zostać pomyłone ze zdjęciem. Projektodawca nie podziela również obawy dotyczącej braku czytelności strony internetowej. Podkreślić należy, że spełnieniem standardu będzie np. nałożenie znaku wodnego na udostępnione grafiki.
----	------	---	--	--

			regulacji normatywnej, w projekcie ustawy o systemach sztucznej inteligencji (druk 2443) znajduje się pojęcie „system sztucznej inteligencji”, które odsyła do definicji zawartej w rozporządzeniu UE 2024/1689. Zawarta tam definicja jest na tyle szeroka, że za system sztucznej inteligencji umożliwia uznanie właściwie każdego współcześnie używanego programu do projektowania architektury. Obecnie wszystkie wiodące pakiety oprogramowania dla architektów w szeroki sposób korzystają z rozwiązań sztucznej inteligencji nawet dla takich operacji jak poprawa kontrastu obrazu czy kadru. Wątpliwości budzi sytuacja, w której obraz będący wizualizacją został jedynie częściowo wygenerowany lub zmodyfikowany przy pomocy narzędzi sztucznej inteligencji. W praktyce firmy deweloperskie często korzystają z wizualizacji architektonicznych przygotowanych na podstawie projektu budowlanego lub koncepcji architektonicznej, a następnie uzupełniają je o elementy drugorzędne, takie jak sylwetki ludzi, zwierzęta, zieleń, elementy małej architektury, wyposażenie balkonów, samochody czy detale otoczenia. Elementy te mają zazwyczaj charakter ilustracyjny i służą uatrakcyjnieniu przekazu, nie zaś przedstawieniu konkretnych cech lokalu lub inwestycji. W takim przypadku pojawia się pytanie, czy	
--	--	--	---	--

			obowiązek informowania o wykorzystaniu sztucznej inteligencji powinien powstawać zawsze, nawet wtedy, gdy sztuczna inteligencja została użyta wyłącznie pomocniczo, czy jedynie wtedy, gdy wygenerowany obraz może wpływać na wyobrażenie nabywcy o istotnych cechach inwestycji? Nadmiernie szerokie ujęcie tego obowiązku może prowadzić do formalizmu i obciążenia przedsiębiorców obowiązkiem oznaczania niemal każdego materiału graficznego, nawet jeśli wykorzystanie sztucznej inteligencji miało marginalne znaczenie dla treści przekazu. Problematyczny może być również obowiązek zamieszczania odrębnej informacji pod każdym zdjęciem lub każdą grafiką publikowaną na stronie internetowej. W przypadku rozbudowanych stron inwestycji deweloperskich, zawierających galerie, banery, miniatury, wizualizacje lokali, części wspólnych i zagospodarowania terenu, taki obowiązek mógłby prowadzić do nadmiernego powielania komunikatów. W efekcie strona mogłaby stać się mniej czytelna dla nabywcy. Z tego względu bardziej proporcjonalnym rozwiązaniem byłoby dopuszczenie zamieszczenia jednej, wyraźnej i łatwo dostępnej informacji na stronie internetowej inwestycji lub dewelopera, wskazującej, że prezentowane obrazy, w szczególności wizualizacje, mogą być tworzone lub modyfikowane przy użyciu narzędzi sztucznej inteligencji. Taki	
--	--	--	--	--

			komunikat mógłby znajdować się na przykład w widocznym miejscu strony, przy galerii, w sekcji z informacjami o inwestycji albo w stopce zawierającej zastrzeżenia dotyczące charakteru materiałów marketingowych. Propozycja przepisu: „1a. W przypadku gdy deweloper udostępnia na stronie internetowej, o której mowa w ust. 1: 1) obraz będący wizualizacją oferowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w tym elewacji budynku i jego otoczenia, jeśli obraz ten nie stanowi realnego zdjęcia przedstawiającego lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, zamieszcza na stronie internetowej, informację, że prezentowany obraz lub obrazy przedstawiają wizualizację, w tym wygenerowaną za pomocą sztucznej inteligencji;”	
8.	PZFD	Art. 1 pkt 6 (art. 19b ust. 1 ustawy zmienianej)	Projektowana zmiana zakłada przekazywanie informacji, o których mowa w art. 19a Ustawy deweloperskiej, do ministra właściwego do spraw informatyzacji oraz do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. W tym kontekście PZFD zwraca uwagę, że przekazywanie danych do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego powinno odbywać się automatycznie za pośrednictwem systemu dane.gov.pl albo w inny sposób niewymagający dodatkowych działań po	Uwaga nieuwzględniona Podnoszone przez opiniującego zasady optymalizacji obowiązków informacyjnych (art. 67 ust. 2 ustawy – Prawo przedsiębiorców) oraz interoperacyjności nie mogą stać w sprzeczności z bezpieczeństwem technologicznym i niezależnością systemów publicznych. Dane przekazywane do UFG docelowo zasilają dedykowany, nowo powstający Portal DOM, który realizuje autonomiczne zadania informacyjne, analityczne i statystyczne. Systemy

		stronie firm deweloperskich. W ostatnich miesiącach wiele firm deweloperskich, zarówno małych, jak i dużych, dostosowało swoje zaplecze techniczne do nowych obowiązków raportowych. Proces ten stanowił istotne wyzwanie finansowe i organizacyjne, zwłaszcza że musiał zostać przeprowadzony w krótkim czasie. W obecnym stanie rzeczy podmioty zainteresowane dostępem do tych danych mogą pobierać informacje już przekazane na stronę dane.gov.pl, bez potrzeby nakładania na firmy deweloperskie kolejnego, równoległego obowiązku sprawozdawczego. Zgodnie z art. 67 ust. 2 Ustawy Prawo przedsiębiorców - Przy opracowywaniu projektu aktu normatywnego określającego zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej należy kierować się zasadami proporcjonalności, adekwatności i równoważenia obowiązków administracyjnych, w szczególności dążyć do ograniczenia obowiązków informacyjnych, zwłaszcza gdy wymagane informacje są przekazywane przez obowiązanych organom władzy publicznej na podstawie obowiązujących przepisów. Ponadto, zgodnie z art. 13 ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne - Podmiot publiczny używa do realizacji zadań publicznych systemów teleinformatycznych spełniających minimalne wymagania dla systemów	prowadzone przez ministra właściwego do spraw informatyzacji służą do udostępniania otwartych danych publicznych. Nie są to systemy o charakterze transakcyjnym, przystosowane do ciągłego, bezpostojowego i dwukierunkowego transferu pakietów danych w czasie rzeczywistym do innych portali publicznych o tak dużej dynamice zmian, jak rynek nieruchomości. Uzależnienie zasilania Portalu DOM od systemów pośredniczących ministra ds. informatyzacji rodziłoby istotne ryzyko opóźnień w aktualizacji danych. Portal DOM, aby spełniać swoją funkcję ochrony i rzetelnego informowania nabywców, musi prezentować informacje aktualne i pochodzące bezpośrednio ze źródła (od dewelopera).
--	--	---	---

		teleinformatycznych oraz zapewniających interoperacyjność systemów na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności. Interoperacyjność systemów rozumiana jest w ten sposób, że systemy administracji publicznej powinny być ze sobą kompatybilne, czyli powinny umożliwiać wymianę danych i współpracę między różnymi urzędami, rejestrami lub platformami. Propozycja przepisu: W art. 19b ust. 1 Ustawy deweloperskiej po wyrazach „ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji” dodaje się wyrazy „oraz Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego ministra właściwego do spraw informatyzacji”. „Art. 19b [Przekazywanie danych ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji] 1. Podmiot obowiązany do przekazywania informacji, o których mowa w art. 19a pkt 1-4, przekazuje dane zawarte w tych informacjach ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji oraz Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego ministra właściwego do spraw informatyzacji, po raz pierwszy oraz przy każdej zmianie tych danych.” W powyższej propozycji przepisu uwzględniony jest również postulat z punktu I pisma o rozróżnieniu	
--	--	---	--

			zakresu obowiązków wynikających z art. 19a i 19b Ustawy deweloperskiej, tak aby zakres danych publikowanych na stronie internetowej dewelopera był szerszy niż zakres danych przekazywanych do właściwego ministra.	
9.	PZFD	Art. 1 pkt 7 (Art. 28a-c ustawy zmienianej)	Projektowane przepisy art. 28a–28c wprowadzają rozwiązania istotnie odmienne od modelu przyjętego w Kodeksie spółek handlowych. Ich zaproponowane brzmienie powoduje wątpliwości co do spójności projektu z obowiązującym systemem prawa spółek, oraz praktycznych skutków dla uczestników rynku deweloperskiego. Projekt Ustawy przewiduje dwa odrębne mechanizmy w zależności od formy prawnej prowadzonej działalności: □ W przypadku spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 28a) solidarną odpowiedzialność wspólników z tytułu rękojmi za wady nieruchomości po rozwiązaniu spółki. □ W przypadku spółek akcyjnych i prostych spółek akcyjnych (art. 28b–28c) zakaz rozwiązania takiej spółki przez okres 5 lat od przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo domu jednorodzinnego na nabywcę. Uzasadnienie	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Odpowiadając na wszystkie uwagi dotyczące projektowanej zmiany dotyczącej spółek, zgłoszonych na etapie konsultacji publicznych, projektodawca wyjaśnia co następuje. Doprecyzowana została kwestia związana z ustaleniem momentu czasowego ustalenia kręgu wspólników ponoszących solidarną odpowiedzialność. Poprawiono również błędne odwołanie. Usunięty został także zapis wymagający udostępnienia listy wspólników na stronie internetowej dewelopera, gdyż wiązałoby się to z obowiązkiem utrzymania strony internetowej po wyprzedaży wszystkich lokali z danej inwestycji. W ocenie projektodawcy obowiązek utrzymania minimalnego kapitału, tworzenia rezerw celowych czy zakazu wypłat na rzecz akcjonariuszy byłby środkiem zbyt daleko idącym. Podkreślić należy, że wprowadzane zmiany służą zabezpieczeniu interesu nabywców w związku z roszczeniem, które dopiero może, ale nie musi się pojawić. Nie jest

		Art. 28a – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1. Zmiana modelu odpowiedzialności. Fundamentalną cechą spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest zasada, zgodnie z którą wspólnicy nie odpowiadają za jej zobowiązania (art. 151 § 4 KSH). Odpowiedzialność osobistą za zobowiązania spółki ponoszą wyłącznie członkowie zarządu i tylko w ściśle określonych przypadkach (art. 299 KSH). Projektowany art. 28a stanowi istotne odstępstwo od tej zasady, nakładając na wspólników nieograniczoną zakresowo odpowiedzialność solidarną za roszczenia z tytułu rękojmi za wady sprzedanych nieruchomości po rozwiązaniu spółki. 2. Brak określenia kręgu wspólników. Projekt nie precyzuje, który moment jest rozstrzygający dla ustalenia kręgu wspólników ponoszących odpowiedzialność, tj. data przeniesienia własności lokalu czy data rozwiązania spółki. Projekt nie reguluje również kwestii jaka będzie potencjalna odpowiedzialność wspólników spółek z ograniczoną odpowiedzialnością będących osobami prawnymi. 3. Brak zróżnicowania odpowiedzialności. Zgodnie z literalnym brzmieniem Projektu Ustawy odpowiedzialność solidarna obejmuje wszystkich wspólników, niezależnie od wielkości ich udziału, okresu uczestnictwa w spółce, czy stopnia zaangażowania w zarządzanie inwestycją. Oznacza to, że każdy inwestor mniejszościowy, niemający wpływu	również konieczne regulowanie ustawowej sankcji, gdyż rozwiązanie spółki staje się po prostu nieważne z mocy obowiązującego prawa. Niezasadnym wydaje się zwolnienie z odpowiedzialności wspólników mniejszościowych, którzy również uczestniczą w podziale zysku wypracowanego przez spółkę, a więc powinni także odpowiadać za ewentualne zobowiązania spółki. Podkreślenia wymaga fakt, że projektowane regulacje stanowią ochronę interesu nabywcy, będącego osobą fizyczną. Nabywca ten nierzadko, chcąc zapewnić sobie jedno z podstawowych dóbr, przeznaczając na zakup nieruchomości wszystkie zgromadzone oszczędności oraz zaciągając zobowiązanie finansowe na 25-30 lat. Stanowi to wystarczającą podstawę do wyodrębnienia nabywcy lokalu mieszkalnego spośród konsumentów dokonujących zakupów w innych branżach. Jakkolwiek projektodawca rozumie potrzebę ochrony polskiej przedsiębiorczości i stawiania na jej rozwój, zauważyć należy, że ich głównym celem jest pozytywne oddziaływanie gospodarki na społeczeństwo, nie zaś dbanie o interes wąskiej grupy interesantów. Deweloper, jako podmiot profesjonalny i czerpiący znaczące zyski ze swojej działalności finansowej, winien być przygotowany na poniesienie konsekwencji związanych ze sprzedażem produktu o niskiej jakości. Projektodawca żywi nadzieję, że zmiany wprowadzone do tzw. ustawy
--	--	---	--

		na przebieg realizacji inwestycji, ponosi taką samą odpowiedzialność jak wspólnik większościowy zarządzający projektem. 4. Wątpliwości dotyczące obowiązków informacyjnych. Zgodnie z Projektem Ustawy informacje o wspólnikach ponoszących odpowiedzialność zamieszcza się na stronie internetowej spółki przed dniem jej rozwiązania. Po rozwiązaniu spółki strona internetowa może zostać wyłączona z uwagi na brak podmiotu finansującego jej utrzymanie, a tym samym nabywcy lokali mogą utracić dostęp do informacji o osobach odpowiedzialnych. Ponadto, obowiązujące przepisy nie przewidują obowiązku ujawniania w KRS wspólników posiadających mniej niż 10% udziałów w kapitale zakładowym spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podczas gdy Projekt Ustawy nie wprowadza analogicznego progu. Art. 28b–28c – spółka akcyjna oraz prosta spółka akcyjna 1. Ograniczenie prawa do zakończenia działalności. Pięcioletni zakaz dobrowolnego rozwiązania spółki ogranicza prawo akcjonariuszy do decydowania o zakończeniu działalności podmiotu. 2. Brak mechanizmu weryfikacji. Projekt nie określa, czy i w jaki sposób ma być weryfikowany wpływ pięcioletniego okresu zakazu. Nie wskazuje	deweloperskiej przyczynią się do wzrostu jakości świadczonych przez deweloperów usług i zachęci ich do zachowań prewencyjnych – zwiększonej dbałości o brak występowania wad w sprzedawanych lokalach mieszkalnych, a także zabezpieczenia finansowego na wypadek wystąpienia ewentualnych roszczeń (np. poprzez zakup odpowiedniego ubezpieczenia lub utrzymania części kapitału na nieprzewidziane sytuacje). Podkreślić należy fakt, że sprzeczność z dotychczasowymi przepisami kodeksowymi nie stanowi wystarczającej podstawy do odrzucenia projektowanych zmian. Istotą nowelizacji jest wszakże zmiana dotychczas obowiązującego prawa. W ocenie projektodawcy argument dotyczący zmniejszenia „gotowości inwestorów do angażowania kapitału w sektorze deweloperskim” ocenić należy jako nietrafiony. Projektowane przepisy nie nakładają nadmiernych obowiązków, zwiększają zaś ochronę nabywcy przed ucieczką przedsiębiorcy od obowiązku naprawienia ewidentnej szkody. Zmniejszone zainteresowanie inwestowaniem w rynek deweloperski musiałoby zatem oznaczać, że podmioty uprzednio zainteresowane inwestycją we wskazaną branżę, odnosiły się pozytywnie do możliwości uniknięcia zobowiązania wynikającego z rękojmi.
--	--	---	--

			również, czy przy zgłoszeniu likwidacji do KRS wymagane będą dokumenty lub oświadczenia potwierdzające datę przeniesienia własności lub części ułamkowej własności ostatniego lokalu mieszkalnego, użytkowego albo domu jednorodzinnego. 3. Wpływ na inwestorów zagranicznych. Regulacja zaproponowana w Projekcie Ustawy może zostać uznana za ograniczenie swobody przedsiębiorczości, co z kolei może utrudnić udział zagranicznych inwestorów w polskim sektorze deweloperskim w formie S.A. lub P.S.A. Mając na uwadze powyższe, projektowane art. 28a–28c w obecnym brzmieniu wywołują istotne wątpliwości co do spójności z obowiązującym systemem prawa spółek, proporcjonalności wobec istniejących mechanizmów ochronnych nabywców nieruchomości oraz zgodności z Konstytucją. Wejście w życie tych przepisów bez odpowiedniej modyfikacji może negatywnie wpłynąć na gotowość inwestorów do angażowania kapitału w sektorze deweloperskim oraz skłonić uczestników rynku do poszukiwania struktur prawnych pozwalających na uniknięcie nowych obowiązków. Zasadne jest rozważenie alternatywnych rozwiązań legislacyjnych, które zapewnią skuteczną ochronę nabywców lokali z poszanowaniem przepisów prawa handlowego. Zdaniem Polskiego Związku Firm Deweloperskich	
--	--	--	--	--

			projektowane przepisy nie powinny zostać przyjęte w zaproponowanym kształcie. W tym miejscu, zwracamy się z prośbą o wskazanie skali problemu z likwidacją spółek prawa handlowego „celowych”, realizujących inwestycje deweloperskie, które skłoniły projektodawcę do zaproponowania takiego brzmienia przepisów.	
10.	Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości	Art. 1 pkt 7 (Art. 28a-c ustawy zmienianej)	Odpowiedzialność wspólników spółki z o.o. Projektowany art. 28a przewiduje, że w przypadku rozwiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady nieruchomości przeniesionych na nabywcę przechodzi z mocy prawa na wspólników tej spółki, którzy odpowiadają solidarnie. Cel tej regulacji – zapewnienie realnej odpowiedzialności za wady przez okres rękojmi – jest zrozumiały. Zgodnie z art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi za wady nieruchomości, jeżeli wada zostanie stwierdzona przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Zastosowany mechanizm budzi jednak istotne zastrzeżenia. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką kapitałową, której konstrukcyjną cechą jest brak odpowiedzialności wspólników za zobowiązania spółki. Zgodnie z art. 151 § 4 Kodeksu spółek handlowych wspólnicy nie odpowiadają za zobowiązania spółki.	<i>Wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę nr 9.</i>

			Projektowany art. 28a tworzy więc wyjątek od jednej z podstawowych zasad prawa handlowego. Co więcej, wyjątek ten nie jest ograniczony do wspólników kontrolujących spółkę ani do wspólników, którzy podjęli decyzję o likwidacji. Literalne brzmienie projektu obejmuje wszystkich wspólników. Jest to szczególnie problematyczne w świetle uzasadnienia, które odwołuje się do wspólników posiadających „min. 51% udziałów”, podczas gdy tekst projektu ustawy takiego ograniczenia nie zawiera.	
11.	Aleksandra Sikorska-Lewandowska, Dr hab. prof. UMK, Katedra Prawa Handlowego i Morskiego Wydział Prawa i Administracji UMK w Toruniu, radca prawny	Art. 1 pkt 7 (Art. 28a ustawy zmienianej)	Przyjęte w projekcie rozwiązanie dotyczące przejścia odpowiedzialności z tytułu rękojmi w przypadku likwidacji dewelopera działającego w formie spółki z o.o., polegające na przejściu odpowiedzialności z tytułu rękojmi na wspólników tej spółki – choć kuszące, korzystne dla nabywców lokali – jest sprzeczne z podstawowymi zasadami prawa handlowego. Konstrukcja spółki z o.o., tak jak konstrukcja spółki kapitałowej w ogólności zakłada ogólną zasadę braku odpowiedzialności wspólnika za zobowiązania tej spółki. Jest to zasada bezwzględna, od której wyjątków nie ma. Czy być powinny – to obszerny temat (przebiecie zasłony korporacyjnej) którego dotyczą rozprawy doktorskie i habilitacyjne. W mojej ocenie ustawa deweloperska nie może wprowadzać tak istotnego wyjątku od zasad obowiązujących w KSH. W mojej ocenie regulacja dla spółki z o.o. powinna	<i>Wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę nr 9.</i> Dodatkowo projektodawca wyjaśnia, że projektowany przepis ma za zadanie chronić nabywcę w związku z roszczeniem, które może (ewentualnie) powstać w przyszłości, nie zaś wymagalnym na etapie likwidacji spółki i występowania likwidatorów, o których mowa w uwadze.

			zakazywać likwidacji spółki, tak samo jak w przypadku spółki akcyjnej i PSA. Oczywiście, że spółki takie działają najczęściej w formie prawnej spółki z o.o. więc ten przepis jest najważniejszy. Nie ma jednak uzasadnienia dla wprowadzenia takiego odstępstwa. Zaproponowana regulacja jest nieproporcjonalna, nadmiarowa. Przy regulacji wprowadzającej zakaz rozwiązania spółki przed upływem okresu lat 5 –należałoby się zastanowić nad wprowadzeniem konsekwencji złamania tego zakazu. Zasadniczo do wykreślenia spółki prowadzą działania likwidatorów i to oni odpowiadają za doprowadzenie spółki do stanu, w którym wszystkie roszczenia powinny być zaspokojone, a finalnie składają wniosek o wykreślenie z rejestru. Tu dochodzimy do systemowego braku w regulacji KSH odpowiedzialności wobec wierzycieli spółki w przypadku przeprowadzenia jej rozwiązania ze szkodą dla tych wierzycieli. Nie ma podmiotu, który miałby odpowiadać. (przy spółkach kapitałowych i pomijając odp z art. 299 ksh i odpow. w PSA dla czł.org.). Pozostaje więc regulacja art. 415 KC i przyjęcie, że likwidator wyrządził szkodę wierzycielowi spółki, a więc jest zobowiązany do jej naprawienia. Jak się wydaje, w ustawie deweloperskiej, a więc chroniącej nabywcę (głównie konsumenta) można by się zastanowić nad rozwiązaniem wprowadzającym szczególny przepis dotyczący odpowiedzialności za tego typu działanie. Np. art. 28d o treści: W przypadku rozwiązania spółki, o której mowa w art. 28a, 28b, 28c	
--	--	--	--	--

			przed upływem 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności lokalu albo domu jednorodzinnego odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady nieruchomości ponoszą solidarnie likwidatorzy spółki przez okres 3 lat od dnia wykreślenia z rejestru. (tu by można napisać ten okres do upływu lat 5 ale ciężko to ująć słowami, myślę, że taka „kara” przez 3 lata będzie bardziej działała).	
12.	Aleksandra Sikorska-Lewandowska, Dr hab. prof. UMK, Katedra Prawa Handlowego i Morskiego Wydział Prawa i Administracji UMK w Toruniu, radca prawny	Art. 1 pkt 7 (Art. 28b ustawy zmienianej)	Brakuje prawidłowego oznaczenia przepisu o rozwiązaniu PSA – powinno być art. 300 (120) § 1 pkt 1 lub 2 KSH.	Uwaga uwzględniona
13.	Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych	Art. 1 pkt 7 (Art. 28a-c ustawy zmienianej)	Wprowadzenie obowiązku ustanowienia zabezpieczenia finansowego (np. gwarancji ubezpieczeniowej lub lokaty celowej) dedykowanego roszczeniom z tytułu rękojmi, utrzymywanego przez okres 5 lat od wydania lokali, niezależnie od statusu prawnego spółki celowej (SPV). Obecna praktyka szybkiego rozwiązywania spółek celowych czyni uprawnienia z tytułu rękojmi iluzorycznymi. Dla nas, jako biegłych, najważniejszy jest naprawczy charakter rękojmi. Mechanizm finansowy pozwoli na szybsze	<i>Wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę nr 9.</i>

			usuwanie zagrożeń technicznych w budynkach, co chroni nie tylko portfel nabywcy, ale przede wszystkim bezpieczeństwo konstrukcyjne całego obiektu. Rozwiązanie to umożliwi finansowanie wykonania zastępczego bez konieczności prowadzenia wieloletnich i często bezskutecznych postępowań egzekucyjnych.	
14.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 7 (Art. 28a-c ustawy zmienianej)	ZG SNRP pragnie poddać zdecydowanej krytyce zapisy dotyczące zakazu zakończenia działalności przez spółkę akcyjną i prostą spółkę akcyjną przed upływem okresu rękojmi, a także ograniczenie możliwości zakończenia działalności w okresie rękojmi dla spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Proponowane regulacje fundamentalnie zmieniają zasady działania spółek kapitałowych, określone w kodeksie spółek handlowych poprzez nałożenie odpowiedzialności na wspólników. Szkody wynikające z łamania fundamentów działania tych podmiotów gospodarczych będą daleko większe niż pozorne możliwości dochodzenia swoich praw przez konsumentów od wspólników. Za niedopuszczalne uznać należy wprowadzenie regulacji dotyczących funkcjonowania spółek kapitałowych w akcie prawnym poświęconym zupełnie innym zagadnieniom. Stanowi to wręcz podręcznikowy przykład psucia prawa. Projektodawca zamiast szukać rozwiązań zabezpieczających dochodzenie roszczeń z rękojmi za wady np. poprzez wykorzystanie instytucji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, wprowadzenie instrumentów finansowych jak	<i>Wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę nr 9.</i>

			obowiązek wykupienia polisy ubezpieczeniowej, gwarancji bankowej lub wprowadzenie innych mechanizmów związanych np. z podziałem majątku spółki likwidowanej próbuje iść na skróty zmieniając zasady funkcjonowania spółek kapitałowych działających w obszarze budownictwa mieszkaniowego, argumentując, że wprowadzone ograniczenia obiektywnie służą realizacji założonego celu jakim jest ochrona konsumentów, są niezbędne dla jego osiągnięcia i nie stanowią zbyt wysokiego kosztu realizacji założonego celu w związku z tym są zgodne z konstytucyjną zasadą równości podmiotów wobec prawa (art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej) i spełniają kryterium proporcjonalności wskazywane wielokrotnie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. Trudno się zgodzić z taką argumentacją.	
15.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 10 (art. 34 ustawy zmienianej)	Podwyższenie zwracanej przez dewelopera opłaty rezerwacyjnej z jej 2-krotności do 4-krotności jest zabiegiem pozornie efektywnym w kontekście ochrony nabywców. Od samego początku pojawienia się przepisów nowej ustawy deweloperskiej – a więc od 2021 r. – w piśmiennictwie zwraca się uwagę, że umowa rezerwacyjna nie daje rezerwującemu żadnej gwarancji, że deweloper zawrze z nim umowę prowadzącą do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zamiast podnosić wysokość opłaty rezerwacyjnej zwracanej rezerwującemu – co i tak ma miejsce jedynie w odosobnionych przypadkach w praktyce – o wiele	Uwaga nieuwzględniona Projektowany przepis stanowi odpowiedź na liczne sygnały wysyłane do MRiT przez obywateli w okresie zwiększonego popytu na nieruchomości. Z przedstawionych komunikatów jasno wynikało, że deweloperzy wprost komunikowali nabywcom opłacalność zwrócenia dwukrotności otrzymanej opłaty rezerwacyjnej. Wprowadzony mechanizm jest zatem zabezpieczeniem na przyszłość przed ponowną falą zwracania opłat rezerwacyjnych w przypadku wzrostu cen nieruchomości na skalę kraju.

			lepszym wzmocnieniem interesów osób zainteresowanych nabyciem lokali lub domów byłaby zmiana treści umowy rezerwacyjnej (art. 29 ust. 2) i wskazanie, że na jej podstawie deweloper ma obowiązek zawrzeć z rezerwującym umowę deweloperską / inną umowę z art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 na żądanie rezerwującego zgłoszone w okresie trwania rezerwacji.	
16.	PZFD	Art. 1 pkt 10 (art. 34 ustawy zmienianej)	Projektowana zmiana dotyczy zasad zwrotu opłaty rezerwacyjnej przez dewelopera w sytuacji, gdy deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej, albo gdy nie usuwa wad zgłoszonych do protokołu odbioru, w następstwie czego nabywca nie przystępuje do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zmiana polega na podwyższeniu wysokości zwrotu opłaty rezerwacyjnej z dwukrotności do czterokrotności tej opłaty. W ocenie PZFD rozwiązanie to wymaga ponownej analizy z punktu widzenia proporcjonalności projektowanej sankcji. Obecnie obowiązujące przepisy przewidują mechanizm zwrotu opłaty rezerwacyjnej w podwójnej wysokości. Przepisy te wzorowane są na instytucji zadatku z Kodeksu cywilnego, gdzie również jest mowa o dwukrotności jego zwrotu w przypadku niewykonania zobowiązania z winy otrzymującego zadatek. Jednocześnie wysokość samej opłaty rezerwacyjnej nie może przekraczać 1% ceny	<i>Wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę nr 15.</i>

			lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym. Już obecny mechanizm podwójnego zwrotu pełni funkcję sankcyjną i dyscyplinującą wobec dewelopera. Czterokrotność zwrotu opłaty rezerwacyjnej miałaby charakter wysoce represyjny. Sankcja ta nie byłaby powiązana ani z rzeczywistą wysokością szkody poniesionej przez nabywcę, ani z czasem trwania rezerwacji, ani ze stopniem zawinienia dewelopera. W konsekwencji mogłaby prowadzić do nadmiernej odpowiedzialności przedsiębiorcy także w sytuacjach spornych, niejednoznacznych lub wynikających z okoliczności niezależnych od dewelopera. Dla zobrazowania skutków projektowanej regulacji można wskazać następujący przykład: przy cenie lokalu wynoszącej 500 000 zł maksymalna opłata rezerwacyjna może wynosić 5 000 zł. W przypadku przyjęcia projektowanej zmiany deweloper byłby zobowiązany do zwrotu 20 000 zł. Oznacza to, że sankcja wyniosłaby 15 000 zł ponad kwotę pierwotnie wpłaconą przez nabywcę. Projektodawca w uzasadnieniu wskazuje, że celem nowelizacji jest zwiększenie ochrony nabywcy przed nieuczciwym zachowaniem przedsiębiorcy polegającym na rezerwacji nieruchomości mieszkalnej, a następnie rezygnacji z dalszego procedowania transakcji w przypadku uzyskania	
--	--	--	---	--

			wyższej ceny od innego potencjalnego nabywcy. Cel ten jest zrozumiały, jednak projektowana sankcja powinna być proporcjonalna do skali i charakteru stwierdzonych nieprawidłowości. PZFD zwraca uwagę, że uzasadnienie projektu powinno wykazywać, jaka jest rzeczywista skala opisanych praktyk rynkowych oraz czy dotychczasowy mechanizm podwójnego zwrotu opłaty rezerwacyjnej okazał się niewystarczający. Bez przedstawienia takich danych trudno ocenić, czy tak daleko idące zaostrenie odpowiedzialności dewelopera jest konieczne i uzasadnione. Należy także zauważyć, że przesłanka dotycząca nieusunięcia wad zgłoszonych do protokołu odbioru może w praktyce obejmować sytuacje sporne. Nie zawsze bowiem samo zgłoszenie wady oznacza, że wada rzeczywiście istnieje albo że odmowa przystąpienia przez nabywcę do podpisania umowy przenoszącej własność była uzasadniona. W ocenie PZFD bardziej właściwym rozwiązaniem byłoby pozostawienie obecnego mechanizmu podwójnego zwrotu opłaty rezerwacyjnej albo ewentualne doprecyzowanie przypadków, w których sankcja mogłaby zostać zastrzona.	
17.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 12 (Art. 36a ustawy)	Zakaz waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy stanowi rozwiązanie potencjalnie niesymetryczne i nazbyt niekorzystne dla deweloperów. W jego efekcie	Uwaga nieuwzględniona W pierwszej kolejności podkreślić należy, że

		zmienianej)	nabywca może zostać bezzasadnie wzbogacony np. w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu albo domu będzie większa niż jego powierzchnia przewidziana w treści umowy, a deweloper może z kolei ponieść szkodę, gdy nastąpi istotny i nieprzewidziany (np. nagłymi zdarzeniami społeczno-gospodarczymi) wzrost kosztów budowy. Zdaniem ZG SNRO interesy nabywców w zupełności chroni aktualnie akceptowane w orzecznictwie i praktyce rozwiązanie, zgodnie z którym w przypadku waloryzacji ceny lub innego świadczenia pieniężnego na niekorzyść konsumenta, ma on prawo wybrać pomiędzy dopłatą a odstąpieniem od umowy. W obecnym stanie prawnym żadna ze stron nie jest wzbogacona kosztem drugiej obojętnie czy to jest deweloper czy nabywca.	przepis znowelizowanego art. 36a został preredagowany tak, by nie wzbudzał wątpliwości co do intencji projektodawcy. Intencję tę stanowi natomiast zakaz zwiększania ceny nieruchomości po podpisaniu umowy z nabywcą. Nabywca lokalu mieszkalnego jest specyficznym rodzajem konsumenta. Nierzadko przeznaczają on na zakup wszystkie posiadane oszczędności oraz wiąże się znacznym zobowiązaniem finansowym na okres 25-30 lat w celu zapewnienia jednego z podstawowych dóbr. Ustawodawca winien zapewnić mu zatem należyłą ochronę. Deweloper, będący podmiotem profesjonalnym, doświadczonym ma możliwość oceny ryzyka związanego z prowadzoną przez siebie działalnością zarobkową. Przedsiębiorca ma inne możliwości zniwelowania ryzyka poniesienia strat związanych z nagłym wzrostem kosztów materiałów budowlanych np. oferowanie sprzedaży nieruchomości na jej bardziej zaawansowanym etapie. Podkreślić należy, że przez niemal dekadę ceny materiałów budowlanych rosły powoli i przewidywalnie. W ostatnich latach znaczący wzrost kosztów materiału dotknął rynek raz, w przypadku bardzo wyjątkowej sytuacji związanej z pandemią i wybuchem wojny na Ukrainie. Tymczasem na wzrost cen nieruchomości wpływał najczęściej zwiększony popyt na lokale mieszkalne (związany ze spadkiem stóp procentowych oraz programami wpierającymi dojście do własności pierwszej nieruchomości).
--	--	-------------	--	---

				Branża deweloperska ma zatem historię podnoszenia cen nieruchomości wyłącznie w oparciu o zwiększony popyt, nie zaś w przypadku zwiększenia kosztów budowy, które mogłyby generować straty po stronie przedsiębiorców. Do projektodawcy w latach 2023-2024 dochodziły liczne sygnały od nabywców o waloryzacji cen nieruchomości i zrywaniu umów rezerwacyjnych w związku ze zwiększonym popytem na zakup lokali mieszkalnych, nie zaś wzrostem cen materiałów budowlanych.
18.	PZFD	Art. 1 pkt 12 (Art. 36a ustawy zmienianej)	Projektowana nowelizacja przewiduje wprowadzenie zakazu stosowania postanowień umownych umożliwiających waloryzację ceny na niekorzyść nabywcy. W uzasadnieniu do Projektu Ustawy wskazane jest, że „Deweloper, jako podmiot profesjonalny ma natomiast możliwość obliczenia ceny sprzedawanego lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem kosztów inwestycji, w tym stosownego marginesu ewentualnych wahań takich kosztów oraz swojej marży.” PZFD zwraca uwagę, że projektowana regulacja wymaga doprecyzowania, aby nie prowadziła do wątpliwości interpretacyjnych w sytuacjach, w których zmiana ostatecznej ceny nie wynika z klasycznej waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy, lecz z obiektywnych, niezależnych od stron okoliczności albo z indywidualnych decyzji samego nabywcy. W związku z powyższym PZFD zwraca się z prośbą o	<i>Wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę nr 17.</i>

			wyjaśnienie, czy projektowany zakaz waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy obejmować będzie również przypadki, w których zmiana ceny wynika z: 1. Zmiany stawek podatku VAT lub innych danin publicznych Czy zakaz waloryzacji będzie miał zastosowanie także w sytuacji, w której po zawarciu umowy deweloperskiej nastąpi zmiana stawki podatku VAT lub innej daniny publicznoprawnej mającej bezpośredni wpływ na cenę lokalu albo domu? W ocenie PZFD tego rodzaju zmiany nie powinny być traktowane jako waloryzacja ceny na niekorzyść nabywcy, jeżeli wynikają z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a nie z decyzji dewelopera. 2. Zmiany powierzchni wynikającej z obmiaru powykonawczego Czy zakaz obejmie sytuacje, w których ostateczna cena ulega zmianie wskutek różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią ustaloną po dokonaniu obmiaru powykonawczego? W praktyce inwestycyjnej mogą występować niewielkie różnice powierzchni wynikające z procesu budowlanego. Zmiana ceny w takim przypadku nie ma charakteru waloryzacyjnego, lecz jest konsekwencją ustalenia rzeczywistego przedmiotu umowy. 3. Zmian lokatorskich lub indywidualnych modyfikacji zleczanych przez nabywcę Czy projektowany zakaz będzie obejmował również zmianę ceny wynikającą z wykonania zmian	
--	--	--	--	--

			lokatorskich, prac dodatkowych lub innych indywidualnych modyfikacji zamówionych przez nabywcę? Zdaniem PZFD takie przypadki powinny zostać wyłączone spod zakresu zakazu, ponieważ podwyższenie ceny wynika wówczas z dodatkowego świadczenia realizowanego na wniosek nabywcy, a nie z jednostronnej waloryzacji ceny przez dewelopera.	
19.	Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 1 pkt 12 (Art. 36a ustawy zmienianej)	W ocenie PZPB projektowana w art. 1 pkt. 12 zmiana, polegająca na dodaniu nowego art. 36a w brzmieniu: „Art. 36a. Cena, o której mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 i w ust. 4 pkt 2 oraz w art. 36 ust. 1 pkt 2, nie podlega waloryzacji na niekorzyść nabywcy. Zawarte w umowie między deweloperem a nabywcą uprawnienia do waloryzacji są nieważne”, wymaga refleksji ze strony projektodawcy. Zwracamy uwagę Pana Ministra na to, iż dążąc słusznie do zwiększenia ochrony konsumentów, w tym przypadku nabywców lokali mieszkalnych bądź domów jednorodzinnych, proponuje się niebezpieczne rozwiązanie dla rynku budowlanego, które może stanowić nawet egzystencjalne zagrożenie dla firm wykonawczych. Praktyka pokazuje bowiem, że tego typu rozwiązania, a mówimy o zakazie waloryzacji, są przenoszone „w dół” na wykonawców i podwykonawców. Mówiąc wprost, ryzyko jest takie, iż deweloperzy będą zakazywać wykonawcom robót budowlanych jakichkolwiek roszczeń waloryzacyjnych. W efekcie, wykonawca będzie	<i>Wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę nr 17.</i> Ponadto projektodawca wyjaśnia, że przedmiotem ustawy deweloperskiej jest wyłącznie ochrona praw nabywcy w jego relacji z deweloperem. Ustawa ta nie reguluje i nie powinna regulować rynku prywatnych kontraktów budowlanych pomiędzy profesjonalnymi uczestnikami obrotu gospodarczego. Kwestia podziału ryzyka, stosowania klauzul waloryzacyjnych w umowach o roboty budowlane oraz kalkulacji marży i ryzyk kontraktowych pozostaje domeną Kodeksu Cywilnego.

			musiał przewidzieć potencjalny wzrost cen w budownictwie na cały okres realizacji umowy na wykonanie budynku (osiedla). Działając w imieniu firm wykonawczych, PZPB konsekwentnie od lat zabiega o to, by na rynku budowlanym, w poszczególnych jego segmentach, obowiązywały klauzule waloryzacyjne. Ich brak stanowi bowiem jedno z większych ryzyk dla właściwej wyceny, realizacji, a także rozliczenia realizowanych inwestycji. Wykonawcy w przypadku większych projektów, których realizacja trwa kilkanaście do kilkudziesięciu miesięcy, mają coraz większe trudności z właściwym skalkulowaniem kosztów. Ostatnich kilka lat to przecież pandemia koronawirusa, inwazja Rosji na Ukrainę, a także sprawa całkiem świeża – a już mocno odciskająca swe piętno na kosztach niektórych materiałów i ich dostępności czyli zamknięcie Cieśniny Ormuz dla żeglugi. To są zdarzenia nieprzewidywalne, o silnym wpływie na funkcjonowanie całej gospodarki, w tym firm wykonawczych i realizowanych przez nie inwestycji. Co więcej, mamy również do czynienia z wydarzeniami, które jako specjaliści z branży możemy przewidzieć. Mowa o rosnącym rynku robót budowlanych, co jest związane ze wzrostem inwestycji publicznych w sektorach drogowym, kolejowym, lotniskowym oraz energetycznym. Największe firmy	
--	--	--	---	--

			wykonawcze i ich podwykonawcy przygotowują się do obsługi istotnie większych portfeli zamówień niż dotychczas, jednak ograniczenia dotyczące dostępności wykwalifikowanych pracowników i w efekcie potencjalny silny wzrost kosztów robocizny są trudne do właściwego skalkulowania. Jest również wysoce prawdopodobne, iż koszty materiałów budowlanych będą realnie i mocno rosnać. Reasumując powyższe, cały ten przyszły wzrost cen trzeba będzie zawczasu wliczyć do ceny robót budowlanych, a ta cena będzie miała kluczowy wpływ na cenę sprzedaży mieszkania przez dewelopera. Innymi słowy, wprowadzenie zakazu waloryzacji spowoduje, że pośrednio ceny mieszkań wzrosną wcześniej niż wystąpią wzrosty cen robót/materiałów. Dziś cena techniczna budowy mieszkań dla typowych, zwykłych osiedli, to około 7500-8500 zł za m2. Zakładając, że wzrost cen materiałów i usług będzie wynosił w perspektywie 3 lat – 20% (co koresponduje z limitem 10% waloryzacji w kontraktach rządowych, naliczanym na połowie wynagrodzenia, a zatem realnie zakładany w umowach rządowych wzrost cen jest na poziomie co najmniej 20%), to po wejściu w życie przepisów, wykonawcy podniosą w ofercie cenę wykonania robót budowlanych do poziomu 9000-10500 zł za m2. Realnie zatem typowe mieszkanie dwupokojowe 45m2 (bez garażu) zdrożeje o 78 000 zł.	
--	--	--	---	--

			Szanowny Panie Ministrze, jak dobitnie wynika z naszej analizy oraz argumentów przedstawionych w niniejszym stanowisku, w omawianym obszarze projektowana przez Państwa nowelizacja nie powinna dojść do skutku w proponowanej formie. Dlatego też wnosimy o to, by wprowadzić zasady analogiczne do Prawa zamówień publicznych, w myśl których wymagana jest waloryzacja kontraktów wykonawczych umów na roboty budowlane – trwających powyżej 6 miesięcy. O ile oczywiście umowy mieszkaniowe nie stanowią umów z zakresu zamówień publicznych, to wchodzą w zakres zainteresowania władzy publicznej, a essentialia negotii są regulowane prawem publicznym. Materia cywilnoprawna pozostaje istotna dla interesu publicznego. Zaniechanie wprowadzenia tego rozwiązania doprowadzi do sytuacji, w której realne ryzyko wzrostu cen spadnie wyłącznie na wykonawców robót budowlanych, a nie na dewelopera jako inwestora, który realizuje inwestycję na swoje ryzyko i posiada instrumenty pozwalające na zarządzanie ryzykiem kosztowym i przychodowym. Byłaby to sytuacja daleka od optymalnej oraz pożądanej, co stałoby w sprzeczności z generalną zasadą racjonalnego ustawodawcy.	
20.	Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości	art. 1 pkt 12	Zakaz waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy Projekt przewiduje wprowadzenie art. 36a, zgodnie z którym cena nie będzie mogła podlegać waloryzacji na	<i>Wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę nr 17.</i>

			niekorzystać nabywcy, a postanowienia umowne przyznające deweloperowi takie uprawnienie będą nieważne. Co do zasady ochrona nabywcy przed jednostronnym przerzucaniem wzrostu kosztów inwestycji jest uzasadniona. Przepis wymaga jednak doprecyzowania, ponieważ pojęcie „waloryzacji” jest szerokie i może być różnie interpretowane. Należy wyraźnie odróżnić waloryzację ceny związaną z inflacją, wzrostem kosztów materiałów lub robocizny od rozliczenia ceny wynikającego z rzeczywistej powierzchni lokalu albo domu po obmiarze powykonawczym. Jeżeli cena została określona jako iloczyn powierzchni użytkowej i stawki za 1 m², to zmiana ceny wynikająca z różnicy powierzchni nie powinna być automatycznie traktowana jako niedopuszczalna waloryzacja. Przepis powinien także rozstrzygać, czy zakaz obejmuje przypadki zmian wynikających z indywidualnych zamówień nabywcy, zmian podatkowych, zmian prawa lub zmian technicznych zaakceptowanych przez nabywcę. Należy więc odróżnić: 1. waloryzację <i>sensu stricto</i>, czyli zmianę ceny z powodu inflacji, wzrostu kosztów materiałów, robocizny albo wskaźników ekonomicznych; 2. rozliczenie rzeczywistej powierzchni lokalu, jeżeli cena od początku została określona jako iloczyn metrów kwadratowych powierzchni	
--	--	--	--	--

			użytkowej i stawki za 1 m²; 3. zmianę ceny wynikającą ze zmian lokatorskich; 4. zmianę ceny wynikającą ze zmiany stawek podatkowych; 5. zmianę ceny wynikającą z indywidualnych uzgodnień z nabywcą. Brak rozróżnienia tych sytuacji będzie prowadził do sporów. Nabywcy mogą twierdzić, że każda zmiana ceny na ich niekorzyść jest zakazana. Deweloperzy będą wskazywać, że np. korekta wynikająca z metrażu nie jest waloryzacją. Projekt nie rozstrzyga tego problemu. Proponujemy dodanie przepisu, zgodnie z którym zakaz waloryzacji nie obejmuje rozliczenia ceny wynikającego z różnicy między powierzchnią projektowaną a powierzchnią ustaloną po obmiarze powykonawczym, jeżeli mechanizm takiego rozliczenia został jednoznacznie określony w umowie, a także w zakresie zmian dotyczących podatków. Propozycja brzmienia art. 36a: 1. Cena, o której mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 i ust. 4 pkt 2 oraz w art. 36 ust. 1 pkt 2, nie podlega waloryzacji na niekorzyść nabywcy. 2. Postanowienia umowy między deweloperem a nabywcą przyznające deweloperowi uprawnienie do waloryzacji ceny na niekorzyść	
--	--	--	--	--

			nabywcy są nieważne. 3. Przez waloryzację, o której mowa w ust. 1, rozumie się zmianę ceny wynikającą w szczególności ze zmiany wskaźników ekonomicznych, wskaźników cen towarów i usług, wzrostu kosztów materiałów, robocizny, usług budowlanych lub innych kosztów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. 4. Waloryzacji w rozumieniu ust. 1 nie stanowi zmiana ceny wynikająca z: 1. różnicy między powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określoną w umowie a powierzchnią użytkową ustaloną na podstawie pomiaru powykonawczego, jeżeli umowa jednoznacznie określa sposób ustalenia powierzchni, cenę za 1 m² oraz zasady rozliczenia tej różnicy; 2. zmiany stawki podatku od towarów i usług lub innej daniny publicznoprawnej, jeżeli zmiana ta ma bezpośredni wpływ na wysokość ceny brutto; 3. zmian lokatorskich, prac dodatkowych, podwyższenia standardu wykończenia albo innych zmian zakresu świadczenia dewelopera dokonanych na wniosek	
--	--	--	---	--

			nabywcy albo za jego uprzednią zgodą; 4. indywidualnych uzgodnień stron dokonanych po zawarciu umowy, jeżeli ich przedmiot, wpływ na cenę oraz wysokość zmiany ceny zostały jednoznacznie zaakceptowane przez nabywcę na trwałym nośniku. 5. Zmiana ceny, o której mowa w ust. 4 pkt 1, może nastąpić wyłącznie w zakresie odpowiadającym różnicy powierzchni użytkowej oraz przy zastosowaniu ceny za 1 m² powierzchni użytkowej określonej w umowie, zgodnie z art. 5a. Zmiana ceny, o której mowa w ust. 4, wymaga przedstawienia nabywcy na trwałym nośniku podstawy zmiany ceny oraz sposobu jej obliczenia.	
21.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 14 (Art. 41 ustawy zmienianej)	Zbędna zmiana, bo oczywiste jest, że określenie „deweloper” obejmuje również jego przedstawiciela.	Uwaga nieuwzględniona Zauważyć należy, że zmiana polega na dodaniu dewelopera i jego przedstawiciela, gdyż do tej pory przepis ten wymieniał wyłącznie nabywcę. Projektodawca stoi na stanowisko, że podkreślenia wymaga, że deweloper lub jego przedstawiciel powinien być obecny podczas całości odbioru, choćby odbiór ten był wydłużony w związku z korzystaniem z usług profesjonalnej firmy dokonującej odbiorów. Praktyka w tym wypadku obejmuje niestety przypadki, gdzie deweloper otwiera i zamyka nieruchomość, nie będąc do dyspozycji nabywcy podczas odbioru.

22.	PZFD	Art. 1 pkt 14 (Art. 41 ustawy zmienianej)	Projektowane przepisy dotyczą procedury odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. PZFD wyraża poparcie dla zmiany polegającej na jednoznacznym wskazaniu, że odbiór powinien odbywać się w obecności dewelopera albo przedstawiciela dewelopera. Jednocześnie PZFD postuluje doprecyzowanie projektowanego ust. 3a, poprzez wyraźne wskazanie, że przepis ten dotyczy wyłącznie sytuacji odmowy dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej. Należy zwrócić uwagę, że odmowa dokonania odbioru, a odmowa podpisania protokołu to dwie różne kwestie. Projektodawca w przepisach proponuje sytuacje odmowy podpisania protokołu, podczas gdy Ustawa deweloperska nie daje takiego uprawnienia nabywcy. Nabywca nie powinien odmawiać podpisania protokołu, tylko dlatego, że lokal ma wady. W tej sytuacji może odmówić dokonania odbioru lokalu. Propozycja przepisu: „3a. W przypadku odnotowania w protokole, o którym mowa w ust. 3, odmowy dokonania odbioru przez nabywcę, w związku ze stwierdzeniem wady istotnej, nabywca przekazuje deweloperowi listę wad w terminie 14 dni od dnia odnotowania tej odmowy. Lista wad może zostać przekazana również w formie elektronicznej na adres e-mail dewelopera wskazany w prospekcie informacyjnym.”	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Przepis został zmieniony, ponieważ omyłkowo wskazywał na przekazanie listy wad po odmowie podpisania protokołu, podczas gdy odmowa dotyczy wyłącznie wad istotnych, a lista wad – wad jako takich.
-----	------	---	--	---

			Należy zwrócić uwagę, że art. 41 ust. 3 Ustawy deweloperskiej przewiduje sporządzenie protokołu z odbioru, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Przepis ten stanowi więc podstawową regulację dotyczącą dokumentowania przebiegu odbioru oraz zgłaszania wad przez nabywcę. Jednocześnie dalsze jednostki redakcyjne art. 41 Ustawy deweloperskiej różnicują skutki zgłoszenia wad w zależności od ich charakteru, w szczególności od tego, czy mamy do czynienia z wadą istotną. Z tego względu projektowany ust. 3a powinien być systemowo powiązany z art. 41 ust. 3 Ustawy deweloperskiej oraz z przewidzianym rozróżnieniem wad istotnych i nieistotnych. W przeciwnym razie projektowana regulacja może budzić poważne wątpliwości interpretacyjne. W szczególności może powstać pytanie, czy procedura przewidziana w projektowanym ust. 3a znajduje zastosowanie do każdej odmowy podpisania protokołu przez nabywcę, niezależnie od przyczyny, czy wyłącznie do odmowy związanej ze stwierdzeniem wady istotnej. Brak takiego doprecyzowania mógłby prowadzić do niepożądanego rozszerzenia procedury właściwej dla wad istotnych również na wady nieistotne. Taki skutek byłby nieuzasadniony. Wady nieistotne powinny być ujawniane w protokole odbioru i usuwane przez dewelopera zgodnie z ustawową procedurą, natomiast co do zasady nie powinny blokować samego odbioru	
--	--	--	--	--

			lokalu ani prowadzić do przedłużania procedury odbiorowej. Odmienna interpretacja mogłaby prowadzić do sytuacji, w której nawet drobne usterki, niemające wpływu na możliwość korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, stawałyby się podstawą do odmowy podpisania protokołu i odsuwania w czasie zakończenia odbioru. Taka praktyka mogłaby powodować istotne konsekwencje dla obu stron umowy. Zasadne jest więc utrzymanie rozróżnienia między wadami istotnymi a nieistotnymi. Wada istotna, jako wada mogąca wpływać na możliwość korzystania z lokalu albo domu zgodnie z jego przeznaczeniem, może uzasadniać odmowę odbioru i, zastosowanie szczególnej procedury z ust. 3a. Natomiast wada nieistotna powinna zostać odnotowana w protokole i usunięta w trybie przewidzianym Ustawą deweloperską, bez blokowania odbioru jako takiego.	
23.	Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości	Art. 1 pkt 14 (Art. 41 ustawy zmienianej)	Nowa procedura odbioru Projektowane dodanie art. 41 ust. 3a i 3b budzi istotne wątpliwości zarówno co do celu regulacji, jak i jej praktycznej wykonalności. Nie jest jasnym, czemu ma służyć obowiązek przekazania przez nabywcę listy wad w terminie 14 dni od dnia odnotowania odmowy podpisania protokołu odbioru. Jeżeli nabywca odmawia dokonania odbioru z uwagi na wystąpienie wad, to wady te powinny zostać wskazane już w trakcie	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Przepis został zmieniony, ponieważ omyłkowo wskazywał na przekazanie listy wad po odmowie podpisania protokołu, podczas gdy odmowa dotyczy wyłącznie wad istotnych, a lista wad – wad jako takich. Możliwość przesłania listy wad w ciągu 14 dni dotyczy zatem wad innych niż istotne, które nie skutkują odmową podpisania protokołu, ale których poprawienia może domagać się nabywca. Nowelizacja w tym zakresie jest odpowiedzią na praktykę obejmującą coraz

		odbioru, tj. w momencie, w którym nabywca znajduje się w lokalu albo domu i ma realną możliwość ich stwierdzenia. Obecnie ustawa przewiduje, że z odbioru sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady, a odmowa dokonania odbioru jest odnotowywana w przypadku stwierdzenia wady istotnej. Deweloper ma następnie obowiązek ustosunkować się do zgłoszonych wad w ustawowym terminie. Odmowa odbioru nie dotyczy każdej wady, lecz sytuacji, w której podczas odbioru stwierdzona zostanie wada istotna lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Tego rodzaju wada powinna być możliwa do zidentyfikowania w trakcie odbioru. Nie wymaga to szczegółowego, eksperckiego opisu na późniejszym etapie – wystarczające powinno być wskazanie wady w sposób pozwalający deweloperowi na zajęcie stanowiska, np. istotne uszkodzenie ściany konstrukcyjnej, zawilgocenie, brak działania instalacji czy inna okoliczność uniemożliwiająca prawidłowe korzystanie z lokalu albo domu. Projektowany mechanizm wydaje się trudny do zastosowania w praktyce. Lokal albo dom w tym okresie pozostaje co do zasady we władaniu dewelopera, a nabywca ma faktyczną możliwość weryfikacji wad przede wszystkim podczas odbioru, kiedy znajduje się w lokalu albo domu. Dosyłanie listy wad po zakończeniu odbioru może więc okazać się niemożliwe, skoro nabywca nie będzie miał	częstsze korzystanie z usług firm specjalizujących się w odbiorach, które oczywiście wskazują klientowi wady na bieżąco, natomiast później, najczęściej po 24/48h, przesyłają pełny raport, który może być pomocny w kontakcie z deweloperem. Projektodawca stoi na stanowisku, że nabywca powinien mieć ułatwiony dostęp do tego typu usług, ponieważ jako podmiot nieprofesjonalny i nie posiadający odpowiedniego sprzętu, samodzielnie może nie dostrzec wszystkich wad prezentowanej nieruchomości np. nieszczelności okien lub zakrzywień ścian.
--	--	---	---

			swobodnego dostępu do lokalu albo domu, aby ponownie zweryfikować występowanie wad, ich zakres czy charakter. Projektowane rozwiązanie nie jest zgodne z praktyką rynkową. Nabywcy bardzo często uczestniczą w odbiorze razem z biegłym lub innym specjalistą po to, aby wady zostały zidentyfikowane na miejscu i od razu wpisane do protokołu. Wprowadzenie dodatkowego 14-dniowego terminu na przekazanie listy wad może prowadzić do wydłużenia procedury odbioru oraz sporów co do tego, czy dana wada istniała w dniu odbioru, czy została ujawniona później. Aktualnie ustawa zawiera szczególną procedurę dotyczącą odmowy odbioru z uwagi na wadę istotną. W przypadku odmowy dokonania odbioru strony ustalają nowy termin odbioru, umożliwiając deweloperowi usunięcie wady przed dokonaniem powtórnego odbioru, a w razie dalszego sporu nabywca może przedstawić opinię rzeczoznawcy budowlanego dotyczącą istnienia wady istotnej. Projektowany art. 41 ust. 3a i 3b może zatem powielać lub skomplikować istniejącą procedurę odbioru. Interes nabywcy jest już zabezpieczony w odniesieniu do wad ujawnionych po odbiorze. Obecnie ustawa przewiduje, że jeżeli wada zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od podpisania protokołu odbioru do zawarcia umowy przenoszącej własność, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi, a do tego zgłoszenia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące	
--	--	--	---	--

		ustosunkowania się do wad oraz ich usunięcia. Oznacza to, że nabywca nie musi zgłosić wszystkich wad wyłącznie w dniu odbioru. Jeżeli po odbiorze, np. po dodatkowych oględzinach lokalu albo domu z udziałem biegłego lub innego specjalisty, dostrzeże kolejne wady, może je zgłosić deweloperowi w odrębnym trybie. W tym zakresie wprowadzenie 14-dniowego terminu na dostanie listy wad nie wydaje się niezbędne dla ochrony nabywcy. Może natomiast prowadzić do niejasności proceduralnych i sporów co do tego, czy lista wad przekazana po odbiorze obejmuje wyłącznie wady, które były podstawą odmowy odbioru, czy również inne wady zidentyfikowane później. Może to generować wątpliwości dotyczące momentu powstania wady, zakresu odpowiedzialności dewelopera oraz początku biegu terminów na ustosunkowanie się do zgłoszenia. Jeżeli intencją projektodawcy jest przeciwdziałanie sytuacjom, w których deweloper lub jego przedstawiciel odmawia przyjęcia listy wad albo utrudnia wpisanie ich do protokołu, cel ten można osiągnąć w inny sposób. Wystarczające byłoby jednoznaczne wskazanie, że nabywca ma prawo zgłosić wady do protokołu, a odmowa ich wpisania przez dewelopera lub jego przedstawiciela nie pozbawia zgłoszenia skuteczności. Ewentualne przekazanie listy wad po odbiorze powinno być ograniczone wyłącznie do sytuacji, w której deweloper	
--	--	--	--

			uniemożliwił albo utrudnił wpisanie wad do protokołu. W konsekwencji zasadne jest odstąpienie od dodania projektowanego art. 41 ust. 3a i 3b albo jego istotna zmiana.	
24.	Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych	Art. 1 pkt 14 (Art. 41 ustawy zmienianej)	Ustawowe zdefiniowanie „wady istotnej” jako wady uniemożliwiającej korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem lub drastycznie ograniczającej jego standard techniczny/użytkowy, oraz wprowadzenie obligatoryjnych wytycznych dla rzeczoznawców co do zakresu opinii. Brak ustawowej definicji wady istotnej prowadzi do skrajnej dowolności interpretacyjnej, co skutkuje eskalacją sporów i obniżeniem jakości prywatnych opinii budowlanych. Obiektywizacja kryteriów (poprzez odniesienie do norm technicznych i użyteczności lokalu) oraz określenie standardu merytorycznego ekspertyzy pozwoli wyeliminować „opiniowanie pod tezę” i ukróci praktykę nadużywania prawa do odmowy odbioru przez nabywców oraz nieuzasadnionego ignorowania usterek przez deweloperów.	Uwaga nieuwzględniona Kryteria uznania wady za istotną zostały już w wypracowane przez wieloletnie orzecznictwo sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego. Zgodnie z ugruntowaną linią orzecniczą, przy ocenie istotności wady bierze się pod uwagę nie tylko kryteria techniczne (obiektywne), ale przede wszystkim kryteria subiektywne, czyli to, czy wada wyłącza normalne korzystanie z rzeczy zgodnie z celem umowy, czy zmniejsza jej wartość użytkową lub estetyczną, bądź sprzeciwia się wyraźnej umowie stron. Wprowadzenie proponowanej w uwadze definicji (zawężającej wadę istotną do sytuacji „uniemożliwiającej korzystanie z lokalu”) drastycznie pogorszyłoby pozycję prawną konsumenta.
25.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 15 (art. 43 ustawy zmienianej)	Proponowana zmiana jest zbędna, gdyż obecnie deweloper nie ma prawa odstąpienia od umowy w innych przypadkach niż określają to art. 43 ust. 7-8 z powodu semiimperatywności norm ustawy deweloperskiej wynikającej z jej art. 42 (Postanowienia umowy deweloperskiej oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 oraz art. 3 albo art. 4, mniej korzystne dla nabywców niż przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce	Uwaga nieuwzględniona Nowelizacja jest wynikiem konieczności doprecyzowania braku prawa odstąpienia od umowy spowodowaną sygnałami o praktykach deweloperów sprzecznych z dotychczasowym brzmieniem przepisu.

			stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.).	
26.	PZFD	Art. 1 pkt 15 (art. 43 ustawy zmienianej)	Proponowane zmiany zmierzają do zamknięcia katalogu przesłanek odstąpienia przez dewelopera od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy deweloperskiej. Jednocześnie, jako deweloperska organizacja branżowa, PZFD wskazuje, że projektowane przepisy powinny uwzględniać również sytuacje wyjątkowe, w których dalsze trwanie umowy nie prowadzi do realizacji jej celu, tj. do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na nabywcę. Rozumiemy intencję ustawodawcy. Pragniemy jednak zauważyć, że w praktyce mogą występować przypadki, w których po stronie dewelopera istnieje gotowość do wykonania umowy, natomiast finalizacja stosunku prawnego jest niemożliwa z przyczyn niezależnych od dewelopera. Dotyczy to w szczególności sytuacji takich jak długotrwałe postępowania spadkowe po śmierci nabywcy i trudność w ustaleniu jego następców prawnych albo brak uzyskania przez nabywcę wymaganej decyzji, zgody, zezwolenia lub pozwolenia, od którego zależy możliwość skutecznego przeniesienia na niego własności. Przykładem może być brak uzyskania przez cudzoziemca wymaganego zezwolenia na nabycie nieruchomości. W przypadku przyjęcia projektowanych przepisów w obecnym brzmieniu może powstać stan trwałego	Uwaga nieuwzględniona Podkreślenia wymaga fakt, że dotychczasowy przepis również stanowił katalog zamknięty i jest to sytuacja pożądana z punktu widzenia projektodawcy w związku z ochroną nabywcy. Nowelizacja jest jedynie wynikiem sygnałów dochodzących do organów o przekraczaniu przez deweloperów przepisu z art. 43. Projektodawca uznał za konieczne doprecyzowanie przepisu, aby katalog zamknięty był bardziej czytelny dla dewelopera oraz konsumenta.

			zawieszenia stosunku prawnego. Deweloper nie będzie miał możliwości skutecznego zakończenia umowy, mimo że zawarcie umowy przenoszącej własność nie będzie możliwe z przyczyn leżących po stronie nabywcy albo jego następców prawnych. Zamknięty katalog przesłanek odstąpienia powinien zatem obejmować nie tylko przypadki zawinionego niewykonania obowiązków przez nabywcę, takie jak brak zapłaty albo niestawiennictwo do odbioru lub aktu notarialnego, lecz także przypadki obiektywnej i długotrwałej niemożności wykonania umowy. Nie chodzi przy tym o rozszerzenie uprawnień dewelopera w sposób naruszający ochronę nabywcy, ale o wprowadzenie mechanizmu pozwalającego zakończyć stosunek prawny w sytuacjach, w których nie istnieje realna perspektywa jego sfinalizowania. Brak takiego rozwiązania może prowadzić do skutków nieproporcjonalnych. Lokal albo dom jednorodzinny może pozostawać przez długi czas wyłączony z obrotu, mimo że deweloper wykonał swoje zobowiązania i pozostaje gotowy do przeniesienia własności. Jednocześnie roszczenie nabywcy ujawnione w księdze wieczystej może uniemożliwiać albo istotnie utrudniać dysponowanie nieruchomością. Z tego względu PZFD proponuje uzupełnienie zamkniętego katalogu przesłanek odstąpienia przez	
--	--	--	---	--

			dewelopera o dodatkowe przypadki: „7. Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, wyłącznie w przypadku: 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej lub 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej lub, 3) śmierci nabywcy, jeżeli brak ustalenia następców prawnych nabywcy albo brak możliwości uzyskania od nich oświadczeń niezbędnych do wykonania umowy uniemożliwia zawarcie umowy przenoszącej własność, 4) gdy przeszkodą do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego jest brak uzyskania przez nabywcę wymaganej decyzji, zgody, zezwolenia lub pozwolenia, warunkujących możliwość skutecznego przeniesienia	
--	--	--	---	--

		<i>na niego własności, a nabywca nie przedstawił jej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni.”</i> Dodatkowo, przy okazji projektowanych zmian, PZFD postuluje wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą skuteczne odstąpienie przez dewelopera od umowy na podstawie przesłanek określonych w Ustawie deweloperskiej stanowiłoby podstawę do wykreślenia z księgi wieczystej roszczenia nabywcy, bez konieczności uzyskiwania odrębnej zgody nabywcy albo jego następców prawnych. Obecna konieczność uzyskiwania zgody nabywcy na wykreślenie roszczenia może w praktyce prowadzić do sytuacji, w której mimo skutecznego odstąpienia od umowy deweloper nadal nie może swobodnie dysponować nieruchomością. Proponowany kierunek regulacji można ująć w następujący sposób: <i>„W przypadku skutecznego odstąpienia przez dewelopera od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, na podstawie przesłanek określonych w ustawie, oświadczenie dewelopera o odstąpieniu od umowy stanowi podstawę do wykreślenia roszczenia nabywcy ujawnionego w księdze wieczystej, bez konieczności uzyskiwania odrębnej zgody nabywcy.”</i>	
--	--	--	--

27.	PZFD	Art. 1 pkt 22 (Art. 56g ustawy zmienianej)	Obie poniższe uwagi dotyczą zakresu informacji o realizowanych przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych, a także o podmiotach je realizujących, które mają być zamieszczane w Portalu DOM. Informacje te będą miały istotne znaczenie dla sposobu postrzegania dewelopera przez potencjalnych nabywców. Nieprecyzyjne lub niepełne prezentowanie danych może prowadzić do błędnego kształtowania opinii klientów o danym podmiocie, w szczególności gdy dane te dotyczą odstąpień od umów albo opóźnień w realizacji inwestycji. Z tego względu konieczne jest doprecyzowanie projektowanych przepisów, tak aby prezentowane informacje były rzetelne, kompletne i nieprowadzące do nieuzasadnionych negatywnych ocen deweloperów. Doprecyzowanie tych kwestii będzie korzystne również dla samych deweloperów, ponieważ zapewni im jasne zasady prezentowania danych w Portalu DOM oraz ograniczy ryzyko rozbieżnej interpretacji przepisów. a) Informacje o odstąpieniach nabywców od umów oraz wypłatach z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Projektowany art. 56g ust. 6 dotyczy przypadków i podstawy odstąpień nabywców od umów deweloperskich lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5 lub ust. 2, dokonanych na podstawie art. 43, oraz związanych z nimi realizacjami wypłat środków z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w przypadkach, o których mowa w art. 48 ust. 1.	a) Uwaga nieuwzględniona W ocenie projektodawcy nie ma potrzeby doprecyzowania przepisu. Przepis ten stanowi o publikowaniu informacji o dokonanych, a więc skutecznych odstąpieniach. b) Uwaga uwzględniona
-----	------	--	---	---

			Wątpliwości budzi sposób prezentowania takich danych w sytuacji, gdy zasadność odstąpienia od umowy jest kwestionowana przez dewelopera. Sam fakt złożenia przez nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie przesądza jeszcze, że odstąpienie było skuteczne, zasadne albo że deweloper ponosi odpowiedzialność za okoliczności będące jego podstawą. Prezentowanie takich informacji bez wskazania, że dana okoliczność jest sporna, może wprowadzać potencjalnych nabywców w błąd i prowadzić do nieuzasadnionego pogorszenia oceny dewelopera. Informacja taka może być odbierana przez użytkowników Portalu DOM jako potwierdzona nieprawidłowość po stronie dewelopera, mimo że sprawa może pozostawać przedmiotem sporu, reklamacji, postępowania sądowego lub innego trybu weryfikacji. Z tego względu zasadne jest doprecyzowanie przepisu poprzez wskazanie, że w przypadku odstąpień kwestionowanych przez dewelopera informacja publikowana w Portalu DOM powinna zawierać odpowiednie oznaczenie statusu sprawy, np. „odstąpienie kwestionowane przez dewelopera” albo „brak prawomocnego rozstrzygnięcia”. Alternatywnie należy rozważyć publikowanie takich danych dopiero po ostatecznym potwierdzeniu zasadności odstąpienia wraz z dokonaną wypłatą środków z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.	
--	--	--	---	--

		b) Informacje o opóźnieniach w realizacji przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych Projektowany art. 56g ust. 8 dotyczy opóźnień w realizacji przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych. Rozróżnienie to ma istotne znaczenie praktyczne. W toku realizacji inwestycji mogą występować czasowe przesunięcia poszczególnych etapów harmonogramu, które następnie zostają nadrobione i nie wpływają na końcowy termin zakończenia inwestycji ani na termin przeniesienia własności na nabywców. Publikowanie takich przejściowych opóźnień bez dodatkowego kontekstu może prowadzić do błędnego wrażenia, że całe przedsięwzięcie jest realizowane nierzetelnie lub że istnieje ryzyko niedotrzymania końcowych terminów wobec nabywców. Z tego względu przepis powinien jednoznacznie określać, czy obowiązek informacyjny dotyczy opóźnień w realizacji poszczególnych etapów harmonogramu czy opóźnień w zakończeniu całego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Dodatkowo zasadne jest uzupełnienie tej kategorii danych o obowiązek wskazania przyczyn opóźnienia. Rozwiązanie takie byłoby spójne z projektowanym zakresem informacji dotyczącym odstąpień od umów, gdzie przewiduje się wskazywanie nie tylko samego faktu odstąpienia, ale	
--	--	---	--

			również jego podstawy. Informacja o samym opóźnieniu, bez podania jego przyczyn, może być niepełna i potencjalnie myląca. Opóźnienie może wynikać zarówno z okoliczności zależnych od dewelopera, jak i z przyczyn od niego niezależnych, takich jak opóźnienia administracyjne, warunki pogodowe, problemy z dostępnością materiałów, działania gestorów sieci, siła wyższa albo inne obiektywne okoliczności występujące w toku procesu inwestycyjnego. „8) opóźnieniach w zakończeniu realizacji przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych ze wskazaniem przyczyny opóźnienia;” Dane dotyczące opóźnienia przekazywane będą przez dewelopera do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 3 Ustawy deweloperskiej, a więc przyjmując powyższą zmianę, należy również dokonać poprawki w projektowanym art. 50 w ust. 2 pkt 4 lit ea: w art. 50 w ust. 2 w pkt 4 po lit. e dodaje się lit. ea i eb w brzmieniu: „ea) stwierdzone w wyniku kontroli opóźnienia, ich przyczyny i czas opóźnień w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego względem harmonogramu tego przedsięwzięcia lub zadania albo o braku takich opóźnień,”	
28.	Polskie Stowarzyszenie	Art. 1 pkt 22 lit d (Art. 56g	Zapewnienie biegłym sądowym oraz rzeczoznawcom majątkowym pełnego, nieograniczonego dostępu do	Uwaga nieuwzględniona

	Rzecznawców i Biegłych Sądowych	ustawy zmienianej)	surowych danych transakcyjnych (z wyłączeniem danych osobowych) dla celów opiniowania sądowego i wycen. Portal DOM w obecnym założeniu pełni rolę informacyjną, jednak dla potrzeb wymiaru sprawiedliwości kluczowy jest dostęp do danych źródłowych (transakcyjnych). Statystyczne opracowania mogą zniekształcać realny obraz rynku, prowadząc do błędnych wycen. Dostęp do pełnych danych pozwoli biegłym na precyzyjne stosowanie metody porównawczej, co znacząco podniesie rzetelność opinii sądowych i ograniczy liczbę sporów o wycenę nieruchomości.	Brzmienie przepisów o dostępie na wniosek jest odpowiedzią na uwagi zgłaszane w ramach poprzedniego procesu legislacyjnego, w tym uwag w przedmiocie ochrony danych osobowych. W wyniku tych uwag ze względu na potrzebę zapewnienia ochrony prywatności zrezygnowano z dostępu do danych jednostkowych na wniosek. Jedynym podmiotem mającym dostęp do surowych danych i informacji przekazywanych na potrzeby Portalu DOM będzie UFG jako podmiot prowadzący Portal DOM. Takiego dostępu nie będzie miał nawet minister odpowiedzialny za sprawy mieszkaniowe, czyli Minister Rozwoju i Technologii. Art. 56d zmienianej ustawy wprowadzi szczególny tryb dostępu do szerszych zakresowo statystyk w celu realizacji przez uprawnione podmioty zadań ustawowych wspierających realizację polityki mieszkaniowej. Prawo dostępu otrzymają konkretne organy, a także wybrane podmioty o krajowym zasięgu oddziaływania, zaangażowane w zadanie monitorowania rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (np. w celach kontrolnych, statystycznych, finansowych etc.). Przyznanie pełnego dostępu do danych (nawet z pominięciem danych osobowych) tak szerokiemu katalogowi użytkowników jak wybrane grupy zawodowe stwarzałoby ryzyko w zakresie bezpieczeństwa danych oraz kontroli ich wykorzystywania, co spotkałoby
--	---------------------------------------	-----------------------	---	--

				się ze sprzeciwem organu odpowiedzialnego za przestrzeganie zasad w tym zakresie. Przy niewspółmiernych do korzyści wynikających z przyznania dostępu ryzykach prowadziłoby to również do znacznego wzrostu kosztów obsługi Portalu, w tym związanych z koniecznością rozpatrywania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjnych wniosku o dostęp na potrzeby każdorazowego opracowywania opinii (nie wspominając już o konieczności wprowadzenia mechanizmów ograniczających wybranej grupie dostęp do danych osobowych).
29.	Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości	art. 3 i 8	Uwaga do przepisów przejściowych i terminu wejścia w życie Projektowany 30-dniowy termin wejścia w życie ustawy należy ocenić jako zdecydowanie zbyt krótki, w szczególności z perspektywy konieczności dostosowania dokumentacji przedkontraktowej, w tym prospektów informacyjnych. Należy zwrócić uwagę, że choć projektowany art. 3 ustawy przewiduje stosowanie przepisów dotychczasowych do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, to regulacja ta nie rozwiązuje problemów praktycznych związanych z dokumentami przekazywanymi nabywcom przed zawarciem umowy. Dotyczy to przede wszystkim prospektu informacyjnego, który jest doręczany nabywcy na etapie poprzedzającym zawarcie umowy deweloperskiej albo innej umowy objętej ustawą.	Uwaga uwzględniona

			Powstaje zatem istotna wątpliwość, jaki prospekt informacyjny powinien zostać przekazany nabywcy w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy, jeżeli sama umowa ma zostać zawarta już po wejściu w życie nowelizacji. Literalne stosowanie projektowanych przepisów może prowadzić do wniosku, że skoro umowa zostanie zawarta po wejściu w życie ustawy, deweloper powinien posługiwać się już nowym prospektem informacyjnym. Jednocześnie taki prospekt informacyjny musiałby zostać przygotowany i doręczony nabywcy jeszcze przed zawarciem umowy, a więc w praktyce często przed dniem wejścia w życie nowych przepisów. Taka konstrukcja powoduje istotną niepewność prawną i organizacyjną. Przygotowanie nowego prospektu informacyjnego nie ma charakteru wyłącznie technicznego. Wymaga analizy nowych wymogów ustawowych, aktualizacji danych, zmiany wzorów dokumentów, dostosowania załączników, weryfikacji informacji dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego, a często również uzgodnień wewnętrznych oraz konsultacji z podmiotami zewnętrznymi. Jest to proces czasochłonny, którego nie da się przeprowadzić prawidłowo w terminie 30 dni, zwłaszcza w odniesieniu do wielu równolegle prowadzonych inwestycji. Brak odpowiednio długiego okresu przejściowego może skutkować koniecznością wstrzymania	
--	--	--	--	--

			zawierania umów po wejściu w życie ustawy do czasu przygotowania nowych prospektów informacyjnych albo ryzykiem posługiwania się dokumentami, co do których nie będzie jasne, czy spełniają nowe wymogi. W praktyce może to prowadzić do zaburzenia procesu sprzedaży, zwiększenia kosztów organizacyjnych po stronie deweloperów oraz powstania wątpliwości po stronie nabywców i notariuszy. Zasadne jest zatem wydłużenie <i>vacatio legis</i> co najmniej do 3 miesięcy, a optymalnie do 6 miesięcy, tak aby deweloperzy mieli realną możliwość dostosowania dokumentacji, procedur sprzedażowych i systemów organizacyjnych do nowych wymogów. Niezależnie od powyższego przepis przejściowy powinien zostać doprecyzowany w zakresie prospektów informacyjnych przekazanych nabywcom przed dniem wejścia w życie ustawy. W szczególności należy jednoznacznie przesądzić, czy w przypadku, gdy prospekt informacyjny został doręczony przed dniem wejścia w życie ustawy, a umowa zostanie zawarta po tej dacie, dopuszczalne jest posługiwanie się prospektem informacyjnym sporządzonym według przepisów dotychczasowych, ewentualnie przez jaki okres i pod jakimi warunkami. Bez takiego doprecyzowania projektowane przepisy przejściowe nie zapewnią wystarczającej stabilności i pewności obrotu prawnego. Ochrona praw nabytych stron umów już zawartych jest potrzebna, ale niewystarczająca. Konieczne jest również	
--	--	--	---	--

			uregulowanie sytuacji, w których proces sprzedaży i doręczenie dokumentów przedkontraktowych rozpoczęły się przed wejściem w życie ustawy, natomiast zawarcie umowy nastąpi już po tej dacie.	
30.	PZFD	Art. 5	W przypadku wejścia w życie projektowanych przepisów dotyczących odbiorów lokali i domów, zwracamy uwagę na rozbieżność, która pojawi się pomiędzy opisem procedury odbiorowej w umowie deweloperskiej i procedurze odbiorowej opisanej w Ustawie deweloperskiej. Taka sytuacja wystąpi w momencie, w którym umowa deweloperska zawarta zostanie przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, termin odbioru nie zostanie wyznaczony do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, a zatem odbiór odbędzie się na nowych zasadach. Wówczas nie do końca będzie jasne, które postanowienia znajdą zastosowanie w przypadku takiej rozbieżności. Uprzejmie prosimy o doprecyzowanie projektowanych przepisów, z uwzględnieniem powyższego.	Uwaga uwzględniona
31.	PZFD	Art. 8	1. Postulujemy o wydłużenie terminu wejścia w życie projektowanych przepisów do 3 miesięcy. Jak Projektodawca słusznie zauważył w przypadku zmiany polegającej na rozszerzeniu katalogu informacji publikowanych na stronie internetowej dewelopera (art. 1 pkt 5), wydłużenie vacatio legis dla tego przepisu ma na celu zapewnienie odpowiedniego czasu dla deweloperów na dostosowanie stron internetowych prowadzonych dla wszystkich przedsięwzięć deweloperskich i zadań inwestycyjnych. <u>Taki termin powinien</u>	Uwaga częściowo uwzględniona Vacatio legis dla przepisów objętych postulatem zostało wydłużone z 30 dni do 3 miesięcy. Podkreślić należy, że wprowadzenie wskazanych zmian nie stanowi procesu na równi czasochłonnego, co wynikające z nowelizacji art. 19a nowe informacje konieczne do publikowania na stronie internetowej i przekazywania właściwemu ministrowi. Nowy wzór prospektu informacyjnego, o którym mowa w uwadze, jest gotowym do pobrania załącznikiem. Jego wypełnienie będzie

			<u>dotyczyć nie tylko zmiany dotyczącej art. 19a ustawy deweloperskiej, a także pozostałych projektowanych przepisów.</u> Projekt Ustawy wprowadza nowy wzór prospektu informacyjnego, który znacząco zmienia się względem poprzedniego wzoru. Przygotowanie nowego prospektu informacyjnego jest czasochłonne i może być trudne do wykonania w terminie 30 dni, w szczególności w przypadku szerokiego opisu standardu wykończenia lokalu czy domu. 2. W art. 8 pkt 1 oraz 3, Projektodawca pisze o art. 1 pkt 23 Projektu Ustawy. Punktu 23 nie ma w art. 1 Projektu Ustawy. Uprzejmie prosimy o wskazanie czy jest to omyłka pisarska i o wskazanie właściwego punktu. Proponowane brzmienie przepisu: <i>„Art. 8. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:</i> <i>1) art. 1 pkt 1 i 2, 23 lit a, b i c oraz pkt 23 lit. d w zakresie art. 56g oraz art. 2, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;</i> <i>2) art. 1 pkt 23 lit. d w zakresie art. 56h–56i, który wchodzi w życie z dniem 23 marca 2027 r.”</i>	natomiast obowiązkowe w stosunku do umów podpisanych po dniu wejścia w życie ustawy. Biorąc pod uwagę proces legislacyjny proponowane zmiany wejdą w życie prawdopodobnie z początkiem nowego roku kalendarzowego. Omyłkę pisarską skorygowano.
32.	PZFD	Dodanie	Dodatkowy postulat dotyczy rozszerzenia zakresu	Uwaga nieuwzględniona

		przepisu informacji publikowanych w Portalu DOM o dane dotyczące realizacji programów mieszkaniowych i dostępnych cenowo form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Postulujemy rozszerzenie zakresu informacji udostępnianych w Portalu DOM o dane dotyczące realizacji publicznych programów mieszkaniowych oraz funkcjonowania (efektywności) instrumentów wspierających dostępność cenową mieszkań. Portal powinien umożliwiać obywatelom uzyskanie w jednym miejscu informacji nie tylko o sytuacji cenowej na komercyjnym rynku mieszkaniowym, lecz także o dostępnych i planowanych formach wsparcia mieszkaniowego, zasadach ubiegania się o lokal, terminach naborów, lokalizacji inwestycji, statusie ich realizacji, liczbie lokali objętych wsparciem oraz podstawowych efektach rzeczowych i finansowych programów mieszkaniowych. Jeden odbiorca informacji na różnych etapach życia może być adresatem zróżnicowanej oferty mieszkaniowej, od mieszkań dostępnych, po ofertę komercyjną. Procedowana nowelizacja wymaga istotnej zmiany zakresu Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia stanowiącej podstawę udzielenia w dniu 14 stycznia br. zamówienia publicznego na opracowanie Portalu DOM przez zwycięzcę przetargu organizowanego przez UFG. W szczególności zasadne jest, aby Portal DOM obejmował informacje	Wskazana uwaga wykracza poza zakres przedmiotowy projektowanych przepisów. Nowelizacja tzw. ustawy deweloperskiej ma na celu zwiększenie ochrony nabywców w relacji z podmiotem profesjonalnym jakim jest deweloper lub inny przedsiębiorca dokonujący sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.
--	--	--	---

		o mieszkaniach komunalnych, społecznych czynszowych, inwestycjach realizowanych przez spółki SIM/TBS, spółki gminne, spółdzielnie mieszkaniowe, przedsięwzięciach finansowanych lub współfinansowanych ze środków publicznych, a także innych instrumentach służących zwiększeniu dostępności cenowej mieszkań. Dane te powinny być możliwe do filtrowania co najmniej według lokalizacji, rodzaju programu, statusu inwestycji, terminu naboru oraz podstawowych warunków kwalifikacji lokatora do programu. Integracja tych informacji w jednym, publicznie dostępnym portalu przyniosłaby istotne korzyści społeczne i systemowe. Po pierwsze, ułatwiłaby obywatelom realne korzystanie z instrumentów wsparcia, które obecnie są rozproszone pomiędzy różnymi instytucjami, programami i stronami internetowymi. Po drugie, zwiększyłaby przejrzystość polityki mieszkaniowej państwa i jednostek samorządu terytorialnego, pozwalając obywatelom, samorządom, organizacjom społecznym oraz uczestnikom rynku monitorować, gdzie i w jakim zakresie powstają mieszkania dostępne cenowo. Po trzecie, umożliwiłaby ocenę skuteczności poszczególnych instrumentów mieszkaniowych, w tym porównanie zapowiadanych celów z faktycznymi efektami. Szczególne znaczenie ma również zapewnienie publicznego dostępu do informacji o sposobie wydatkowania rekordowych środków budżetu państwa przeznaczanych na działania mieszkaniowe. Skala	
--	--	--	--

			planowanego zaangażowania finansowego państwa w obszar mieszkalnictwa uzasadnia stworzenie przejrzystego, jednolitego i aktualizowanego mechanizmu prezentowania danych o źródłach finansowania, wysokości wsparcia, liczbie lokali objętych programami, stanie zaawansowania inwestycji oraz efektach osiągniętych dzięki środkom. Transparentność w tym zakresie jest warunkiem społecznej kontroli nad efektywnością polityki mieszkaniowej oraz racjonalnością wydatkowania środków publicznych. Dotyczy to również informacji o opóźnieniach i innych nieprawidłowościach w realizacji tych inwestycji. Dane udostępniane powinny być z uwzględnieniem wymagań interoperacyjności, stanowiąc podstawę prowadzenia przez podmioty badawcze analiz polityki mieszkaniowej. Rozbudowa Portalu DOM w tym zakresie może zostać sfinansowana z rekordowych środków budżetowych przeznaczonych na mieszkalnictwo dostępne – koszt zwiększenia funkcjonalności portalu stanowić będzie pomijalny odsetek alokacji budżetowej tych środków, zwiększając efekty tego programu poprzez dostęp do informacji i społeczny nadzór. Proponowana zmiana polegałaby na dodaniu w rozdziale 8a oddziału 4 zatytułowanego „Społeczne budownictwo mieszkaniowe” oraz zawierającego regulacje w zakresie: 1) Danych przekazywanych i publikowanych w	
--	--	--	---	--

			Portalu (z zastrzeżeniem braku przetwarzania danych osobowych), w szczególności: a. Dane o inwestycji mieszkaniowej – adres, liczba i metraż lokali, harmonogram realizacji inwestycji, kryteria kwalifikacji najemcy, informacje o opóźnieniach i postępowaniach dotyczących inwestycji, źródło i wysokość finansowania ze środków publicznych. b. Dane o programie mieszkaniowym (np. SBC) – wysokość finansowania, wyniki naborów, mapa udzielonego dofinansowania, średnie koszty realizacji, średni czynsz w inwestycjach. 2) Podmiotów zobowiązanych do przekazywania danych do Portalu DOM. 3) Terminów przekazywania danych. 4) Sankcji za naruszenie obowiązków. 5) Funkcjonalności wyszukiwarki z perspektywy użytkownika – np. poszukiwanie mieszkania dostępnego we wskazanym zakresie cenowym czynszu. Do tak zarysowanego zakresu dodać można dane o funkcjonowaniu Społecznych Agencji Najmu (oferta najmu, średnie czynsze) oraz programach takich jak Lokal za Grunt (przetargi oraz ich wyniki rzeczowe w zakresie mieszkalnictwa). Wg informacji UFG szacowana liczba rekordów przekazywana do Portalu DOM w skali roku wynosi 400.000, dodanie postulowanego zakresu danych dotyczących całych inwestycji nie spowoduje żadnego istotnego obciążenia	
--	--	--	---	--

			funkcjonalności tego Portalu i jego efektywności działania.	
33.	mgr inż. Andrzej Koronowicz	Dodanie przepisu	Aspektem, który jest całkowicie pomijany w trakcie zapoznawania się z inwestycją oraz jej odbiorem jest dostępność oraz kompletność dokumentacji budowy. W związku z powyższym proponuje aby w art. 26 obecnej ustawy dodać zapisy, precyzujące zakres dokumentacji, która powinna być udostępniona do wglądu nabywcy. W szczególności dotyczy to zastosowanych wyrobów budowlanych oraz dokumentacji budowy, bądź powykonawczej obejmującej zarówno kompletny projekt budowlany jak i dokumenty potwierdzające właściwości użytkowe zastosowanych wyrobów budowlanych. Dodanie do ustawy w art. 26 zapisów dotyczących zakresu dokumentacji budowy i zastosowanych wyrobów budowlanych. Art. 26 ustawy o Ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego: pkt. 10) dokumentami potwierdzającymi projektowane i deklarowane właściwości użytkowe zastosowanych do wznoszenia obiektu budowlanego wyrobów budowlanych w tym w szczególności z indywidualnymi dokumentacjami technicznymi oraz oświadczeniami producenta, o których mowa w art. 10 ustawy o wyrobach budowlanych- w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3 pkt. 11) dokumentacją powykonawczą oraz	Uwaga częściowo uwzględniona W ocenie projektodawcy rozszerzenie art. 26 w proponowany w uwadze sposób byłoby zabiegiem zbyt daleko idącym. Należy mieć na uwadze, że art. 26 nakłada obowiązek udostępnienia dokumentów przed zawarciem umowy, a umowa ta bywa niekiedy podpisywana przed rozpoczęciem budowy. Deweloper może nie być jeszcze w posiadaniu np. dokumentacji powykonawczej. Projektodawca zaproponował jednak dodanie nowej regulacji, zgodnie z którą deweloper – na żądanie nabywcy – miałby obowiązek ponownej prezentacji dokumentów przed odbiorem nieruchomości i w zakresie tej (ponownej) prezentacji rozszerzył katalog dokumentów. W ocenie projektodawcy na tym etapie istnieje możliwość przedstawienia dokumentów wskazanych w uwadze. Ponadto przedstawienie ich na etapie okołoodbiorowym pozwala na analizę dokumentacji z profesjonalnym inżynierem, który będzie następnie wspomagał nabywcę w odbiorze nieruchomości.

			dokumentami wymienionymi w pkt. 10), o której mowa w ustawie Prawo budowlane - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3	
34.	mgr inż. Andrzej Koronowicz	Dodanie przepisu (zmiana ustawy Prawo budowlane)	1. Zmiana art. 60 ustawy Prawo budowlane w zakresie doprecyzowania obowiązku przekazania dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej wraz z dokumentami potwierdzającymi właściwości zastosowanych wyrobów budowlanych. Art. 60 1. Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, w terminie 30 dni od dnia przystąpienia do użytkowania, przekazuje właścicielowi albo zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. 2. Przekazaniu podlegają również: -inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu -dokumenty potwierdzające projektowane i deklarowane właściwości użytkowe zastosowanych do wznoszenia obiektu budowlanego wyrobów budowlanych w tym w szczególności indywidualne dokumentacje techniczne oraz oświadczenia producenta, o których mowa w art. 10 ustawy o wyrobach budowlanych -inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem. 2. Dodanie sankcji za nie spełnienie obowiązku określonego w art. 60.	Uwaga nieuwzględniona Uwaga wykracza poza zakres niniejszej ustawy. Projektodawca nie jest podmiotem właściwym do wprowadzenia zmian w prawie budowlanym, jeśli nie są to zmiany konieczne, wynikające ze zmian wprowadzanych niniejszą ustawą. Projektowane przepisy służą jedynie zwiększeniu ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w relacji z deweloperem.

		Art. 93 Kto: 15) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 60, Ustawa Prawo budowlane umożliwia sytuację, w której inwestor, pomimo ciążącego na nim obowiązku wynikającego z art. 60, nie przekazuje kompletnej dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej. Należy zwrócić uwagę, iż brak dokumentacji budowy lub brak kompletnej dokumentacji powykonawczej jest dużym naruszeniem, które nie jest w żaden sposób sankcjonowane w ustawie. Brak przekazania kompletu dokumentów wymienionych w art. 60, może w szczególności utrudnić, bądź uniemożliwić realizację przez właściciela bądź zarządcę obowiązków wynikających z art. 61 ustawy, czyli prawidłowego utrzymania stanu technicznego obiektów budowlanych oraz co istotne realizację obowiązku wynikającego z art. 63 ust. 1 ustawy, który bezpośrednio odnosi się właśnie do art. 60. Warto zauważyć, iż nie spełnienie obowiązku wynikającego z art. 63 ust. 1 ustawy przez właściciela lub zarządcę jest sankcjonowane grzywną wg. art. 93 pkt. 9), zaś brak przekazania dokumentów, o których mowa w art. 60 już nie. Jest to ewidentna nierówność wobec prawa inwestora oraz właściciela/zarządcy i brak konsekwencji w nakładaniu obowiązków. Oczywiście, może pojawić się wyjaśnienie, iż to	
--	--	--	--

			obowiązkiem kierownika budowy jest zgodnie z art. 22 pkt. 2) oraz 8) prowadzenie dokumentacji budowy oraz przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego ale to nie kierownik taką dokumentację przekazuje dalej wg. art. 60. Obowiązek ten ciąży na inwestorze a nie kierownikowi budowy co może oczywiście prowadzić do sytuacji, w której to kierownik budowy taką dokumentację przygotowuje ale inwestor jej dalej nie przekaze w całości lub w części. Przy czym zdekompletowana, niespójna, losowa dokumentacja jest problemem jeszcze gorszym niż jej brak. Dokumentacja budowy zamiast być gromadzona na bieżąco, często jest kompletowana dopiero pod koniec budowy co sprawia, że jej rolę często sprowadza się do kwestii ilościowych a nie jakościowych aby w pewnym sensie zamaskować braki. W związku z powyższym, z pewnością zasadnym jest aby zmiana w projekcie ustawy uwzględniała niewielkie ale istotne z punktu widzenia nabywców lokali oraz domów, zmiany w ustawie Prawo budowlane obejmujące art. 60 oraz 93.	
35.	Aleksandra Sikorska-Lewandowska, Dr hab. prof. UMK, Katedra Prawa Handlowego i Morskiego	Dodanie przepisu (Konieczność lub ewentualność zmiany ustawy o KRS)	W przypadku przyjęcia rozwiązania wprowadzającego odpowiedzialność z art. 28d – ewentualność. W razie braku art. 28d – konieczność zmiany ustawy o KRS. Aby zachować wykonalność zaproponowanych przepisów art. 28a, 28b oraz 28c należy wprowadzić dodatkowy przepis do ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym np. art. 19g o treści: 1. Do wniosku o wykreślenie z rejestru spółka kapitałowa załącza	Uwaga uwzględniona

	Wydział Prawa i Administracji UMK w Toruniu, radca prawny		oświadczenie w przedmiocie posiadania statusu dewelopera lub przedsiębiorcy innego niż deweloper w rozumieniu ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 2. Spółka kapitałowa będąca deweloperem lub przedsiębiorcą innym niż deweloper w rozumieniu ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym do wniosku o wykreślenie z rejestru załącza oświadczenie o upływie 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności lokalu albo domu jednorodzinnego w wyniku realizacji umów o których mowa w art. 2,3, 4 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	
Uzasadnienie				
Brak uwag				
Ocena Skutków Regulacji				
Brak uwag				
Załącznik – prospekt informacyjny				
1.	PZFD	Dział II	W projektowanym wzorze prospektu informacyjnego przewidziano rozszerzenie zakresu informacji dotyczących historii oraz doświadczenia dewelopera. Nowe dane miałyby obejmować m.in. organizacje branżowe, do których należy deweloper, liczbę i	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie W ocenie projektodawcy, wystąpienie powództw między deweloperem a wykonawcami również może stanowić istotną

		przedmiot toczących się postępowań sądowych dotyczących przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych, a także liczbę przedsięwzięć lub zadań inwestycyjnych niezakończonych w terminie, dla których prowadzone są mieszkaniowe rachunki powiernicze. PZFD pozytywnie ocenia propozycję ujawniania informacji o przynależności dewelopera do organizacji branżowych. Może to stanowić dla nabywców dodatkową informację o aktywności rynkowej dewelopera oraz jego gotowości do działania zgodnie ze standardami branżowymi. Wątpliwości budzi natomiast obowiązek wskazywania liczby oraz przedmiotu postępowań sądowych, których stroną jest deweloper. Sam fakt udziału w postępowaniu nie oznacza, że deweloper dopuścił się nieprawidłowości. Postępowanie może być prowadzone z powodztwa dewelopera, np. przeciwko nierzetelnemu wykonawcy, podwykonawcy lub innemu kontrahentowi. Może także dotyczyć kwestii technicznych, rozliczeniowych lub wykonawczych, które nie mają bezpośredniego wpływu na sytuację nabywców. Publikowanie takich informacji bez odpowiedniego kontekstu może prowadzić do błędnego i nieuzasadnionego pogorszenia oceny dewelopera. Do czasu prawomocnego zakończenia sprawy nie można przesądzać o zasadności roszczeń ani o odpowiedzialności którejkolwiek ze stron. Zastrzeżenia budzi również obowiązek wskazywania liczby niezakończonych w terminie przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych. Projekt nie precyzuje, o jaki termin chodzi: termin z	kwestię dla nabywcy np. na temat wypłacalności dewelopera. Informację o tym, że powodztwo zostało wytoczone przez dewelopera a nie przeciw niemu, deweloper może zawrzeć w prospekcie. Wychodząc naprzeciw uwadze, projektodawca dodał do prospektu informację o już zakończonych postępowaniach i ich rezultacie. Zmiana ta pozwoli nabywcy ocenić rzetelność dewelopera. Uściślono również, że termin zakończenia przedsięwzięcia odnosi się do harmonogramu. Podkreślić należy, że legenda do prospektu wskazuje jedynie niezbędne minimum i deweloper ma dowolność w uzupełnieniu informacji o przyczynach nie zakończenia inwestycji w terminie.
--	--	--	--

			harmonogramu, termin zakończenia robót, uzyskania pozwolenia na użytkowanie czy przeniesienia własności na nabywcę. Brak takiego doprecyzowania może prowadzić do rozbieżnej praktyki i prezentowania danych nieporównywalnych między deweloperami. W ocenie PZFD projektowane obowiązki wymagają doprecyzowania. Należy przy tym zauważyć, że w innych branżach nie funkcjonują tak szerokie obowiązki informacyjne dotyczące historii sporów sądowych czy opóźnień w realizacji projektów, co przemawia za ostrożnym i proporcjonalnym kształtowaniem takich wymogów wobec deweloperów. Jeżeli informacje o postępowaniach sądowych mają być ujawniane, powinny dotyczyć co najwyżej spraw prawomocnie zakończonych, w których stwierdzono odpowiedzialność dewelopera wobec nabywców. Przy informacji o niezakończonych realizacjach powinno znaleźć się wyjaśnienie dlaczego dana inwestycja nie została zakończona. Podobnie w przypadku przedsięwzięć niezakończonych w terminie należy wskazać, jakiego terminu dotyczy ta informacja, czy opóźnienie wpływało na prawa nabywców oraz czy wynikało z okoliczności zależnych od dewelopera.	
2.	PZFD	Dział V	Projekt ustawy przewiduje istotną zmianę wzoru prospektu informacyjnego poprzez dodanie Rozdziału V zatytułowanego „Standard wykończenia”. Zgodnie z założeniami projektu prospekt ma zostać rozszerzony o informacje dotyczące standardu wykończenia lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.	Uwaga uwzględniona

		Co do zasady postulat zapewnienia nabywcom pełniejszej informacji o standardzie lokalu lub domu zasługuje na zrozumienie. Wątpliwości budzi jednak zakres szczegółowości danych, które mają być ujawniane w prospekcie, w szczególności obowiązek wskazywania konkretnych marek i modeli poszczególnych elementów wykończenia, takich jak drzwi wejściowe, stolarka okienna, domofon lub wideodomofon, ogrodzenie, brama wjazdowa, brama garażowa czy furtka wejściowa. W ocenie PZFD tak daleko idący obowiązek może być niekorzystny zarówno dla deweloperów, jak i dla nabywców. Prospekt informacyjny jest przekazywany nabywcy na bardzo wczesnym etapie relacji kontraktowej, często na kilka lat przed zakończeniem inwestycji, odbiorem lokalu i zawarciem umowy przenoszącej własność. W tym czasie sytuacja rynkowa, dostępność materiałów, oferta producentów oraz warunki cenowe mogą ulec istotnym zmianom. Związanie dewelopera konkretną nazwą handlową, marką i modelem na tak wczesnym etapie inwestycji nie odpowiada realiom procesu budowlanego i może prowadzić do licznych problemów praktycznych. Po pierwsze, projektowana regulacja ogranicza elastyczność zakupową dewelopera. W toku wieloletniej realizacji inwestycji producent może wycofać dany model z oferty, zmienić jego parametry, ograniczyć dostępność, znacząco wydłużyć terminy dostaw albo istotnie podnieść cenę. W takiej sytuacji deweloper, mimo zamiaru zapewnienia nabywcy produktu o takich samych albo lepszych parametrach technicznych, będzie formalnie związany konkretną	
--	--	---	--

			nazwą wpisaną do prospektu informacyjnego. Podobny problem wystąpi również w przypadku wygaśnięcia atestu, czy certyfikacji danego produktu albo zmiany regulacji prawnych, które wymuszą na inwestorze stosowanie produktu o innych parametrach. Po drugie, obowiązek wskazywania marek i modeli może prowadzić do zaburzenia konkurencji oraz osłabienia pozycji negocjacyjnej dewelopera wobec dostawców. Jeżeli konkretny producent wie, że jego produkt został już wpisany do prospektu przekazywanego nabywcom, uzyskuje znaczącą przewagę negocjacyjną. Deweloper ma wówczas ograniczoną możliwość zmiany dostawcy, nawet jeżeli na rynku pojawi się produkt równoważny, tańszy, łatwiej dostępny albo korzystniejszy jakościowo. W efekcie regulacja może pośrednio prowadzić do wzrostu kosztów realizacji inwestycji, bez rzeczywistej korzyści dla nabywcy. Po trzecie, projektowane rozwiązanie zwiększa ryzyko sporów z nabywcami nawet wtedy, gdy zastosowany produkt będzie równoważny albo lepszy od pierwotnie wskazanego. Nabywca może kwestionować zmianę wyłącznie dlatego, że otrzymany element nie jest tożsamy z marką lub modelem wskazanym w prospekcie. Po czwarte, projektowana zmiana może pozostawać w praktycznym zwarcu z równolegle proponowanym zakazem waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy. Projektodawca wskazuje, że projekt obejmuje również gwarancję niezmienności ceny na niekorzyść nabywcy. Jeżeli konkretny model wskazany w prospekcie znacząco zdrożeje albo jego dostępność zostanie ograniczona, deweloper może zostać	
--	--	--	---	--

			zmuszony do poniesienia nieproporcjonalnie wyższych kosztów bez możliwości ich uwzględnienia w cenie. Ryzyko to będzie szczególnie istotne przy inwestycjach wieloetapowych albo realizowanych w okresach podwyższonej zmienności cen materiałów i urządzeń. Po piąte, rozwiązanie to generuje ryzyko masowych roszczeń. Problem z dostępnością jednego komponentu, np. określonego modelu drzwi, okien, domofonu albo bramy, może więc skutkować zarzutami ze strony wielu nabywców jednocześnie z tytułu niezgodności z umową (rękojmia). Skala potencjalnych sporów może być niewspółmierna do rzeczywistego znaczenia danego elementu dla jakości lokalu lub domu. Po szóste, projektowana regulacja może skomplikować procedurę odbiorową oraz zwiększyć liczbę zastrzeżeń wpisywanych do protokołów odbioru. Nabywcy mogą zgłaszać jako wadę lub niezgodność z projektem sam fakt zastosowania innego modelu niż wskazany pierwotnie, nawet jeżeli element będzie prawidłowo zamontowany, zgodny z projektem, normami technicznymi oraz będzie posiadał parametry nie gorsze od produktu pierwotnie zakładanego. Może to prowadzić do formalizacji sporów, które nie dotyczą rzeczywistej jakości wykonania inwestycji. W ocenie PZFD cel projektowanej regulacji powinien zostać osiągnięty w sposób mniej rygorystyczny i bardziej odpowiadający realiom procesu inwestycyjnego. Z punktu widzenia nabywcy kluczowe znaczenie ma bowiem nie nazwa producenta ani model handlowy danego elementu, lecz jego rzeczywiste parametry, funkcjonalność, trwałość,	
--	--	--	---	--

			jakość i zgodność z deklarowanym standardem. Zasadne byłoby zatem zastąpienie obowiązku wskazywania konkretnych marek i modeli obowiązkiem określania parametrów technicznych lub użytkowych. Prospekt mógłby wskazywać przykładowo: rodzaj materiału, klasę odporności, współczynnik przenikania ciepła, klasę akustyczną, liczbę szyb, klasę antywłamaniową, sposób otwierania, rodzaj napędu, minimalne wymagania jakościowe lub inne mierzalne cechy danego elementu. Takie rozwiązanie zapewni nabywcy realną i porównywalną informację o standardzie, a jednocześnie pozwoli deweloperowi zastosować produkt równoważny lub lepszy, jeżeli będzie to uzasadnione dostępnością, zmianą technologii albo sytuacją rynkową.	
3.	mgr inż. Andrzej Koronowicz	Dział V	Określenie standardu wykończenia w odniesieniu do przegród stosowanych w projekcie budowlanym. Podawanie w prospekcie informacji, które znajdują się w projekcie może prowadzić do licznych niespójności. W szczególności w zakresie wymaganych cech przegród. Zastosowane przykłady "w szczególności" odnoszą się do potocznych nazw a nie pojęć i cech stosowanych w projekcie budowlanym. Podkreślić należy, że w przypadku okien, drzwi a także ścian (jako przegród) operujemy pojęciami wyrobów budowlanych a więc deklarowanymi przez producenta lub projektowanymi przez projektanta właściwościami użytkowymi. Z tych właściwości wynikają klasy, poziomy bądź inne cechy dotyczące danego elementu. Odniesienie się w tym zakresie do projektu budowlanego jest dużo bardziej czytelne i nie pozostawiające wątpliwości w zakresie interpretacji tych cech. Dla jednej osoby pojęcie "ciepły montaż"	Uwaga nieuwzględniona Podkreślić należy, że wzór stanowi jedynie niezbędne minimum. Deweloper ma możliwość opisu np. w przypadku ciepłego montażu, jakie cechy będzie posiadał dany produkt.

			będzie oznaczać zupełnie co innego niż dla innej, podczas gdy cecha ta dotyczy właściwe pojęć w zakresie izolacyjności termicznej, szczelności powietrznej, parametrów cieplno-wilgotnościowych, trwałości.	
4.	Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości		Nowy prospekt informacyjny i standard wykończenia Projekt przewiduje zmianę wzoru prospektu informacyjnego oraz rozszerzenie go m.in. o informacje dotyczące historii i doświadczenia dewelopera, a także o nową część dotyczącą standardu wykończenia. Z uzasadnienia projektu wynika, że obowiązkowy standard wykończenia ma zwiększać świadomość nabywców co do standardu oferowanej nieruchomości, a jednocześnie może stanowić podstawę roszczeń nabywcy w razie niewywiązania się przez dewelopera ze zobowiązań dotyczących użytych materiałów. Co do zasady ujednolicenie informacji o standardzie wykończenia jest rozwiązaniem zasługującym na aprobatę. Nabywca powinien wiedzieć, jaki standard lokalu, części wspólnych, pomieszczeń przynależnych oraz otoczenia budynku jest oferowany. Taka informacja ma istotne znaczenie zarówno na etapie podejmowania decyzji o zakupie, jak i późniejszej oceny zgodności wykonanej inwestycji z dokumentacją przekazaną nabywcy. Zastrzeżenia budzi jednak nadmierna szczegółowość informacji wymaganych od dewelopera, w szczególności obowiązek wskazywania konkretnych	Uwaga uwzględniona

		producentów, marek i modeli elementów wykończenia. Proces inwestycyjny trwa często kilka lat, a w tym czasie mogą zmienić się dostawcy, dostępność produktów, technologie, ceny, warunki rynkowe, wymagania techniczne, uzgodnienia z gestorami sieci, a nawet sytuacja prawna lub gospodarcza samego producenta. Zbyt sztywne powiązanie prospektu informacyjnego z konkretnym produktem może więc prowadzić do rozwiązań trudnych do pogodzenia z praktyką realizacji inwestycji. W praktyce obowiązek wskazywania konkretnych marek i modeli może prowadzić do sytuacji nieracjonalnej gospodarczo. Skoro prospekt informacyjny jest sporządzany na wczesnym etapie sprzedaży inwestycji, a montaż określonych urządzeń, elementów wyposażenia czy materiałów następuje często dopiero po kilku latach, deweloper – chcąc ograniczyć ryzyko zarzutu niezgodności inwestycji z prospektem – musiałby <i>de facto</i> zabezpieczyć konkretny towar z dużym wyprzedzeniem. W skrajnych przypadkach oznaczałoby to konieczność zakupu określonych drzwi, bram, domofonów, furtek, wind, osprzętu czy innych elementów na długo przed ich rzeczywistym montażem i przechowywania ich przez kilka lat w magazynie. Takie rozwiązanie generowałoby dodatkowe koszty logistyczne, magazynowe i organizacyjne, a jednocześnie nie uwzględniałoby dynamiki rynku materiałów	
--	--	---	--

			budowlanych oraz urządzeń technicznych. Co więcej, w okresie kilkuletniej realizacji inwestycji może dojść do rozwoju technologii, pojawienia się rozwiązań nowszych, bezpieczniejszych albo bardziej efektywnych, wycofania danego modelu z produkcji, zmiany dostawcy albo zmiany wymogów technicznych. Dostawcy i producenci co do zasady nie udzielają również gwarancji w sposób, który pozwalałby przyjąć, że kilkuletnie magazynowanie produktu przed montażem pozostaje neutralne dla odpowiedzialności gwarancyjnej. W efekcie deweloper mógłby zostać zmuszony do zastosowania rozwiązania technologicznie starszego wyłącznie dlatego, że zostało wskazane w prospekcie informacyjnym kilka lat wcześniej. Takie ukształtowanie obowiązku informacyjnego może prowadzić nie tylko do wzrostu kosztów inwestycji. Z perspektywy ochrony nabywcy kluczowe znaczenie powinny mieć parametry techniczne, klasa, funkcja, trwałość, bezpieczeństwo i minimalny poziom jakości danego elementu, a nie samo oznaczenie producenta. Z tego względu standard wykończenia powinien być opisywany przede wszystkim przez parametry techniczne, klasę, funkcję i minimalny poziom jakości, z wyraźnym dopuszczeniem zastosowania materiałów, urządzeń i elementów równoważnych albo lepszych. Taki model lepiej chroni interes nabywcy, ponieważ gwarantuje mu określony standard, a jednocześnie	
--	--	--	---	--

			pozwala deweloperowi racjonalnie zarządzać inwestycją i korzystać z aktualnie dostępnych, technicznie uzasadnionych rozwiązań. Proponujemy zatem doprecyzowanie projektowanych przepisów w kierunku umożliwiającym opis standardu wykończenia przez parametry, klasę i funkcję, z ustawowo dopuszczoną możliwością zastosowania materiałów, urządzeń albo rozwiązań równoważnych lub lepszych. Proponowany kierunek brzmienia przepisu: „W standardzie wykończenia dopuszcza się określenie materiałów, urządzeń i elementów wyposażenia przez wskazanie ich parametrów technicznych, klasy, funkcji lub minimalnego standardu jakości. Deweloper może zastosować materiał, urządzenie lub element równoważny albo o parametrach nie gorszych niż wskazane w prospekcie informacyjnym.” Takie rozwiązanie zwiększa ochronę nabywcy, ponieważ zapewnia mu przewidywalny i weryfikowalny standard inwestycji, ale jednocześnie nie prowadzi do nadmiernego usztywnienia procesu budowlanego ani nie paraliżuje zarządzania inwestycją w kilkuletnim horyzoncie realizacyjnym.	
--	--	--	---	--