

Zestawienie uwag zgłoszonych w ramach opiniowania 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.	Krajowa Rada Notarialna	Art. 1 pkt 1 i 2 (art. 5 i 5a ustawy zmienianej)	Projekt wprowadza legalną definicję powierzchni użytkowej oraz obowiązek określania ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, jako iloczynu powierzchni użytkowej i ceny za 1 m ² powierzchni użytkowej. Rozwiązanie to w założeniu Projektodawcy ma przyczynić się do zwiększenia przejrzystości zasad kształtowania cen nieruchomości oferowanych nabywcom i z tego względu zasługuje na aprobatę. Projekt nie rozstrzyga jednak szeregu kwestii, które będą naturalną konsekwencją przyjęcia takiego modelu kształtowania cen. W szczególności brak jest regulacji dotyczących: sposobu rozliczania różnic powierzchni ujawnionych w toku inwentaryzacji powykonawczej, relacji między ceną całkowitą a ceną jednostkową w przypadku rozbieżności powierzchni, skutków prawnych błędów zawartych w dokumentacji projektowej lub pomiarowej, zakresu odpowiedzialności poszczególnych uczestników obrotu za prawidłowość danych dotyczących powierzchni lokalu. Wskazać należy zatem, że czynności notarialne dotyczące przeniesienia własności lokali dokonywane są na podstawie dokumentacji przedkładanej przez	Uwaga nieuwzględniona Uwaga wykracza poza zakres przedmiotowy nowelizacji. Tzw. ustawa deweloperska nie reguluje kwestii obowiązków notariusza. W związku z tym niezasadne wydaje się wprowadzanie proponowanego przepisu.

			strony, gdzie notariusz nie posiada ani kompetencji, ani faktycznych możliwości technicznej weryfikacji metrażu. Zasadne byłoby zatem wyraźne wskazanie w projektowanych przepisach, że weryfikacja ta nie należy do obowiązków notariusza.	
2.	Prezes UOKiK	art. 1 pkt 3 projektu (art. 17 ustawy zmienianej)	Proponowane zmiany w art. 17 są sprzeczne z regulacją zawartą w art. 16 ust. 1 i ust. 3 oraz powiązaniem z nim art. 8 UOPNDFG. Ustawodawca celem wzmocnienia ochrony wpłacanych przez nabywcę środków na mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej: MRP) ustanowił wzajemnie powiązane mechanizmy wpłat na MRP i wypłat z MRP, w powiązaniu z postępami prac na budowie oraz kontrolą banku przed dokonaniem wypłaty. W art. 8 ustawy przesądził, że nabywca wpłaca środki na MRP za zrealizowany etap, w wysokości określonej w harmonogramie i tylko po uprzednim poinformowaniu przez dewelopera o zakończeniu danego etapu. Jednocześnie w art. 16 ustawy przesądził sposób i wysokość wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej: OMRP). Zgodnie z art. 16 ust. 1 i ust. 3 UOPNDFG bank może wypłacić deweloperowi środki z OMRP tylko za dany etap i tylko w wysokości odpowiadającej realizacji tego etapu zgodnie z harmonogramem. Warunkiem koniecznym wypłaty jest ukończenie danego etapu. Dodatkowo przed dokonaniem takiej wypłaty bank zgodnie z art. 17 ust. 1 UOPNDFG dokonuje sprawdzenia czy dany etap został zakończony.	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego (zgodnie z obecnie stosowaną praktyką na rynku) nie następują wyłącznie po zakończeniu etapów inwestycji, ale mogą być związane z bieżącym wpływem środków od kolejnych nabywców (np. w przypadku zawarcia nowej umowy deweloperskiej/zobowiązaniowej). Projektodawca dokonał zmiany w proponowanym przepisie, sankcjonującej taki stan rzeczy, związanej z innymi zgłoszonymi uwagami dotyczącymi każdorazowej kontroli czy deweloper nie zalega ze zobowiązaniami finansowymi, przed wypłatą jakichkolwiek środków do dewelopera, a nie jedynie na etapie kontroli zakończonych etapów. Uwzględniono uwagę w zakresie zmiany odwołań w ust. 5 i 7.

			Wszystkie te elementy stanowią wzajemnie uzupełniające się mechanizmy składające się na system ochrony wpłat nabywców. Ustawodawca przesądził zatem, że deweloper nie może otrzymywać z OMRP żadnych środków, jeżeli nie zakończył etapu. Bank ma obowiązek dokonać kontroli zakończenia danego etapu. Uprawnienia i obowiązki banku w trakcie tej kontroli oraz jej zakres określony jest w art. 17 ust. 2-9 UOPNDFG. Ustawodawca celowo wprowadził takie zasady aby wyeliminować praktyki polegające na wypłacie deweloperowi środków z MRP mimo niezakończonego etapu. Środki na MRP należą do nabywców i są przez nich wpłacane na poczet realizacji umowy zawartej z deweloperem, umowy, która nie przenosi na nabywcę własności nieruchomości. Właścicielem lokalu/domu ciągle pozostaje deweloper. Przedmiotowe rozwiązania zmniejszają ryzyko utraty środków przez nabywców w przypadku niezrealizowania inwestycji. Oderwanie kontroli od przebiegu procesu budowlanego i realizacji przedsięwzięcia może powodować, że przedsięwzięcie będzie finansowane ze środków nabywców formalnie zgodnie z ustawą, pomimo, że deweloper nie wykonuje należycie swoich zobowiązań. Dodatkowo przepisy art. 16 ust. 3 i 4 oraz art. 17 ust. 6 UOPNDFG przewidują stosowne modyfikacje dotyczące umów niedeweloperskich zobowiązaniowych, aby uwzględnić poziom zaawansowania prac (w rzeczywistości budowa w tym przypadku jest już zakończona, więc deweloper	
--	--	--	---	--

		otrzymuje z OMRP wszystkie środki za wyjątkiem środków odpowiadających ostatniemu etapowi określone w harmonogramie). Projektodawca robi wyłom w obowiązującym systemie ochrony, dopuszczając inne wypłaty z OMRP na rzecz dewelopera, które to nie są związane zakończeniem danego etapu. Pogarsza to poziom ochrony środków nabywców zgromadzonych na OMRP. W efekcie proponowanych rozwiązań deweloper otrzyma środki z OMRP, nawet jeśli nie zakończył etapu. Osłabia to obowiązujący system ochrony nabywcy i obniża jej poziom. Generuje tym samym wzrost ryzyka wypłaty z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: DFG). W uzasadnieniu wskazano, że to rozwiązanie sankcjonuje pewną praktykę. Należy podkreślić, że jeżeli banki w kontekście realizacji umowy deweloperskiej dokonują obecnie takich wypłat (niezwiązanych z zakończeniem danego etapu), robią to z naruszeniem obowiązujących przepisów. Przepisy art. 16 oraz art. 17 UOPNDFG są precyzyjne w tym zakresie. Podsumowując, przedmiotowa propozycja jest sprzeczna z dyspozycją art. 16 ust. 1 i ust. 3 UOPNDFG oraz ratio legis ustawy. Ponadto, w związku z dodaniem lit. k do art. 17 ust. 4 pkt 1 UOPNDFG, uzupełnienia wymaga przywołanie tej jednostki redakcyjnej w art. 17 w ust. 5 i konsekwentnie w ust. 7.	
--	--	--	--

3.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 5 lit. a projektu (art. 19a ust. 1 ustawy zmienianej)	Projektowany przepis zakłada zamieszczenie rzutu lokalu/domu z uwzględnieniem powierzchni użytkowej każdego z pomieszczeń oraz rzutu pomieszczeń przynależnych. Oznacza to, że przepis ma regulować, jakie dane musi zawierać ten dokument. W ocenie Prezesa UOKiK zakres wymaganych danych jest bardzo wąski, biorąc pod uwagę choćby dotychczasową praktykę deweloperów (uwzględniania nie tylko pomieszczeń z ich powierzchniami, ale podawania także powierzchni lokalu, tarasów, balkonów itp., oznaczenia ścianek działowych w lokalu, wskazania normy, elementów podlegających wliczeniu do powierzchni lokalu itp.). Może to prowadzić do zmiany praktyki deweloperów i ograniczenia podawanych informacji, co mogłoby także ograniczać zakres informacji uzyskiwanych do tej pory przez konsumentów. Taka regulacja mogłaby poza tym negatywnie wpłynąć na ocenę dotychczasowych działań Prezesa UOKiK dotyczących informowania o ściankach działowych. Pozostawienie projektowanej regulacji wymaga w ocenie Prezesa UOKiK rozszerzenia zakresu wymaganych informacji oraz ich precyzyjnego określenia. Jednocześnie proponowana zmiana w art. 19a ust. 1 wymagałaby konsekwentnego dodania jako kolejnego załącznika do prospektu - „rzut lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z uwzględnieniem powierzchni użytkowej każdego z pomieszczeń tego lokalu lub domu oraz rzut	Uwaga nieuwzględniona Podkreślić należy, że art. 19a zawiera jedynie minimum danych, które deweloper powinien udostępnić na swojej stronie internetowej. Celem regulacji jest zapewnienie potencjalnemu nabywcy informacji o powierzchni nie tylko nieruchomości, ale poszczególnych pomieszczeń na etapie szukania ofert.
----	--------------	--	---	--

			pomieszczeń przynależnych”. Zapewni to spójność regulacji, zarówno z art. 19a ust. 1 jak i przepisami dotyczącymi obliczania powierzchni użytkowej oraz art. 35 ust. 1 pkt 6 czy art. 36 ust. 1 pkt 10 UOPNDFG.	
4.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 7 projektu (art. 28a-art.28c ustawy zmienianej)	1) Zaproponowane umiejscowienie projektowanych przepisów art. 28a–art. 28c nie jest właściwe w kontekście systematyki UOPNDFG. Należy zwrócić uwagę, że rozdział 4, w którym proponuje się dodanie przedmiotowych przepisów, dotyczy obowiązków przedumownych dewelopera. Natomiast projektowane regulacje odnoszą się już do etapu po zawarciu umowy z nabywcą, a w rzeczywistości po zrealizowaniu umowy (kwestie dotyczące odpowiedzialności z tytułu rękojmi mogą być realizowane po przeniesieniu własności). Z uwagi na to przedmiotowe przepisy należałoby zamieścić w przepisach ogólnych albo w rozdziale 6, który odnosi się m.in. do kwestii odpowiedzialności dewelopera za wady z tytułu rękojmi. Ewentualnie można rozważyć dodanie nowego rozdziału. 2) projektowany art. 28a ust. 5 nie zawiera regulacji dotyczącej obowiązku informacyjnego dewelopera w przypadku, gdy nie prowadzi już strony internetowej (np. zakończył dane przedsięwzięcie i nie realizuje innych, nie oferuje lokali). Taka sytuacja może dotyczyć spółek celowych, które po zakończeniu danego przedsięwzięcia zamykają stronę internetową. Jeżeli z przepisu ma wynikać obowiązek utrzymywania	1. Uwaga uwzględniona 2. Uwaga uwzględniona 3. Uwaga uwzględniona 4. Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Jak słusznie zauważył opiniujący, przepis posługuje się sformułowaniem „tego lokalu”. Intencją projektodawcy jest objęcie taką samą ochroną każdego z nabywców w danej inwestycji. Termin 5-letni dotyczy zatem każdego lokalu mieszkalnego w danym przedsięwzięciu, a więc liczony winien być od sprzedaży ostatniego lokalu. Wychodząc jednak naprzeciw ewentualnym niejasnościom, projektodawca wyjaśnił wskazaną kwestię w uzasadnieniu. 5. Uwaga uwzględniona 6. Uwaga uwzględniona

			strony internetowej przez dewelopera aż do rozwiązania spółki, to powinien być określony wyraźnie. 3) W art. 28b i art. 28c projektodawca używa sformułowania „lub części ułamkowej własności lokalu mieszkalnego” – przepisy UOPNDFG nie przewidują takiej możliwości w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy możliwe jest natomiast zawarcie umowy dotyczącej lokalu użytkowego, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do „przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego”. Konsekwentnie ustawa odnosi się do tej kwestii w art. 35 ust. 4 pkt 10 oraz art. 38 ust. 2 pkt 8 i 9 UOPNDFG. 4) W art. 28b i art. 28c proponuje się że rozwiązanie spółki „może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu albo domu jednorodzinnego”. Przy tak sformułowanym przepisie w przypadku przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, składającego się z wielu domów jednorodzinnych (kilka – kilkadziesiąt) lub lokali mieszkalnych oraz użytkowych (zazwyczaj kilkadziesiąt a nie rzadko również więcej) powstaje wątpliwość, w jaki sposób określić początek tego 5-letniego terminu. Czy będzie to dzień przeniesienia własności pierwszego czy ostatniego lokalu (mieszkalnego/ użytkowego) lub domu w ramach danego przedsięwzięcia lub zadania? Przy czym	
--	--	--	--	--

			własność ostatniego lokalu (mieszkalnego/użytkowego) lub domu może zostać przeniesiona po kilku latach po zakończeniu danego przedsięwzięcia lub zadania (dopiero wtedy znajdzie się nabywca, który kupi dany lokal lub dom). Czy może dla każdego lokalu (mieszkalnego/użytkowego) lub domu okres 5-letni będzie liczony odrębnie? Taka interpretacja też jest możliwa z uwagi na sformułowanie „<u>tego</u> lokalu albo domu”. Przy czym ta wersja byłaby najbardziej korzystna z punktów widzenia poszczególnych nabywców, gdyż każdy z osobna miałby zagwarantowane, że przez 5 lat od nabycia lokalu (domu) spółka nie ulegnie rozwiązaniu, a więc będzie istniał podmiot do którego można kierować roszczenia z tytułu rękojmi. Kolejną istotną kwestią jest również kwestia dowodowa – w jaki sposób deweloper miałby wykazać przed sądem rejestrowym, zakończenie tego 5-letniego terminu, co uprawniałoby go do dokonania wykreślenia. Przepisy powinny precyzyjnie regulować te kwestie, tak aby zagwarantować nabywcom realną ochronę przed „zniknięciem” tzw. spółki celowej będącej podmiotem odpowiedzialnym z tytułu rękojmi. 5) w projektowanym art. 28b błędnie wskazano art. 300 § 1 pkt 1 lub 2 KSH - rozwiązanie prostej spółki akcyjnej uregulowane jest w art. 300¹²⁰ § 1 KSH.	
--	--	--	---	--

			6) projektowany art. 28b odnosi się nie do terminu wydania lokalu, od którego liczy się termin rękojmi, ale do terminu przeniesienia własności na nabywcę. W tym kontekście dodatkowo należy podnieść kwestię związaną z początkiem odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi wobec kupującego (zgodnie z KC jest to moment wydania rzeczy kupującemu). Zgodnie z art. 568 § 1 KC – „Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu.”. W związku z tym projektodawca powinien przeanalizować spójność projektowanych przepisów zarówno z KC jak i z art. 41a UOPNDFG.	
5.	Prokuratoria Generalna RP	Art. 1 pkt 7 (art. 28a-c ustawy zmienianej)	Rekomendujemy ponowne przeanalizowanie zasadności i przydatności rozwiązań zawartych w projektowanych art. 28a-28c ustawy <i>o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</i> jako środka ochrony nabywców lokali. Wprowadzenie w art. 28a solidarnej odpowiedzialności wszystkich współników spółki z o.o., nawet mniejszościowych, za pewne kategorie jej zobowiązań, może zostać uznane za nieproporcjonalne, ponieważ zakres rozszerzonej odpowiedzialności współnika nie pozostaje w jakiegokolwiek relacji do liczby posiadanych udziałów, niezależnie od tego, że współnicy mniejszościowi z reguły nie mają już wpływu na	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Doprecyzowana została kwestia związana z ustaleniem momentu czasowego ustalenia kręgu współników ponoszących solidarną odpowiedzialność. Poprawiono również błędne odwołanie. Usunięty został także zapis wymagający udostępnienia listy współników 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

		zarządzanie spółką. W związku z tym w ich przypadku przełamanie zasady braku odpowiedzialności wspólnika za zobowiązania spółki kapitałowej wydaje się rażąco surową sankcją. Ponadto proponowane przepisy mogą okazać się nieprzydatne do zakładanego przez projektodawcę celu w sytuacji, w której ponoszący odpowiedzialność wspólnik jest także spółką kapitałową. W konsekwencji, jeżeli spółka-wspólnik sama będzie niewypłacalna lub zostanie rozwiązana, nabywcy lokali pozbawieni będą faktycznej możliwości zaspokojenia swoich roszczeń z rękojmi. Przepis nie precyzuje ponadto, według jakiego momentu czasowego ustala się krąg wspólników ponoszących solidarną odpowiedzialność. W szczególności nie jest jasne, czy chodzi o wspólników według stanu na dzień przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę, na dzień podjęcia uchwały o rozwiązaniu spółki, na dzień wszczęcia postępowania likwidacyjnego, czy też na dzień jej wykreślenia z rejestru. Każde z tych rozwiązań rodzi odmienne konsekwencje m.in. dla osób, które zbyły udziały przed likwidacją spółki i nie miały wiedzy ani wpływu na jej decyzje dotyczące realizacji inwestycji deweloperskich. Brak tej regulacji może prowadzić do sporów i niepewności prawnej po stronie nabywców lokali, jak i wspólników. Analogiczne zastrzeżenia co do przydatności proponowanego rozwiązania mogą dotyczyć art. 28b i	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 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
--	--	---	---

		art. 28c przewidujących zakaz rozwiązania – odpowiednio – prostej spółki akcyjnej oraz spółki akcyjnej. Zakaz rozwiązania spółki nie gwarantuje, że spółka mimo pozostawiania formalnie w obrocie będzie dysponować majątkiem niezbędnym do zaspokojenia roszczeń nabywców wynikających z rękojmi. Przepis nie przewiduje bowiem żadnego mechanizmu zabezpieczającego utrzymanie wypłacalności spółki w tym okresie (np. obowiązku utrzymania minimalnego kapitału, tworzenia rezerw celowych czy zakazu wypłat na rzecz akcjonariuszy). Co więcej, projektowane przepisy nie wskazują sankcji za podjęcie uchwały o rozwiązaniu spółki z naruszeniem ustanowionego zakazu. Nie jest jasne w szczególności, czy taka uchwała byłaby nieważna z mocy prawa, ani czy sąd rejestrowy byłby zobowiązany do odmowy wykreślenia spółki. Projektowane przepisy budzą ponadto wątpliwości interpretacyjne co do sposobu liczenia 5-letniego terminu w przypadku inwestycji deweloperskich obejmujących wiele lokali lub domów jednorodzinnych, w których przenoszenie własności jest rozłożone w czasie. W praktyce oznaczałoby to, że zakaz rozwiązania spółki trwałby do upływu 5 lat od przeniesienia własności ostatniego lokalu w ramach inwestycji. W przypadku dużych projektów deweloperskich, w których przenoszenie własności rozciąga się na wiele lat, łączny okres obowiązywania zakazu mógłby wynosić kilkanaście lub więcej lat od	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 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).
--	--	---	--

			zakończenia budowy. Projektodawca powinien rozważyć, czy zamierzonym skutkiem regulacji jest tak daleko idące ograniczenie swobody rozwiązania spółki. Projektowany art. 28b zawiera błąd legislacyjny w zakresie odesłania do przepisów Kodeksu spółek handlowych. Wskazano w nim art. 300 § 1 pkt 1 lub 2 k.s.h., dotyczący rozwiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podczas gdy przepisem regulującym przyczyny rozwiązania prostej spółki akcyjnej jest art. 300¹¹² § 1 pkt 1 lub 2 k.s.h. Odesłanie wymaga korekty.	
6.	Pracodawcy RP	Art. 1 pkt 7 (art. 28a-c ustawy zmienianej)	Projektowane art. 28a–28c w obecnym brzmieniu budzą istotne wątpliwości co do zgodności z Konstytucją, w szczególność z konstytucyjną zasadą proporcjonalności i zasadą równości wobec prawa. Ponadto projektowane rozwiązania są niespójne z obowiązującym systemem prawa spółek. Projekt ustawy wprowadza dwa różne rozwiązania, uzależnione od formy prawnej prowadzenia działalności. W odniesieniu do spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z art. 28a, przewidziano solidarną odpowiedzialność wspólników za roszczenia z tytułu rękojmi za wady nieruchomości po rozwiązaniu spółki. W przypadku spółek akcyjnych oraz prostych spółek akcyjnych, na podstawie art. 28b–28c, projekt zakłada zakaz rozwiązania spółki przez 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności lokalu	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie <i>Wyjaśnienia udzielono w wierszu nr 5.</i>

			mieszkalnego, lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego. Projektowane rozwiązania naruszają kodeksową zasadę ograniczonej odpowiedzialności w sp. z o.o. Obecnie wspólnicy sp. z o.o. nie odpowiadają za zobowiązania spółki. Proponowany art. 28a tworzy sektorowy wyjątek: wspólnik deweloperskiej sp. z o.o. mógłby odpowiadać solidarnie za rękojmię po rozwiązaniu spółki. Zauważyć należy, że tak daleko idącą ochronę przewidziano tylko dla nabywców lokali na rynku pierwotnym. Ochrona taka nie jest przewidziana w żadnym innym przypadku świadczenia usług na rzecz konsumentów, choć także w innych branżach występują nadużycia związane w rozwiązaniem spółek i brakiem możliwości dochodzenia przez konsumentów roszczeń. Projektowane rozwiązania nie różnicują także odpowiedzialności wspólników. Odpowiedzialność solidarna będzie dotyczyć wszystkich wspólników, bez względu na wysokość posiadanych udziałów, czas uczestnictwa w spółce oraz faktyczny wpływ na prowadzenie inwestycji. W rezultacie wspólnik mniejszościowy, który nie ma realnej możliwości oddziaływania na sposób realizacji projektu, będzie ponosił odpowiedzialność na równi ze wspólnikiem większościowym zarządzającym inwestycją. Projektowane przepisy mówią o „wspólnikach tej spółki”. Wydaje się konieczne doprecyzowanie, czy chodzi o wspólników z dnia przeniesienia własności	
--	--	--	---	--

			lokalu, z dnia ujawnienia wady, z dnia rozwiązania spółki. Projekt nie reguluje również kwestii jaka będzie potencjalna odpowiedzialność wspólników spółek z ograniczoną odpowiedzialnością będących osobami prawnymi. Projekt wprowadza nierówne traktowanie sp. z o.o., PSA i SA Dla sp. z o.o. projekt przewiduje przejście odpowiedzialności na wspólników. Dla PSA i SA - zakaz rozwiązania przez 5 lat. Tworzy to asymetrię obowiązków. Deweloperzy mogą zacząć wybierać PSA albo SA, żeby uniknąć osobistej odpowiedzialności wspólników. Ponadto pięcioletni zakaz dobrowolnego rozwiązania spółki ogranicza prawo akcjonariuszy do decydowania o zakończeniu działalności podmiotu. Sama idea zabezpieczenia możliwości realizacji roszczeń z tytułu rękojmi za wady lokalu przez jego nabywcę jest jak najbardziej słuszna. Niemniej jednak projektowane rozwiązania mogą stanowić tylko iluzoryczną ochronę z uwagi na wątpliwości co do ich konstytucyjności. Ponadto stanowią one swoiste novum i wprowadzają kolejne nieznane dotychczas rozwiązania w już skomplikowanym systemie prawnym.	
7.	Krajowa Rada Notarialna	Art. 1 pkt 7 (art. 28a-c ustawy zmienianej)	Projektowane art. 28a-28c ustawy zmienianej w art. 1 projektu wprowadzają szczególnie reżim odpowiedzialności wspólników spółek z ograniczoną odpowiedzialnością oraz ograniczeń likwidacyjnych dla spółek akcyjnych i prostych spółek akcyjnych,	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie <i>Wyjaśnienia udzielono w wierszu nr 5.</i>

			realizujących umowy objęte ustawą deweloperską. Rozwiązania te budzą poważne zastrzeżenia, zarówno z perspektywy prawa spółek, jak i spójności całego systemu prawa prywatnego. Pierwsza i najpoważniejsza wątpliwość dotyczy przełamania zasady ograniczonej odpowiedzialności wspólników. Projektowany art. 28a przewiduje przejście odpowiedzialności z tytułu rękojmi z rozwiązanej spółki z o.o. na jej wspólników, co stanowi odstępstwo od jednej z fundamentalnych zasad prawa spółek kapitałowych, a więc zasady odrębności podmiotowej spółki i braku odpowiedzialności wspólników za jej zobowiązania. Projektodawca zdaje się przy tym zakładać, że wspólnikami są zawsze osoby fizyczne, tymczasem w obrocie gospodarczym wspólnikami spółki z o.o. są również często inne spółki handlowe lub jednostki organizacyjne. Projekt nie rozstrzyga kwestii w jaki sposób nowa odpowiedzialność miałaby funkcjonować w strukturach holdingowych czy wielopoziomowych grupach kapitałowych, a to właśnie tam ryzyko praktycznych komplikacji jest największe. Osobną kwestią, trudną do przeoczenia, jest całkowity brak określenia charakteru prawnego nowej odpowiedzialności. Z treści projektu nie wynika bowiem, z jakim reżimem mamy do czynienia - czy jest to sukcesja długu, odpowiedzialność gwarancyjna, subsydiarna, czy może nowe, autonomiczne zobowiązanie ustawowe wspólników. To nie jest pytanie akademickie. Od	
--	--	--	---	--

			odpowiedzi zależy bieg terminu przedawnienia, zakres dopuszczalnych zarzutów, możliwość regresu między współnikami oraz faktyczny zasięg tej odpowiedzialności. Brak precyzji w tym zakresie to poważna wada legislacyjna, która w praktyce przełoży się na lata sporów sądowych. Równie istotny jest problem automatyzmu i braku proporcjonalności projektowanej regulacji. Odpowiedzialność współników powstaje z mocy prawa, solidarnie, bez jakiegokolwiek badania winy, wpływu na decyzję o rozwiązaniu spółki ani wysokości korzyści rzeczywiście uzyskanych. Projekt nie przewiduje żadnych okoliczności egzoneracyjnych. Mamy więc do czynienia z odpowiedzialnością o charakterze absolutnym – rozwiązaniem wyjątkowym nawet na gruncie prawa cywilnego, gdzie zasada proporcjonalności i związek przyczynowy między zachowaniem a szkodą stanowią fundament systemu. Trudno znaleźć uzasadnienie dla tak radykalnego odejścia od tych zasad właśnie w tym przypadku. Projekt rodzi też poważne wątpliwości interpretacyjne związane z pojęciem „rozwiązania spółki”. Artykuły 28b i 28c posługują się nim jako punktem odniesienia dla pięcioletniego okresu ograniczeń, nie precyzując jednak, od którego momentu termin ten należy liczyć. Tymczasem w prawie spółek rozwiązanie to proces wieloetapowy: podjęcie uchwały o rozwiązaniu, otwarcie likwidacji, jej zakończenie, wreszcie wykreślenie z KRS. Są to znacznie różniące się od	
--	--	--	---	--

			siebie zdarzenia prawne, wywołujące odmienne skutki. Ta niejednoznaczność będzie generować spory interpretacyjne, których można z łatwością uniknąć. Zastrzeżenia budzi również nadmiernie szeroki zakres podmiotowy projektowanych przepisów. Nie ograniczają się one do deweloperów w ścisłym rozumieniu, lecz obejmują także „przedsiębiorców innych niż deweloper” realizujących umowy objęte ustawą. W praktyce oznacza to, że pod nowy reżim mogą podpadać spółki inwestycyjne, holdingowe, a nawet podmioty sprzedające lokale incydentalnie – obciążone odpowiedzialnością właściwą dla działalności deweloperskiej, choć jej faktycznie nie prowadzą. Osobno należy ocenić przewidziany mechanizm informacyjny jako rozwiązanie co najmniej iluzoryczne. Projekt zakłada, że informacja o współnikach ponoszących odpowiedzialność będzie zamieszczana na stronie internetowej spółki, a zatem źródle nietrwałym, łatwym do zmiany lub usunięcia, szczególnie w obliczu zbliżającego się rozwiązania. Co więcej, obowiązek prowadzenia strony internetowej dotyczy deweloperów, nie zaś wszystkich podmiotów objętych rozszerzoną odpowiedzialnością. Projektodawca zdaje się tego nie dostrzegać, co czyni mechanizm informacyjny jeszcze bardziej pozornym w odniesieniu do pozostałych zobowiązanych.	
--	--	--	--	--

			Wreszcie projekt nie zawiera żadnego uzasadnienia dla tezy, że dotychczasowe instrumenty ochrony wierzycieli są niewystarczające. System prawny dysponuje już całym szeregiem narzędzi: odpowiedzialnością członków zarządu przewidzianą w art. 299 k.s.h., skargą pauliańską, przepisami prawa upadłościowego, rękojmią, Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym oraz ogólną odpowiedzialnością odszkodowawczą. Bez wykazania luki, którą projekt ma wypełnić, nowe regulacje wyglądają nie jak odpowiedź na zidentyfikowany problem, lecz jak legislacja na wyrost. Projektowane art. 28a-28c stanowią głęboką ingerencję w fundamenty prawa spółek kapitałowych. Przełamują zasadę odrębności majątkowej i ograniczonej odpowiedzialności wspólników, wprowadzają odpowiedzialność absolutną nieznaną polskiemu prawu prywatnemu, a przy tym operują pojęciami niedookreślonymi i mechanizmami o wątpliwej skuteczności. W obecnym kształcie projekt wymaga istotnej korekty - zarówno pod względem precyzji legislacyjnej, jak i zgodności z systemowymi zasadami prawa cywilnego i handlowego.	
8.	Prezes UOKiK	art. 1 pkt 8 lit a projektu (art. 29 ust. 1 ustawy zmienianej)	Projektodawca, dodając w art. 29 ust. 1 UOPNDFG umowy z art. 2 ust. 2, przesądza niejako, że umowa taka może zostać zawarta jako odrębna umowa od umowy dotyczącej lokalu mieszkalnego. Należy jednak pamiętać, że przepisy UOPNDFG nadal stosuje się	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Art. 2 ust. 2 wprost wskazuje, że możliwość objęcia zakresem zastosowania ustawy umów dotyczących jednoczesnego nabycia lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego. Lokal

			tylko do umów dotyczących lokalu użytkowego, które spełniają przesłanki określone w art. 2 ust. 2 ustawy. Niezależnie od powyższego należy podnieść, że projektując przedmiotową zmianę, należy dokonać analizy i przesądzić w których jeszcze przepisach konieczne jest wprowadzenie konsekwentnych zmian – przykładowo w art. 30 ust. 2 (przedmiot umowy rezerwacyjnej), art. 32 ust. 2 (wysokość opłaty rezerwacyjnej – 1% od ceny) oraz ust. 4 (obowiązek przekazania opłaty rezerwacyjnej na MRP), art. 33 ust. 2 (obowiązek informowania o zmianach prospektu informacyjnego w kontekście wpisu roszczeń z poszczególnych umów).	użytkowy nie stanowi w takim przypadku samodzielnego przedmiotu ochrony, lecz pozostaje elementem jednego stosunku prawnego służącego nabyciu lokalu mieszkalnego wraz z prawami i składnikami funkcjonalnie z nim związanymi. Z tego względu niezasadna wydaje się uwaga, że rozszerzenie przepisów dotyczących umowy rezerwacyjnej na umowy, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy, mogłoby prowadzić do objęcia regulacją umów dotyczących wyłącznie lokali użytkowych. Taki wniosek nie znajduje oparcia w brzmieniu art. 2 ust. 2. Przyjęcie odmiennej interpretacji prowadziłoby do wniosku, że projektodawca rozszerzył ochronę ustawy na obrót samodzielnymi lokalami użytkowymi, co pozostawałoby w oczywistej sprzeczności z przedmiotowym zakresem tzw. ustawy deweloperskiej oraz jej celem. MRiT podtrzymuje stanowisko dotyczące rozszerzenia możliwości zawarcia umowy rezerwacyjnej również w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z uwagi na obecną niespójność systemową i brak racjonalnego uzasadnienia różnicowania poziomu ochrony nabywców. Uwzględniono uwagę w zakresie konieczności wprowadzenia konsekwentnych zmian w dalszych przepisach.
--	--	--	--	---

9.	Prezes UOKiK	art. 1 pkt 8 lit b projektu (art. 29 ust. 2 ustawy zmienianej)	Należy zwrócić uwagę, że przez dodanie w art. 29 ust. 2 UOPNDFG wyrazów „oraz lokalu użytkowego”, bez doprecyzowania, że dotyczy to lokalu z umowy, o której mowa art. 2 ust. 2 UOPNDFG, można wnioskować, że przepis ten będzie dotyczył każdego lokalu użytkowego, a nie tylko tego z art. 2 ust. 2 tej ustawy. Przepisy ustawy definiują lokal mieszkalny i dom jednorodzinny. Nie ma natomiast definicji lokalu użytkowego. Był to celowy zabieg ustawodawcy z uwagi na fakt, że z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny nabywca może kupić różnego rodzaju lokale użytkowe (komórki lokatorskie, boksy rowerowe, miejsce postojowe, garaż itp.). Jednocześnie ustawodawca zawęził stosowanie przepisów UOPNDFG tylko do tych umów dotyczących lokali użytkowych, które spełniają przesłanki wskazane w art. 2 ust. 2 ustawy. Z uwagi na powyższe przedmiotowa propozycja zmiany art. 29 ust. 2 może rodzić ryzyko rozbieżności interpretacyjnych co od zakresu zastosowania tego przepisu.	Uwaga uwzględniona
10.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 11 projektu (art. 35 ust. 1 pkt 15 ustawy zmienianej)	W projekcie proponuje się uchylenie pkt 15 w ust. 1 w art. 35, zgodnie z którym w umowie deweloperskiej deweloper ma obowiązek wskazać sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Uzasadnieniem dla wykreślenia przedmiotowego punktu jest dodanie w art. 5 pkt 13 definicji powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego.	Uwaga nieuwzględniona Deweloper ma obowiązek wskazania w jaki sposób obliczył powierzchnię lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego w prospekcie informacyjnym, stanowiącym załącznik do umowy. Dokument ten stanowi podstawę do powzięcia stosownej informacji

			W opinii Prezesa UOKiK przepisu tego nie należy uchylać. W umowie zawieranej z nabywcą deweloper powinien mieć obowiązek wskazania, w jaki sposób obliczył powierzchnię lokalu mieszkalnego/domu. W praktyce zrobi, to stosując przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi, w tym poprzez użycie określonej normy. Przesądza o tym dodawana definicja powierzchni użytkowej. Wskazanie w umowie deweloperskiej sposobu pomiaru powierzchni użytkowej to istotny element tej umowy, dzięki któremu konsument uzyskuje informację co do tego, jak deweloper obliczy powierzchnię wybranego przez niego lokalu. Co więcej, po doświadczeniach z problematyką ścianek działowych, Prezes UOKiK dostrzega potrzebę doprecyzowania tego przepisu, poprzez wskazanie np. stosowanego przez dewelopera rozporządzenia i normy, zgodnie z którymi deweloper oblicza powierzchnię. Dzięki temu konsument otrzymałby konkretną informację w tym zakresie. Z samej definicji powierzchni użytkowej, która ma charakter odsyłający ogólnie do innych przepisów oraz art. 5a (ustalenia ceny za powierzchnię użytkową), konsument nie dowie się, wg jakich przepisów i zasad pomiaru deweloper oblicza tę powierzchnię. Ponadto można zauważyć w tym przypadku pewną niekonsekwencję, ponieważ w projekcie prospektu pozostawiono w pkt 2. Informacje dotyczące budynku	przez nabywcę i ewentualnego dochodzenia późniejszych roszczeń. W kwestii doprecyzowania przepisu, poprzez wskazanie np. stosowanego przez dewelopera rozporządzenia i normy, zgodnie z którymi deweloper oblicza powierzchnię, należy zauważyć, że brzmienie art. 5a odwołuje się do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (dot. też przepisów aktów wykonawczych). Jednocześnie doprecyzowanie przepisu poprzez wyraźne wskazanie obowiązku stosowania Polskich Norm przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu nie znajduje uzasadnienia, ponieważ obowiązek ten wynika już z obowiązujących przepisów prawa regulujących proces inwestycyjno-budowlany. Projektowana zmiana miałaby zatem charakter wyłącznie deklaratoryjny i powielalaby obowiązujący już stan prawny.
--	--	--	---	--

			rubrykę j. Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
11.	Sąd Najwyższy	Art. 1 pkt 12 (Art. 36a ustawy zmienianej)	Zastrzeżenie rodzi natomiast projektowane rozwiązanie, które wyraża generalny zakaz „waloryzacji” ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na niekorzyść nabywcy po podpisaniu umowy deweloperskiej lub umowy zobowiązującej (art. 1 pkt 12 projektu, s. 4–5, 11 uzasadnienia). Projektodawca zmierza do zagwarantowania niezmienności ceny dla nabywcy i przerzucenia ryzyka związanego ze zmianą kosztów inwestycji na dewelopera, jako podmiot profesjonalny. Jak się wydaje – choć nie zostało to wyraźnie wyjaśnione w uzasadnieniu – zamierzeniem projektodawcy jest ograniczenie stron umowy (de facto dewelopera) w wolności kontraktowania. W szczególności wyłączenie możliwości narzucania przez niego możliwości waloryzacji umownej, polegającej na wprowadzeniu przy zawarciu umowy deweloperskiej klauzuli, że określone przyszłe zdarzenia (np. określony w niej, niestandardowy z obecnej perspektywy, wzrost cen określonych materiałów lub usług) mogą rodzić uprawnienie do podniesienia ceny. Może to przybrać formę wprowadzenia do pierwotnej umowy obiektywnego wskaźnika waloryzacji oraz okresu uwzględnianego przy jego wyliczeniu i sposobu wyliczenia nowej ceny. Projektowany przepis ma jednak literalnie szersze ujęcie („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	Uwaga nieuwzględniona W pierwszej kolejności podkreślić należy, że przepis znowelizowanego art. 36a został przeredagowany 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

			niekorzystać nabywcy. Zawarte w umowie między deweloperem a nabywcą uprawnienia do waloryzacji są nieważne.”). Na jego tle, w szczególności przy uwzględnieniu szerokiej formuły zdania pierwszego, rodzić się może – niewyjaśniona w uzasadnieniu – kwestia stosunku projektowanego zakazu do ogólnej regulacji zmiany okoliczności oraz waloryzacji w rozumieniu kodeksu cywilnego. Po pierwsze, dokładniejszego zbadania i wyjaśnienie wymaga adekwatność rozwiązania prawnego pod kątem realizacji celu zakładanego przez projektodawcę. Rozważyć trzeba zastosowanie łagodniejszego rozwiązania prawnego niż bezwzględny zakaz waloryzacji, który – na bazie generalnego brzmienia projektowanego art. 36a ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego – może być rozumiany również jako wyłączenie kompetencji orzeczniczych sądu cywilnego. Warto też dokładniej zbadać (i skonsultować z podmiotami zajmującymi się ochroną konsumenta), czy, zamiast nieważności klauzuli umownej, wystarczająca byłaby możliwość uznania postanowienia umownego przewidującego zbytnią „waloryzację” za niedozwolone postanowienie umowne, chyba że jej realizacja byłaby zgodna z zasadami współżycia społecznego (np. obiektywnie niespodziewanym kilkukrotnym wzrostem cen materiału budowlanego). Trzeba przy tym wziąć pod uwagę, czy w takiej skrajnej sytuacji łagodniejsze (co do sankcji) ujęcie nie stanowiłoby w istocie rozwiązania korzystniejszego dla nabywcy lokalu. W	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.
--	--	--	--	---

			tym chroniło go w praktyce przed upadłością dewelopera, a tym samym – brakiem realizacji zamierzonego przez nabywcę celu umowy zawartej z deweloperem. Po drugie, uzasadnienie projektowanego w tej części rozwiązania wymaga uzupełnienia o odniesienie się do ogólnych zasad prawa zobowiązań umownych (z którego może potem wynikać potrzeba uzupełnienia lub modyfikacji projektowanego przepisu). Zgodnie z ogólną regułą prawa cywilnego, wyrażoną w art. 357[1] § 1 k.c., „jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca strata, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy”. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się takimi zasadami (klauzula rebus sic stantibus). Ponadto, już w obecnym stanie normatywnym, jest wyłączone żądanie waloryzacyjne przedsiębiorcy w razie zmiany siły nabywczej pieniądza. Art. 358[1] k.c. stanowi: „§ 1. Jeżeli przedmiotem zobowiązania od chwili jego powstania jest suma pieniężna, spełnienie świadczenia następuje przez zapłatę sumy nominalnej, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. (...) § 3. W razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron,	
--	--	--	--	--

			zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. § 4. Z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa.”. Lektura uzasadnienia oraz projektowanego przepisu nie daje jednoznacznej odpowiedzi na pytanie o jego relację do kodeksowej waloryzacji. „Waloryzacja” w rozumieniu projektu prawdopodobnie odnosi się do zmiany ceny na skutek klauzuli umownej, która obejmować może też sytuacje nadzwyczajnej zmiany stosunków, w tym cen materiałów budowlanych, a nie tylko (a nawet – wcale) do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Niepożądany byłby wniosek, że projektowany przepis zupełnie wyłącza kodeksowe rozwiązania części ogólnej prawa zobowiązań, które dotyczą wpływu nadzwyczajnej zmiany stosunków na prawa i obowiązki stron umowy oraz wyznaczają kompetencję orzeczniczą sądu. Zachowanie takiego marginesu orzeczniczego jest potrzebne na potrzeby skrajnych sytuacji zmiany stosunków, za które deweloper nie powinien odpowiadać, ponieważ taka – niejako absolutna – odpowiedzialność stanowiłaby zbyt daleko idące obciążenie przedsiębiorcy, które dodatkowo mogłoby w praktyce (np. niemożności świadczenia w postaci przeniesienia własności wybudowanego lokalu) oznaczać rezultat niekorzystny dla nabywcy.	
--	--	--	--	--

12.	Krajowa Rada Notarialna	Art. 1 pkt 12 (Art. 36a ustawy zmienianej)	Projektowany art. 36a przewiduje zakaz waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy oraz nieważność postanowień umownych przewidujących taką waloryzację. Cel regulacji - ochrona nabywców przed jednostronną zmianą warunków ekonomicznych umowy Krajowa Rada Notarialna uznaje za uzasadniony. Powyższy przepis w proponowanym brzmieniu może jednak rodzić wątpliwości interpretacyjne w odniesieniu do sytuacji, które nie stanowią przejawu nieuczciwych praktyk deweloperów, lecz wynikają z obiektywnych okoliczności, w szczególności: zmian wysokości podatków lub innych danin publicznych, rozliczeń wynikających z inwentaryzacji powykonawczej, zmian dokonywanych na życzenie nabywcy lub modyfikacji zakresu wzajemnych świadczeń stron. Krajowa Rada Notarialna postuluje w związku z tym doprecyzowanie przepisu tak, aby wyeliminować te wątpliwości przed skierowaniem projektu do dalszych etapów procesu legislacyjnego. Brak precyzji na tym etapie przełoży się nieuchronnie na trudności przy sporządzaniu aktów notarialnych oraz ryzyko sporów między stronami umowy.	Uwaga nieuwzględniona W ocenie projektodawcy zmiany w daninach publicznych nie stanowią zagrożenia dla poniesienia strat dla branży deweloperskiej. Zmiany te wymagają odpowiedniego vacatio legis, które pozwoli przygotować się branży na ewentualne wzrosty. Natomiast zmiany dokonywane na życzenie nabywcy powinny być przedmiotem odrębnej umowy między nabywcą a deweloperem. W pozostałym zakresie intencję projektodawcy określono w odpowiedzi na uwagę nr. 11.
13.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 13 projektu (art. 37a ustawy zmienianej)	Zaproponowana zmiana odesłania być niespójna z brzmieniem art. 2 ust. 3 UOPNDFG, zgodnie z którym „3. Przepisy ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i 2.”. Przepis zawarty w art. 2 ust. 3 UOPNDFG skutkuje tym, iż wszystkie przepisy ustawy znajdą zastosowanie	Uwaga uwzględniona

			również do umowy zobowiązującej do zawarcia umowy wskazanej w art. 2 ust. 1 i 2 ustawy. Tym samym zaproponowana zmiana może rodzić wątpliwości interpretacyjne co od zakresu zastosowania pozostałych przepisów ustawy do tego rodzaju umów.	
14.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 14 lit b projektu (art. 41 ust. 3a ustawy zmienianej)	W art. 41 ust. 3a UOPNDFG przewiduje się możliwość zgłoszenia listy wad w terminie 14 dni od odmowy podpisania protokołu przez nabywcę. Proponowana regulacja wymaga uspoźnienia z przepisem zawartym w art. 41 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym: „3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.”. W przepisie tym ustawodawca przyjął, że nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia wady istotnej. Projektodawca w art. 41 ust. 3a odnosi się do „odmowy podpisania protokołu” a nie do „odmowy dokonania odbioru”. Przy czym z uzasadnienia wynika, że celem tego przepisu jest uregulowanie odmowy dokonania odbioru – „(...) Tożsamy cel przyświeca dodaniu ust. 3a, przesądzającemu, że w przypadku odnotowania w protokole odmowy dokonania odbioru przez nabywcę z uwagi na wystąpienie wad, nabywca będzie miał możliwość przekazania deweloperowi listy wad w	Uwaga uwzględniona

			terminie 14 dni od dnia odnotowania odmowy podpisania protokołu, również w formie elektronicznej na adres e-mail dewelopera wskazany w prospekcie informacyjnym.” Po drugie, dodawany ust. 3a wyposaża nabywcę w dodatkowe uprawnienie, które nie wynika ani z ust. 3a ani z ust. 3. W ust. 3a jest tylko sformułowanie określające okoliczność „W przypadku odnotowania w protokole, o którym mowa w ust. 3, odmowy jego podpisania przez nabywcę, nabywca przekazuje (...)”, brakuje natomiast przepisu wskazującego na możliwość dokonania takiej czynności, tak jak ma to miejsce w art. 41 ust. 3 zd. drugie UOPNDFG. Wydaje się, że należałoby w stosowny sposób zmienić brzmienie obecnego ust. 3, poprzez uwzględnienie możliwości dokonania takiej czynności, tak aby nie było wątpliwości, że taka czynność jest dopuszczalna. Przy czym uzasadnione wydaje się precyzyjne rozróżnienie możliwości dokonania odmowy odbioru w przypadku wady istotnej oraz dokonania odbioru w przypadku wady. Procedura w tym zakresie powinna być jasna tak, aby w praktyce nabywca nie miał wątpliwość kiedy i z jakiego uprawnienia może skorzystać.	
15.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 14 lit b projektu (art. 41 ust. 3b ustawy zmienianej)	Art. 41 ust. 3b UOPNDFG nie wskazuje maksymalnego terminu, w którym deweloper powinien wyznaczyć kolejny termin odbioru, w razie nieprzekazania listy wad (np. najpóźniej w ciągu 7 dni od bezskutecznego upływu terminu na przekazanie listy wad). Powoduje to, że procedura odbioru może wydłużyć się, co nie leży w interesie konsumenta.	<i>Uwaga stała się bezprzedmiotowa z uwagi na wprowadzenie zmian w propozycji przepisu.</i>

16.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 14 lit c projektu (art. 41 ust. 4 ustawy zmienianej)	Zmienione brzmienie art. 41 ust. 4 UOPNDFG odnosi się do podpisania protokołu, o którym mowa ust. 3, oraz przekazania listy wad, o której mowa w ust. 3a. Nie uwzględnia on natomiast wad, które nabywca może zgłosić do protokołu w trakcie ponownego odbioru zgodnie z projektowanym ust. 3b. Wszystkie zgłoszone przez nabywcę wady w trakcie odbioru powinny być objęte regulacją art. 41 ust. 4 UOPNDFG.	<i>Uwaga stała się bezprzedmiotowa z uwagi na wprowadzenie zmian w propozycji przepisu.</i>
17.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 16 projektu (art. 45 ust. 1a ustawy zmienianej)	Dodanie ust. 1a w art. 45 UOPNDFG może błędnie sugerować, że oświadczenie o odstąpieniu nabywca doręcza tylko bankowi. Adresatem tego oświadczenia jest przede wszystkim deweloper jako druga strona umowy. Bank powinien otrzymywać to oświadczenie obok dewelopera. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż w uzasadnieniu znajduje się zdanie wskazujące na weryfikację skuteczności odstąpienia przez bank – „Zgodnie z nowymi ustępami oświadczenie to będzie musiało zostać doręczone przez nabywcę również bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy, a na banku tym spoczywać będzie obowiązek sprawdzenia, czy jest ono skuteczne.” (str. 13). Projektowany przepis nie przewiduje takiej możliwości. Na marginesie należy dodać, że z uwagi na charakter ustawowego prawa nabywcy odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 43 UOPNDFG, bank nie może odpowiadać za weryfikację skuteczności tego oświadczenia. Przedmiotowe prawo do odstąpienia przysługuje konsumentowi w ściśle określonych przypadkach wskazanych w ustawie. Są to przypadki	Uwaga uwzględniona

			niewywiązania się przez dewelopera obowiązków ustawowych wobec nabywcy. Jest to cecha charakterystyczna dla obrotu B2C (nabywca to konsument) i ma na celu zapewnienie równowagi kontraktowej stron umowy. Skutkiem tego odstąpienia jest niezawarcie umowy i konieczność wzajemnego zwrotu świadczeń. Ustawa określa przesłanki skuteczności tego oświadczenia w art. 45 ust. 1, zgodnie z którym: „1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.” Weryfikacji formalnej dokonuje notariusz dokonując poświadczenia podpisu. Przyjęcie rozwiązania które dawałoby bankowi lub innemu podmiotowi możliwość dokonywania oceny skuteczności odstąpienia niweczyłoby ochronny charakter ustawowego prawa odstąpienia oraz robiłoby wyłom w całym, komplementarnym systemie ochrony nabywców. Bank przyjąłby rolę arbitra. Nabywca w przypadku sporu (zakwestionowania skuteczności odstąpienia) musiałby wystąpić na drogę sądową, co stanowiłoby cofnięcie obecnych rozwiązań do stanu prawnego nie tylko sprzed wejścia w życie przepisów UOPNDFG, ale także uchylonej ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z	
--	--	--	---	--

			2021 r. poz. 1441), która również przewidywała ten ochronny rodzaj odstąpienia nabywcy od umowy (por. art. 29–31). Drastycznie obniżyłoby to poziom ochrony nabywców. Należy zauważyć, że w przypadku zastrzeżeń deweloper może wystąpić na drogę sądową i udowodnić, że nabywca nie miał podstaw do odstąpienia od umowy, gdyż deweloper wykonał wszystkie obowiązki ustawowe zgodnie z przepisami.	
18.	KNF	Art. 1 pkt 16 lit a (Art. 45 ust. 1a ustawy zmienianej)	Dodawany ust. 1a posiada następujące brzmienie: „1a. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 1, nabywca doręcza bankowi prowadzącemu mieszkaniowy rachunek powierniczy, w którym nabywca dokonywał wpłat w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5.”. Z uzasadnienia projektu ustawy wynika, że intencją projektodawców jest nałożenia nowego obowiązku na banki: „W pkt 16 wprowadzono zmianę do art. 45, który odnosi się do oświadczenia woli nabywcy o odstąpieniu od umowy. Zgodnie z nowymi ustępami oświadczenie to będzie musiało zostać doręczone przez nabywcę również bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy, a na banku tym spoczywać będzie obowiązek sprawdzenia czy jest ono skuteczne” (s. 13 uzasadnienia) oraz „[...] nowe brzmienie przepisów nakłada na bank obowiązek zweryfikowania otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy przed dokonaniem wypłaty środków z rachunku powierniczego oraz przed przekazaniem informacji o	Uwaga częściowo uwzględniona Intencją projektodawcy była nie kontrola skuteczności odstąpienia, zaś „kontrola techniczna” wskazująca, że kopia oświadczenia została do banku złożona. Fragmenty mogące budzić wątpliwość co do intencji przepisów zostały wykreślone z treści uzasadnienia do projektu.

			odstąpieniu przez nabywcę do Ewidencji DFG. Wprowadzenie kontroli na tym etapie pozwoli na uniknięcie późniejszych negatywnych konsekwencji dla nabywców, gdyby deweloper próbował skutecznie podważyć złożone oświadczenie” (s. 15 uzasadnienia). Jak wprost wskazuje się w uzasadnieniu w dotychczasowym stanie prawnym bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy bada formalnie oświadczenia nabywców o odstąpieniu od umowy. Zmiana, nakładając na bank obowiązek badania skuteczności tego odstąpienia, powoduje powstanie dodatkowego ryzyka prawnego. W oceni UKNF niezasadne jest nakładanie na bank, który wszak nie jest stroną umowy deweloperskiej lub innej umowy zawieranej między nabywcą a deweloperem, obowiązku sprawdzenie (oceny), czy odstąpienie przez nabywcę od umowy jest skuteczne. O skuteczności takiego odstąpienia powinien decydować sąd, w szczególności jeśli wystąpi spór pomiędzy deweloperem a nabywcą, czego nie można wykluczyć, a na co wskazują projektodawcy (s. 14 uzasadnienia). W ocenie UKNF należy zatem ponownie przeanalizować zasadność nakładania na banki tych nowych obowiązków.	
19.	Prezes UOKiK	art. 1 pkt 19 projektu (art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy zmienianej)	„w art. 51 w ust. 1 w pkt 3 wyrazy „w art. 50 ust. 2 pkt 1 lit. a–d, f, h, i oraz l, pkt 2 lit. a oraz b, pkt 3 lit. a–d, pkt 4 lit. a, b oraz f, pkt 5 lit. a, c, d oraz g, pkt 6 i 7” zastępuje się wyrazami „w art. 50 ust. 2 pkt 1 lit. a–d, f, h, i oraz l, pkt 2 lit. a oraz b, pkt 3 lit. a–d, pkt 4 lit. a, b, ea, eb oraz f, pkt 5 lit. a, c, d oraz g, pkt 6 i 7””.	Uwaga uwzględniona W odniesieniu do kwestii przekazywania danych do Ewidencji należy zauważyć, że art. 51 ust. 1 pkt 3 wskazuje na przekazywanie danych i informacji, o których m.in. mowa w art.

			Przytoczone powyżej brzmienie przepisu zmienianego wskazuje, że zmieniany jest art. 51 ust. 1 pkt 1 UOPNDFG a nie przepis z art. 51 ust. 1 pkt 3 UOPNDFG. W uzasadnieniu również jest wskazanie, że przedmiotowa zmiana dotyczy art. 51 ust. 1 pkt 3 UOPNDFG. Niezależnie od powyższego powstaje wątpliwość, czy zasadnym jest, że informacje wskazane w 50 ust. 2 pkt 4 lit. eb będą przekazywane do Ewidencji przez bank. Wydaje się, że informacje o dacie rozpoczęcia sprzedaży posiada deweloper i to on powinien być zobowiązany do przekazania takich informacji („eb) data rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego”).	50 ust. 2 pkt 4 lit. eb, przez dewelopera (nie przez bank, określony w pkt 1 niniejszego przepisu).
20.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 22 lit. d projektu (art. 56g pkt 6 ustawy zmienianej)	Przepis art. 43 UOPNDFG nie przewiduje ustawowego prawa odstąpienia od umowy wskazanej w art. 2 ust. 2 UOPNDFG. Wynika to z faktu, iż ustawodawca przesądził, że „umowa o lokal użytkowy”, o której mowa w art. 2 ust. 2 UOPNDFG będzie miała akcesoryjny charakter względem „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”. Przepisy ustawy stosuje się do tej umowy tylko wówczas, gdy jest zawierana wraz z „umową o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny” i tylko, gdy ten lokal użytkowy zlokalizowany jest w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zdania	Uwaga uwzględniona

			inwestycyjnego co kupowany przez nabywcę lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny. Skutkiem tego jest, że „umowa o lokal użytkowy” dzieli los „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”, np. w przypadku odstąpienia przez nabywcę od „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”. Odstąpienie takie jest skuteczne także wobec „umowy o lokal użytkowy”. W związku z tym w projektowanym przepisie nie może zostać wymieniony art. 2 ust. 2.	
21.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 22 lit. d projektu (art. 56h pkt 3 ustawy zmienianej)	Powinno być: w art. 56g pkt 9 i 10 (jest tylko 9) + odpowiednia korekta art. 56h pkt 4 i 5 (brakuje obecnie art. 56g pkt 11)	Uwaga uwzględniona
22.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 22 lit. d projektu (art. 56i pkt 2 lit. a tiret trzecie ustawy zmienianej)	Przepis art. 43 UOPNDFG nie przewiduje ustawowego prawa odstąpienia od umowy wskazanej w art. 2 ust. 2 UOPNDFG. Por. uzasadnienie do uwagi nr 14.	Uwaga uwzględniona
23.	Prezes UOKiK	Art. 1 pkt 22 lit. d projektu (art. 56i pkt 2 lit. e i g ustawy zmienianej)	Redakcyjnie zasadne jest, żeby dane dotyczące działań Prezesa UOKiK były zawarte w kolejnych następujących po sobie literach (tak jak w art. 59g pkt 9 i 10)	Uwaga uwzględniona

24.	Krajowa Rada Notarialna	Art. 1 pkt 22 lit d (Art. 56g-i ustawy zmienianej)	Projekt rozszerza zakres danych gromadzonych i przetwarzanych w Portalu DOM, obejmując nim m.in. informacje o cenach transakcyjnych, przebiegu przedsięwzięć deweloperskich, opóźnieniach inwestycyjnych, odstąpieniach od umów oraz działalności poszczególnych deweloperów. Budowanie centralnego systemu informacji o rynku deweloperskim należy ocenić pozytywnie. Projekt nie odpowiada jednak na szereg pytań istotnych z punktu widzenia ochrony danych uczestników obrotu oraz bezpieczeństwa prawnego czynności notarialnych. W ocenie Krajowej Rady Notarialnej konieczne jest jednoznaczne uregulowanie przede wszystkim: - zakresu danych podlegających przetwarzaniu w systemie, - zasad ich anonimizacji i agregowania, - sposobu eliminowania ryzyka pośredniej identyfikacji stron czynności prawnych, - odpowiedzialności za dalsze przetwarzanie danych po ich przekazaniu do systemów teleinformatycznych. Krajowa Rada Notarialna zwraca uwagę, że część danych funkcjonujących w obrocie nieruchomościami pochodzi pośrednio z czynności notarialnych. Projektowane przepisy powinny w sposób szczególnie staranny uwzględniać instytucję tajemnicy notarialnej, której zakres i charakter prawny są odrębne od ogólnych zasad ochrony danych osobowych wynikających z przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia	Uwaga nieuwzględniona Podkreślić należy, że treść uwagi wskazuje na prawdopodobnie błędne oznaczenie jednostki redakcyjnej, do której odnosi się uwaga. Wskazane art. 56g-i nie odnoszą się bowiem do stron umowy, a jedynie do danych podmiotów profesjonalnych jakimi są deweloperzy. Przedmiotem uwagi zdaje się być zatem art. 56b. W kontekście podstawowej funkcjonalności Portalu DOM, jaką jest prezentacja informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, należy zauważyć, że katalog danych i informacji gromadzonych i przetwarzanych na potrzeby tej funkcjonalności ulega rozszerzeniu jedynie o dane i informacje dotyczące strony zbywającej (art. 56b). Co więcej, katalog danych i informacji dotyczący zbywców jest identyczny jak katalog danych i informacji dotyczących nabywców, które będą gromadzone i przetwarzane w ramach prowadzenia Portalu DOM już na gruncie ogłoszonych przepisów. Do tych danych i informacji będą też stosowane te same zasady i mechanizmy ochrony, jakie już na gruncie ogłoszonych przepisów mają być stosowane do danych i informacji dotyczących nabywców (wyjątkiem projektowany art. 56f ust. 4). Zasady te i mechanizmy ochrony były
-----	-------------------------	--	--	---

		2016 r. (RODO). Spełnienie wymogów wynikających z tego rozporządzenia nie może być w tym zakresie uznane za wystarczające. Krajowa Rada Notarialna zwraca również uwagę, że projektowana zmiana modelu danych wykorzystywanych w ramach Portalu DOM ma charakter nie tylko ilościowy, ale również jakościowy. Projekt odchodzi bowiem od dotychczasowego modelu skoncentrowanego przede wszystkim na ochronie nabywcy będącego konsumentem, rozszerzając zakres danych identyfikacyjnych i informacyjnych dotyczących wszystkich stron umowy. W szczególności projektowane przepisy zastępują w części regulacji pojęcie „nabywcy” pojęciem „strony umowy”, a jednocześnie przewidują dalej idącą standaryzację danych identyfikacyjnych uczestników obrotu, obejmującą również przedsiębiorców oraz podmioty zagraniczne. W ocenie KRN rozwiązanie to prowadzi do stworzenia systemu umożliwiającego znacznie szerszą agregację oraz analizę danych dotyczących uczestników rynku nieruchomości niż wynikało to z pierwotnych założeń ustawy deweloperskiej. Projekt nie zawiera jednak dostatecznej analizy skutków takiej zmiany ani z punktu widzenia zakresu przetwarzania danych, ani z punktu widzenia wpływu nowych standardów identyfikacji stron umowy na praktykę sporządzania czynności notarialnych oraz funkcjonowania systemów teleinformatycznych wykorzystywanych przez kancelarie notarialne.	już przedmiotem uzgodnienia z Krajową Radą Notarialną na etapie prac nad ustawą wprowadzającą Portal DOM. Były również przedmiotem uzgodnienia z PUODO. Ogłoszone przepisy stanowią wynik wspomnianych uzgodnień. Rozszerzenie katalogu danych i informacji w ramach podstawowej funkcjonalności Portalu DOM wpisuje się w dotychczasowe cele działania Portalu DOM, w tym w cel ochrony nabywców nieruchomości mieszkaniowych (np. możliwość rozeznania się przez osoby zainteresowane nabyciem mieszkania lub domu w średnich cenach transakcyjnych przez pryzmat ogólnej charakterystyki zbywcy, możliwość porównania przez nich średnich cen transakcyjnych uzyskanych przez nabywców w różnych inwestycjach etc.) oraz wzmocnienia narzędzi państwa dla prowadzenia skutecznej polityki mieszkaniowej (np. rozbudowane analizy statystyczne służące monitorowaniu sytuacji mieszkaniowej, w tym niekorzystnych zjawisk rynkowych występujących po stronie zbywcy, i projektowaniu nowych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa dopasowanych do diagnozowanej sytuacji). Niezależnie od powyższego rozszerzenie katalogu danych i informacji na stronę zbywającą nie wpłynie na czynności notariuszy.
--	--	---	---

			Krajowa Rada Notarialna zwraca również uwagę, że projektowane przepisy rozszerzają zakres oraz stopień strukturalizacji danych wykorzystywanych w ramach Portalu DOM i systemów współpracujących. W ocenie KRN uzasadnienie projektu oraz Ocena Skutków Regulacji nie zawierają analizy skutków organizacyjnych i technicznych dla systemów teleinformatycznych wykorzystywanych przy wykonywaniu czynności notarialnych, w szczególności kosztów dostosowania oprogramowania kancelaryjnego, ryzyk związanych z walidacją danych oraz odpowiedzialnością za błędy transmisji lub niezgodność danych pomiędzy systemami. Projektowane rozwiązania mogą bowiem wymagać dostosowania praktyki sporządzania czynności notarialnych do nowych standardów wymiany danych, mimo że skutki te nie zostały wskazane ani oszacowane w dokumentach towarzyszących projektowi. Krajowa Rada Notarialna podkreśla jednocześnie, że okoliczność, iż określone dane znajdują się w treści aktu notarialnego, nie oznacza automatycznie, że funkcjonują one obecnie jako dane strukturalnie przekazywane, agregowane lub przetwarzane w systemach teleinformatycznych organów publicznych. Rozszerzenie zakresu danych podlegających dalszemu przetwarzaniu oraz ich standaryzacja mogą generować nowe obowiązki organizacyjne i techniczne po stronie uczestników obrotu, w tym kancelarii notarialnych.	Już w aktualnym stanie prawnym Szef KAS gromadzi bowiem dane i informacje objęte rozszerzeniem pochodzące z aktów notarialnych. Faktyczną zmianą płynącą z rozszerzenia katalogu danych i informacji o stronę zbywającą jest zatem <i>de facto</i> umożliwienie udostępniania tych danych i informacji przez Szefa KAS na potrzeby informacji statystycznych udostępnianych w ramach prowadzenia Portalu DOM. W świetle powyższego uwagi KRN w kontekście zmian w podstawowej funkcjonalności Portalu DOM nie mają uzasadnienia.
--	--	--	--	--

			Dotyczy to w szczególności danych identyfikacyjnych stron umowy przewidzianych w projektowanych zmianach art. 56b ustawy. KRN zwraca ponadto uwagę, że zakres faktycznych obowiązków uczestników systemu teleinformatycznego może zostać w praktyce ukształtowany nie tylko przez treść ustawy, ale również przez późniejsze rozwiązania techniczne, w szczególności schemy wymiany danych, mechanizmy walidacyjne oraz wymagania integracyjne systemów teleinformatycznych. Z tego względu projekt powinien jednoznacznie określać granice obowiązków notariuszy i wykluczać możliwość ich rozszerzania w drodze rozwiązań technicznych niewynikających wprost z ustawy. W ocenie KRN projekt nie zawiera również pogłębionej analizy proporcjonalności zakresu danych podlegających agregacji i dalszemu przetwarzaniu w ramach Portalu DOM w relacji do deklarowanego celu regulacji. W szczególności brak jest analizy, czy wszystkie projektowane kategorie danych pozostają niezbędne dla realizacji celu zwiększenia transparentności rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz czy możliwe jest osiągnięcie tego celu przy zastosowaniu mniej ingerencyjnych mechanizmów przetwarzania danych. Zagadnienie to wymaga szczególnej staranności z uwagi na fakt, że część danych wykorzystywanych przez system pochodzi	
--	--	--	---	--

			pośrednio z czynności notarialnych objętych tajemnicą notarialną.	
25.	KNF	Art. 1 pkt 22-24	Uwaga o charakterze legislacyjnym: W art. 1 projektu ustawy, po pkt 22) występuje niekonsekwentna numeracja, tj. bezpośrednio po nim następuje pkt 24) z pominięciem pkt 23) (do którego referuje art. 8 pkt 1) projektu ustawy). W projekcie brakuje zatem art. 1 pkt 23.	Uwaga uwzględniona
26.	UFG	Art. 2	dodanie do art. 56b ust. 3 pkt 2) dodanie litery l) „l) informację czy transakcji dokonano na rynku pierwotnym lub wtórnym.” Zaproponowane w projekcie rozwiązanie polegające na rozszerzeniu katalogu danych i informacji gromadzonych w PDOM o dane identyfikujące stronę zbywającą umowy, nie umożliwi jednoznacznego określenia rynku na którym dokonano transakcji. Deweloper może być stroną transakcji zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym, zatem samo oznaczenie strony jako dewelopera nie pozwoli na jednoznaczną ocenę, że sprzedaż nastąpiła w ramach rynku pierwotnego.	Uwaga nieuwzględniona UFG posiada możliwość weryfikacji znacznej części rynku pierwotnego dzięki danym i informacjom gromadzonym w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Umowy zgłaszane do Portalu DOM bezpośrednio przez deweloperów i inne podmioty profesjonalne dotyczą natomiast jedynie umów określonych w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1 tzw. ustawy deweloperskiej, a zatem umów o ustalonym w zakresie rodzaju rynku statusie. Rozbudowanie obowiązków informacyjnych po stronie notariuszy i KAS wydaje się zatem działaniem nadmiernym, które mimo dużej skali zaangażowania poszerzałoby zakres weryfikacji jedynie o nieliczne przypadki.
27.	UFG	Art. 3	Art. 3. Do umów deweloperskich oraz umów, o których mowa w art. 2 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe oraz art. 1 pkt 3) lit c) w zakresie art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. o ustawy zmienianej.	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie W celu ograniczenia wątpliwości interpretacyjnych dokonano modyfikacji art. 3, w ramach których wskazano wprost, że stosuje

			Zaproponowane w ustawie rozwiązanie nie będzie dotyczyło wszystkich umów których przedmiotem jest przeniesienie prawa własności na nabywcę zawieranych w wyniku wykonania umów deweloperskich i umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2. Informacja o której mowa w art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. o jest przekazywana następnie przez banki i dotyczy umów, których przedmiotem jest przeniesienie prawa własności na nabywcę zawieranych w wyniku wykonania umów deweloperskich i umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2. Dzięki tej informacji możliwa będzie identyfikacja umów, które nie będą brane pod uwagę do generowania danych statystycznych w Portalu DOM poprzez połączenie ich z umowami, których przedmiotem jest przeniesienie prawa własności na nabywcę zawieranych w wyniku wykonania umów deweloperskich i umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2 otrzymywanych od Szefa KAS, zgodnie z art. 56f ust.3 ustawy zmienianej.	się go w kontekście zmian proponowanych w art. 1.
28.	Prokuratoria Generalna RP	Art. 4	Niezależnie od zastrzeżeń dotyczących adekwatności zaproponowanego w art. 28a-28c rozwiązania, z uwagi na to, że stanowi ono istotną zmianę w zakresie zasad odpowiedzialności cywilnej wspólników spółki z o.o., a także prowadzenia działalności w formie prostej spółki akcyjnej i spółki akcyjnej, mechanizm taki powinien działać prospektywnie i odnosić się do przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych, które rozpoczęły się po wejściu w	Uwaga uwzględniona

			życie ustawy. Poddajemy zarazem pod rozwałę inne, alternatywne, rozwiązania ochronne dla nabywców (np. obowiązek zapewnienia kapitału lub gwarancji na pokrycie roszczeń), które mogłyby mieć zastosowanie także do przedsięwzięć lub zadań w toku. Przepis art. 4 wymaga ponownej analizy w kontekście zakładanego przez projektodawcę celu. W szczególności z jego brzmienia wynika, że ma znajdować on zastosowanie „do postępowań likwidacyjnych wszczętych po dniu wejścia w życie ustawy”, przy czym nie jest jasne, o jakiego rodzaju zdarzenia prawne w tym wypadku chodzi i czy wszczęcie postępowania likwidacyjnego w rozumieniu tego przepisu jest tożsame z otwarciem likwidacji w rozumieniu k.s.h., czy chodzi tu o inne zdarzenia np. zainicjowania postępowania w sprawie wpisu do KRS. Ponadto, nie jest jasne, czy w świetle przepisów przejściowych i końcowych sankcją nieważnością przewidzianą w projektowanym art. 28a ust. 3 objęte są tylko postanowienia umów spółki zawartych lub zmienionych po wejściu w życie ustawy, czy również postanowienia istniejących umów spółki, które staną się sprzeczne z nowym przepisem.	
29.	KNF	Art. 6	Uwaga o charakterze legislacyjnym: W art. 6 projektu występuje błąd literowy w zdaniu: „[...] stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejsza stawą”.	Uwaga uwzględniona
30.	Prokuratoria Generalna RP	Art. 8	Rekomendujemy rozważenie potrzeby zapewnienia wspólnikom (akcjonariuszom) spółek odpowiednio długiego okresu (3 lub 6 miesięczny) w celu	Uwaga częściowo uwzględniona Vacatio legis dla przepisów objętych postulatem zostało wydłużone z 30 dni do 2 miesięcy. Biorąc pod uwagę proces legislacyjny

			dostosowania postanowień umowy spółki z o.o. do wymagań określonych w projektowanej ustawie.	proponowane zmiany wejdą w życie prawdopodobnie z początkiem nowego roku kalendarzowego, co zapewnia wystarczający czas na dostosowanie się do nowego brzmienia przepisów.
31.	UFG	Art. 8	Odnosząc się do zaproponowanych terminów wejścia w życie planowanych zmian zwracamy się z prośbą o wydłużenie wskazanego w projekcie terminu oraz zastąpienie daty dziennej 23 marca 2027 r. terminem wyrażonym w miesiącach od dnia wejścia w życie ustawy. Zmiana sposobu obliczania terminu pozwoli na zapewnienie odpowiedniego vacatio legis – adekwatnego do terminu, w którym ustawa wejdzie w życie. Należy zwrócić uwagę, że kluczowe znaczenie ma czas jaki potrzebny jest uczestnikom rynku na dostosowanie do planowanych zmian oraz zakładany w projekcie ustawy okres na stworzenie po stronie UFG zupełnie nowych modułów zasilania i prezentacji rozszerzonego zakresu danych w Portalu DOM (udostępnienia cen ofertowych oraz stworzenie nowego rejestru). Aby zapewnić integrację i przygotować niezbędne moduły, w tym w szczególności moduł zasilania oraz interfejsy pozwalające na przesyłanie danych deweloperom, przyjęcie danych dotyczących „cen ofertowych” przez Portal DOM w jednolitej strukturze danych, stworzenie nowego rejestru zawierającego informacje o deweloperach i realizowanych przez nich przedsięwzięciach lub zadaniach inwestycyjnych, wraz ze wszystkimi pracami	Uwaga częściowo uwzględniona Podstawowe vacatio legis ustalono na termin trzech miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Dla zmian pozostających w ścisłym związku z uprzednią nowelizacją ustawy deweloperskiej, projektodawca określił termin wejścia w życie na 23 marca 2027 r. Podkreślić należy, że projektodawca współpracuje z UFG w zakresie niniejszej nowelizacji od początku procesu powstawania przepisów.

			około projektowymi takimi jak przygotowanie odpowiedniej dokumentacji techniczno- analitycznej opartej na ostatecznym kształcie przepisów wymaga odpowiedniego czasu. Równocześnie należy zaznaczyć, że prace nad uruchomieniem Portalu DOM w jego pierwotnym kształcie obecnie trwają i są na zaawansowanym etapie, co również ma niebagatelne znaczenie w przypadku określenia terminu wejścia w życie proponowanych zmian. Podsumowując określenie czasu potrzebnego na realizację powyższych zmian będzie możliwe w momencie poznania przybliżonego terminu wejścia w życie przepisów, niemniej jednak zasadnym wydaje się przyjęcie, że realizacja ww. zmian może zająć od 10 do 12 miesięcy. Projektując przepisy dotyczące wejścia w życie poszczególnych przepisów dotyczących m.in. przekazywania danych do UFG przez inne podmioty, prosimy o uwzględnienie czasu potrzebnego UFG na zbudowanie rozwiązania informatycznego, w tym interfejsów wymiany danych, które zobowiązane podmioty będą wykorzystywały do przekazywania danych.	
32.	UFG	Propozycja nowego przepisu	Dodanie na potrzeby Portalu DOM informacji o rodzaju rynku pierwotny/wtóry w danych przekazywanych przez Szefa KAS. Art. 6. W ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644) w art. 72: w ust. 6 pkt 7a otrzymuje brzmienie:	Uwaga nieuwzględniona UFG posiada możliwość weryfikacji znacznej części rynku pierwotnego dzięki danym i informacjom gromadzonym w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Umowy zgłaszane do Portalu DOM bezpośrednio przez deweloperów i inne

			„7a) przedmiot transakcji, a jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomość także: a) adres lub miejsce położenia oraz numer księgi wieczystej nieruchomości, b) powierzchnię nieruchomości, c) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, d) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym, e) kondygnację nadziemną budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny – w przypadku informacji przekazywanych przez instytucje obowiązane, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13” f) informację czy transakcji dokonano na rynku pierwotnym lub wtórnym.	podmioty profesjonalne dotyczą natomiast jedynie umów określonych w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1 tzw. ustawy deweloperskiej, a zatem umów o ustalonym w zakresie rodzaju rynku statusie. Rozbudowanie obowiązków informacyjnych po stronie notariuszy i KAS wydaje się zatem działaniem nadmiernym, które mimo dużej skali zaangażowania poszerzałoby zakres weryfikacji jedynie o nieliczne przypadki.
33.	UFG	Propozycja nowego przepisu	W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych w art. 102a po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu: „5a. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Fundusz oraz podmioty, o których mowa w ust. 4, przetwarzają dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 i art. 56b ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”.	Uwaga nieuwzględniona Projektodawca podtrzymuje stanowisko wyrażone na poprzednim etapie prac. Przepis został wykreślony z projektu ustawy wprowadzającej Portal DOM w związku z uwagami Ministra Sprawiedliwości, wskazującymi m.in. na ryzyka związane z przyznaniem uprawnienia do pozyskiwania danych i informacji szerokiemu kręgowi podmiotów w ramach zupełnie innego celu niż ten, dla którego te dane są gromadzone. Stanowisko to poparł Prezes Rządowego Centrum Legislacji, wskazując na dodatkowe

				poważne ryzyka dla ochrony danych związane z wprowadzeniem tego uprawnienia. Mając na względzie wagę podnoszonych przez te organy zastrzeżeń oraz uzgodnienia poczynione przez MRiT z tymi organami w ramach procesu legislacyjnego ustawy wprowadzającej Portal DOM, włączenie przepisu do projektu zostanie rozważone dopiero po uzgodnieniu przez UFG tego przepisu z Ministrem Sprawiedliwości. Zaznaczenia wymaga też, że w przypadku włączenia przepisu do projektu, zostanie on poddany ponownej analizie RCL pod kątem zgłaszanych wcześniej ryzyk.
34.	Prezes UOKiK	Propozycja nowego przepisu (Zmiana art. 2 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1)	Należy rozważyć dodanie przepisu rozszerzającego zakres przedmiotowy UOPNDFG na umowy przedwstępne do umów, o których mowa w art. 3 i art. 4. Chodzi o analogiczny przepis jak obecnie obowiązujący art. 2 ust. 3 UOPNDFG. Nadal bowiem deweloper może zawierać tego rodzaju umowy, które nie są objęte przepisami ustawy, a do których znajdzie zastosowanie tylko KC. Ochrona nabywcy w przypadku zawarcia takiej umowy jest znikoma. Do tego rodzaju umów należałoby stosować wszystkie przepisy ustawy. Nie jest to również umowa rezerwacyjna, o której mowa w art. 29 UOPNDFG. Przedmiotem umowy rezerwacyjnej jest zobowiązanie dewelopera do wyłączenia z jego oferty sprzedaży, na czas określony	Uwaga nieuwzględniona Rozszerzenie katalogu umów określonych w art. 3 i 4 ustawy zmienianej, tj. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (ustawy deweloperskiej), o umowy przedwstępne, wydaje się niewystarczające. Zakłada się, że takie umowy również należałoby objąć ochroną DFG, a w związku z tym konsekwentnie zmienić przepisy z tym związane, tj. dot. wpłacania środków na MRP, kontroli banków, zmian w ewidencji DFG itp.

			w tej umowie, wybranego przez osobę zainteresowaną zawarciem z nim umowy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Natomiast celem umowy przedwstępnej jest zobowiązanie stron umowy do zawarcia umowy przyrzeczonej. Każda z tych umów ma inny cel. Należy wyjaśnić, że umowy przedwstępne dotyczące zawarcia umowy deweloperskiej lub jednej z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 ustawy objęte są zakresem przedmiotowym i stosuje się do nich te same wymogi co do właściwej umowy deweloperskiej lub jednej z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 ustawy. Brakuje natomiast analogicznej regulacji do umów przedwstępnych do umów z art. 3 i art. 4 UOPNDFG.	Ponadto art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 stosuje się do umów zobowiązaniowych, zamiast umów przedwstępnych. Zatem, biorąc pod uwagę praktykę na rynku obejmującą możliwość podpisania przez nabywcę odpowiednio umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej (lub zobowiązaniowej) i przenoszącej własność, w zależności od etapu budowy, rozszerzenie katalogu umów wydaje się niezasadne.
35.	Business Centre Club	Propozycja nowego przepisu (zmiana art. 24 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1)	Art. 24 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z etapów, z wyłączeniem ostatnie-go, nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, wynikających z harmonogramu. Koszt ostatniego etapu nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 5%.” Uzasadnienie Projektowana zmiana ma na celu lepsze dostosowanie zasad wypłaty środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego do praktyki realizacji przedsięwzięć deweloperskich, przy jednoczesnym	Uwaga nieuwzględniona W ocenie projektodawcy sytuacja, w której ostatnia wypłata środków określona została na wskazanym w przepisie poziomie, stanowi istotne zabezpieczenie interesu nabywcy przy zachowaniu odpowiedniej równowagi pomiędzy interesami stron (nabywców i deweloperów). Utrzymanie obowiązującego, minimalnego udziału ostatniego etapu na poziomie 10% stanowi istotny mechanizm motywujący do terminowego i należytego zakończenia przedsięwzięcia oraz uzyskania wszystkich wymaganych decyzji administracyjnych i wykonania czynności niezbędnych do przeniesienia prawa na

			zachowaniu ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Zmiana polega na wprowadzeniu szczególnej regulacji dotyczącej ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. Proponuje się obniżenie minimalnego udziału kosztu tego etapu z 10% do 5% całkowitych kosztów wynikających z harmonogramu. W odniesieniu do pozostałych etapów utrzymane zostałyby dotychczasowe limity, tj. koszt każdego z nich nie mógłby być wyższy niż 25% ani niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia albo zadania. Obecne przepisy wymagają, aby każdy etap harmonogramu, w tym etap końcowy, obejmował co najmniej 10% całkowitych kosztów inwestycji. Jednocześnie środki przy-padające na ostatni etap są wypłacane deweloperowi dopiero po otrzymaniu przez bank albo kasę wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z zawartej umowy. W praktyce prowadzi to do sytuacji, w której istotna część środków pozostaje zablokowana aż do przeniesienia praw, mimo że zasadnicze koszty realizacji inwestycji zostały poniesione wcześniej. Powoduje to dodatkowe obciążenie płynnościowe po stronie dewelopera, który musi finansować zobowiązania z innych źródeł. Ostatni etap harmonogramu jest bowiem w praktyce związany przede wszystkim z czynnościami formalnoprawnymi, w szczególności z przeniesieniem własności na nabywców. Czynności te mogą ulec wydłużeniu z	nabywcę. Obniżenie minimalnego udziału ostatniego etapu do 5% mogłoby prowadzić do nadmiernego skoncentrowania finansowania na wcześniejszych etapach realizacji inwestycji, ograniczając znaczenie ostatniego etapu jako instrumentu zapewniającego prawidłowe zakończenie przedsięwzięcia. W konsekwencji zmniejszeniu uległaby funkcja zabezpieczająca harmonogramu przedsięwzięcia oraz mechanizmu wypłat środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego.
--	--	--	---	---

			przyczyn administracyjnych, organizacyjnych lub formalnych, często niezależnych od dewelopera. Proponowane rozwiązanie nadal zapewnia ochronę nabywcy. Ostatnia transza pozostawałaby na mieszkaniowym rachunku powierniczym do czasu spełnienia przesłanek określonych w art. 16 ust. 2 albo ust. 4 ustawy deweloperskiej, tj. do czasu otrzymania przez bank albo kasę wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę właściwe prawa, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę.	
36.	Pracodawcy RP	Propozycja nowego przepisu (zmiana art. 24 ust. 2)	Proponujemy nowelizację art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Art. 24 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z etapów, z wyłączeniem ostatniego, nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, wynikających z harmonogramu. Koszt ostatniego etapu nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 5%.”. Projektowana zmiana ma na celu dostosowanie zasad wypłaty środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego do realiów finansowania przedsięwzięć deweloperskich, przy jednoczesnym zachowaniu podstawowych mechanizmów ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego albo domu	Uwaga nieuwzględniona <i>Wyjaśnienie w pozycji 35.</i>

		jednorodzinne. Polega na wprowadzeniu wyjątku dla ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego, poprzez obniżenie minimalnego udziału kosztu tego etapu z 10% do 5% całkowitych kosztów wynikających z harmonogramu. Pozostałe etapy nadal podlegałyby dotychczasowym ograniczeniom, tj. ich koszt nie mógłby być wyższy niż 25% ani niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia albo zadania inwestycyjnego. Obecne brzmienie art. 24 ust. 2 ustawy deweloperskiej przewiduje, że harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji, a koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia albo zadania inwestycyjnego. W praktyce oznacza to, że również ostatni etap harmonogramu musi obejmować co najmniej 10% całkowitych kosztów inwestycji. Jednocześnie, zgodnie z art. 16 ust. 2 i 4 ustawy deweloperskiej, środki przypadające na ostatni etap są wypłacane deweloperowi dopiero po otrzymaniu przez bank albo kasę wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z odpowiedniej umowy. Tak ukształtowany mechanizm powoduje, że znacząca część środków należnych deweloperowi pozostaje zablokowana do momentu końcowego przeniesienia praw na nabywcę, mimo że zasadnicza część kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia została już poniesiona na wcześniejszych etapach inwestycji.	
--	--	---	--

			Deweloper musi finansować bieżące zobowiązania, koszty obsługi inwestycji, kredytu, rozliczeń z wykonawcami oraz czynności formalne poprzedzające przeniesienie własności z innych źródeł. Im wyższa jest ostatnia transza, tym większe jest obciążenie płynnościowe po stronie dewelopera w tym przejściowym okresie. Należy również podkreślić, że ostatni etap harmonogramu jest w praktyce powiązany z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Oznacza to, że z perspektywy administracyjnoprawnej budynek został zrealizowany i dopuszczony do eksploatacji, a zasadnicze ryzyka budowlane po stronie dewelopera zostały już wyeliminowane. Na tym etapie inwestycja nie znajduje się już w fazie realizacji robót budowlanych, lecz w fazie finalizacji czynności formalnych i prawnych związanych z przeniesieniem praw na nabywców. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie do wykonania pozostaje przede wszystkim sama czynność przeniesienia własności, której sfinalizowanie może ulec wydłużeniu z przyczyn administracyjnych, organizacyjnych lub formalnych, często niezależnych od dewelopera jak np. oczekiwania na wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali. W konsekwencji utrzymywanie obowiązku pozostawienia co najmniej 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia na ostatnim etapie nie zawsze odpowiada rzeczywistemu poziomowi ryzyka występującego na tym etapie inwestycji. Skoro budynek został już wybudowany i dopuszczony do użytkowania, a pozostałe czynności	
--	--	--	---	--

			mają zasadniczo charakter formalnoprawny, uzasadnione jest obniżenie minimalnego udziału ostatniego etapu do 5%. Takie rozwiązanie nadal zabezpiecza interes nabywcy do czasu przeniesienia własności, ale jednocześnie lepiej odpowiada rzeczywistemu przebiegowi i ryzykom końcowej fazy przedsięwzięcia deweloperskiego.	
Uzasadnienie				
1.	Sąd Najwyższy		Na marginesie można zwrócić uwagę, że w początkowej części uzasadnienia projektu przy omawianiu kolejnych zmian podawane są niewłaściwe punkty art. 1 opiniowanego projektu z dnia 27 kwietnia 2026 r. (prawdopodobnie ta numeracja pochodzi z poprzedniej wersji projektu). Na przykład przy uwagach na temat podwyższonej wysokości zwracanej opłaty rezerwacyjnej (s. 5 uzasadnienia) odsyła się do art. 1 pktu 13 (mimo że tematyka ta stanowi treść pktu 10 art. 1 projektu z dnia 27 kwietnia 2026 r.), a przy uwagach na temat waloryzacji (s. 5 uzasadnienia) odsyła się do art. 1 pktu 14 (mimo że tematyka ta stanowi treść pktu 12 art. 1 projektu z dnia 27 kwietnia 2026 r.). W dalszych uwagach punkty te są już zaktualizowane. Na potrzeby dalszych etapów procesu legislacyjnego warto ten fragment skorygować.	Uwaga niezasadna Uzasadnienie opublikowane na stronie RCL nie zawiera wskazanych zapisów.
2.	Prokuratoria Generalna RP	pkt 3 na str. 7	Informacja zawarta w uzasadnieniu jest niespójna z projektowanym przepisem art. 28a. Przepis ten nie stanowi o przejęciu zobowiązań zlikwidowanej spółki przez wspólników posiadających minimum 51% jej	Uwaga niezasadna Uzasadnienie opublikowane na stronie RCL nie zawiera wskazanych zapisów.

			udziałów lecz przez nich wszystkich. Rekomendujemy uspołnienie treści uzasadnienia z projektem.	
3.	Prezes UOKiK	Str. 15	Poniższy fragment nie ma oparcia w projektowanych przepisach. Należy zaznaczyć, że nie powinno być takiej weryfikacji - patrz uwagi powyżej do art. 1 pkt 16 projektu (art. 45 ust. 1a UOPNDFG). „Jednocześnie nowe brzmienie przepisów nakłada na bank obowiązek zweryfikowania otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy przed dokonaniem wypłaty środków z rachunku powierniczego oraz przed przekazaniem informacji o odstąpieniu przez nabywcę do Ewidencji DFG. Wprowadzenie kontroli na tym etapie pozwoli na uniknięcie późniejszych negatywnych konsekwencji dla nabywców, gdyby deweloper próbował skutecznie podważyć złożone oświadczenie.”	Uwaga niezasadna Uzasadnienie opublikowane na stronie RCL nie zawiera wskazanych zapisów.
Ocena Skutków Regulacji				
1.	Prezes UOKiK	Część 6	W części 6 OSR wskazano, że „Portal DOM będzie w dalszym ciągu prowadzony przez UFG, podobnie jak koszty rozszerzenia jego funkcjonalności, które będą pokrywane ze środków gromadzonych w DFG”. W OSR projektodawca nie przedstawił konkretnych wyliczeń dotyczących kosztów związanych z projektowanymi zmianami, wskazując jedynie, że koszty te będą pokrywane ze środków zgromadzonych w DFG.	Uwaga zostanie uwzględniona na dalszym etapie Projektodawca zwrócił się do UFG będącego dysponentem środków o wskazanie odpowiednich wyliczeń. Po przekazaniu danych OSR zostanie uzupełniony w tym zakresie.

			Należy przypomnieć, iż środki zgromadzone w DFG są przeznaczone na określone w UOPNDFG cele, czyli na wypłatę nabywcy w ściśle określonych w ustawie przypadkach (np. w przypadku upadłości dewelopera lub banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy), koszty związane z prowadzeniem Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami oraz na koszty obsługi przez UFG związane z prowadzeniem DFG (art. 48 ust. 5, 5a i ust. 6 UOPNDFG). Należy podkreślić, iż mimo, że ustawa przewiduje pokrycie kosztów obsługi DFG czy prowadzenia Portalu DOM ze środków zgromadzonych w DFG, to trzeba mieć na uwadze, iż każda złotówka przeznaczona na obsługę DFG czy prowadzenie Portalu DOM zmniejsza pulę środków przeznaczonych na wypłaty dla nabywców. Faktem jest, iż w DFG na koniec IV kwartału 2025 r. suma środków zgromadzonych przez DFG wyniosła 326 874 022, 30 złotych. Stanowi to jednak tylko 0,47% sumy środków objętych ochroną Funduszu. Koszty obsługi wyniosły 7 938 142,99 zł. Natomiast zgodnie z OSR do ustawy wprowadzającej Portal DOM wynika, że: „Od trzeciego roku będą ponoszone koszty związane z utrzymaniem i obsługą Portalu DOM, które nie będą objęte wsparciem ze środków UE. Koszty te będą się mieściły w granicach 4,0–5,7 mln zł rocznie.”. Mając powyższe na uwadze należy w OSR przedstawić zestawienie kosztów związanych z projektowanymi	
--	--	--	--	--

			zmianami, które to koszty będą corocznie pomniejszały środki zgromadzone w DFG.	
Załącznik – prospekt informacyjny				
1.	Prezes UOKiK	Prospekt II. 2. Przykład ukończonego ... c. data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Należy rozważyć dodanie: lub zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy	Uwaga uwzględniona
2.	Prezes UOKiK	Prospekt III. 2. Informacje dotyczące budynku j. Sposób pomiaru ...	Por. uwagi do art. 1 pkt 11 projektu (art. 35 ust. 1 pkt 15 UOPNDFG)	Uwaga uwzględniona
3.	Business Centre Club	Rozdział V – „Standard wykończenia inwestycji”,	Uwaga dotyczy projektowanego rozdziału V – „Standard wykończenia inwestycji”, w którym to rozdziale deweloper zobowiązany będzie do wskazania marki i modelu nie-których elementów wykończeniowych tj. drzwi wejściowe do lokalu czy stolarka okienna ale także inne elementy, w tym kostka brukowa. Tym samym nowy wzór prospektu narzuca określenie marki (producenta) dla dziesięciu elementów wykończeniowych.	Uwaga uwzględniona

			Ograniczenie elastyczności zakupowej dewelopera Business Centre Club zwraca uwagę, że realizacja inwestycji deweloperskich jest procesem wieloetapowym i długotrwałym. Od momentu przygotowania prospektu informacyjnego do faktycznego zakupu określonych materiałów, urządzeń lub komponentów może upłynąć wiele miesięcy, a niekiedy nawet kilka lat. W tym czasie sytuacja rynkowa może ulec istotnej zmianie. Producent może zmienić ofertę, wycofać dany model z rynku, zastąpić go nowszym produktem, podnieść cenę albo wydłużyć terminy dostaw. Wprowadzenie obowiązku wskazywania konkretnych marek i modeli w prospekcie może spowodować, że deweloper zostanie związany produktem, którego pozyskanie na późniejszym etapie inwestycji będzie utrudnione, kosztowne albo gospodarczo nieuzasadnione. Zdaniem Business Centre Club przepisy powinny umożliwiać deweloperowi stosowanie produktów równoważnych, spełniających określone parametry techniczne, jakościowe i użytkowe. Ochrona nabywcy powinna koncentrować się na zapewnieniu odpowiedniego standardu inwestycji, a nie na sztywnym przywiązaniu do konkretnej nazwy handlowej produktu. Ryzyko zaburzenia konkurencji i osłabienia pozycji negocjacyjnej dewelopera	
--	--	--	--	--

			Business Centre Club wskazuje również, że obowiązek ujawniania w prospekcie konkretnych producentów, marek lub modeli może prowadzić do niezamierzonego zaburzenia mechanizmów konkurencji na rynku dostawców materiałów i urządzeń budowlanych. W praktyce wybór dostawcy mógłby zostać „zamrożony” jeszcze przed etapem ostatecznych negocjacji handlowych. Jeżeli deweloper wskaże w prospekcie produkt konkretnego producenta, producent ten uzyska istotną przewagę negocjacyjną. Będzie bowiem wiedział, że jego produkt został już przedstawiony nabywcom jako element standardu inwestycji. Może to ograniczać możliwość skutecznego negocjowania ceny, rabatów, terminów dostaw, warunków gwarancji czy innych istotnych elementów współpracy. W ocenie Business Centre Club takie rozwiązanie może prowadzić do osłabienia pozycji negocjacyjnej deweloperów i ograniczenia realnej konkurencji pomiędzy dostawcami. W konsekwencji może to przełożyć się na wzrost kosztów realizacji inwestycji, co pozo-staje niekorzystne zarówno dla przedsiębiorców, jak i dla całego rynku mieszkaniowego. Ryzyko wystąpienia roszczeń o charakterze masowym BCC podkreśla, że prospekt informacyjny w praktyce często odnosi się do większej liczby lokali w ramach jednej inwestycji. Oznacza to, że problem dotyczący	
--	--	--	--	--

			jednego materiału, urządzenia lub komponentu może wywołać skutki wobec wielu nabywców jednocześnie. Dotyczy to w szczególności elementów powtarzalnych, takich jak stolarka okienna, drzwi, windy, ogrodzenie, furtka wejściowa. Jeżeli w prospekcie zostanie wskazany konkretny model lub marka, a następnie z przyczyn rynkowych, technicznych lub organizacyjnych konieczne będzie zastosowanie produktu równoważnego, wielu nabywców może potraktować taką zmianę jako odstępstwo od deklarowanego standardu inwestycji. Może to prowadzić do licznych reklamacji, żądań wyjaśnień, wezwań do przywrócenia zgodności z prospektem, roszczeń o obniżenie ceny albo innych sporów związanych z rzekomą niezgodnością inwestycji z dokumentacją. W efekcie pojedyncza decyzja zakupowa lub techniczna może wygenerować ryzyko masowych roszczeń, zwiększając koszty obsługi inwestycji oraz ryzyko prawne po stronie deweloperów. W związku z powyższym, zasadne byłoby zatem zastąpienie obowiązku wskazywania konkretnych marek i modeli obowiązkiem określania parametrów technicznych elementów wykończeniowych.	
--	--	--	---	--