



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich



Przewodnik #Jawność Cen

Praktyczne wdrożenie i stosowanie przepisów ustawy
z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw
nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Jawność Cen w Praktyce | Przewodnik PZFD

Wprowadzenie

Wraz z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Ustawa o Jawności Cen) rynek mieszkaniowy w Polsce wkracza w nową erę przejrzystości i transparentności. Obowiązek publikowania w Internecie cen ofertowych mieszkań i domów to istotna zmiana, która wymaga od firm deweloperskich nie tylko dostosowania procesów, ale również dobrej orientacji w interpretacji nowych regulacji.

Niniejszy przewodnik został przygotowany przez Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD) z myślą o praktycznym wsparciu branży w skutecznym i zgodnym z prawem wdrożeniu nowych obowiązków. Zawiera on interpretacje przepisów, odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania oraz konkretne rekomendacje, które mogą stanowić realną pomoc w codziennej pracy.

W trakcie opracowywania materiału prowadziliśmy konsultacje z przedstawicielami ministerstw oraz Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, by jak najtrafniej oddać intencje ustawodawcy i zapewnić zgodność z aktualną linią interpretacyjną.

Jak podkreśla UOKiK w piśmie z dnia 24 czerwca 2025 r. skierowanym do Polskiego Związku Firm Deweloperskich, stanowiącym załącznik do niniejszego przewodnika, odnosząc się do jej celów: „**zasadniczym kierunkiem działania dewelopera powinno być dołożenie jak najwyższej staranności w rzetelnym i transparentnym dostarczeniu nabywcom informacji o cenach oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych**”.

Mając świadomość, że nowe przepisy mogą rodzić praktyczne wątpliwości i wymagać doprecyzowania w konkretnych sytuacjach, przygotowaliśmy ten przewodnik jako kompleksowe wytyczne dla wszystkich firm deweloperskich.

Jego główne cele to:

- 1) umożliwienie **spójnego i jednolitego wdrożenia nowych obowiązków** w całej branży – niezależnie od wielkości firmy, lokalizacji czy modelu prowadzonej działalności;
- 2) pomoc dla deweloperów, aby mogli **lepiej zrozumieć nowe wymagania, uporządkować procesy i wdrożyć niezbędne zmiany w sposób przewidywalny i bezpieczny**;

- 3) wyjaśnienie kluczowych założeń ustawy i przełożenie ich na konkretne działania;
- 4) przedstawienie dobrych praktyk możliwych do wdrożenia w każdej firmie deweloperskiej;
- 5) przedstawienie interpretacji ustawodawcy i wytycznych UOKiK, zapobiegając rozbieżności w interpretacji przepisów oraz niwelacji ewentualnych ryzyk prawnych.

Rekomendacje zawarte w przewodniku odzwierciedlają stan prawny oraz praktykę na dzień 15 lipca 2025 r. Warto jednak pamiętać, że wraz z postępującym wdrażaniem przepisów mogą pojawiać się nowe stanowiska organów oraz zmiany w podejściu interpretacyjnym.

Dodatkowym źródłem wiedzy są bezpłatne webinaria edukacyjne organizowane przez PZFD – linki do ich nagrań zamieszczamy na końcu niniejszego opracowania. Mamy nadzieję, że przewodnik będzie dla Państwa wartościowym narzędziem i punktem odniesienia w nadchodzących miesiącach.

Wierzimy, że dzięki temu przewodnikowi firmy deweloperskie będą mogły nie tylko sprawniej i bezpieczniej wdrożyć nowe obowiązki, ale również wzmocnić zaufanie swoich klientów poprzez przejrzystość i rzetelność na każdym etapie oferowania nieruchomości.

Słowniczek:

1. **Ustawa** - Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;
2. **Ustawa o Jawności Cen** - Ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;
3. **Deweloper** - Przedsiębiorca w rozumieniu art. 43¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie (art. 5 pkt 1 Ustawy); inaczej mówiąc podmiot wskazany w prospekcie informacyjnym jako realizujący przedsięwzięcie deweloperskie lub zadania inwestycyjne;
4. **Rozpoczęcie sprzedaży** - Podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów

jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz gotowości do zawierania z nabywcami umów deweloperskich albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 (art. 5 pkt 12 Ustawy).

Pełna Treść Ustawy o Jawności Cen

Ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Art. 1.

W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) w rozdziale 4 dodaje się art. 19a i art. 19b w brzmieniu:

Art. 19a

1. *Deweloper ma obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której, od dnia rozpoczęcia sprzedaży, a w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych, o których mowa w art. 29 ust. 2, przed zawarciem pierwszej takiej umowy, do dnia przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, dotyczącej przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, udostępnia część ogólną prospektu informacyjnego, dotyczącego tego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, i podaje informacje o adresie jego siedziby, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną – adresie głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adresie lokalu, w którym prowadzona jest sprzedaż, sposobie kontaktu nabywcy z deweloperem, lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:*
 - 1) *cenie m² powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części, będących przedmiotem umowy,*
 - 2) *cenie pomieszczeń przynależnych, o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, lub praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jeżeli cena tych pomieszczeń lub praw nie jest uwzględniona w cenie, o której mowa w pkt 1,*
 - 3) *innych niż określone w pkt 1 i 2 świadczeniach pieniężnych, które nabywca zobowiązany jest spełnić na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność – z uwzględnieniem podatku od towarów i usług.*

2. W przypadku zmiany cen lub świadczeń pieniężnych, o których mowa w ust. 1, deweloper, z dniem tej zmiany, uaktualnia informacje na stronie internetowej z podaniem daty tej zmiany, z zachowaniem dotychczas podanych informacji, począwszy od dnia rozpoczęcia sprzedaży.
3. W reklamach, ogłoszeniach i ofertach sprzedaży kierowanych do nabywców deweloper jest obowiązany podawać adres strony internetowej, na której znajdują się informacje, o których mowa w ust. 1 i 2.
4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio także do deweloperów, o których mowa w art. 3 pkt 1, i przedsiębiorców, o których mowa w art. 4 pkt 1, od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o sprzedaży przedmiotów umów, o których mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1.
5. Naruszenie obowiązków określonych w ust. 1–4 stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616).
6. W przypadku rozbieżności pomiędzy ceną podaną w sposób określony w ust. 1 a ceną oferowaną przy zawarciu umowy, nabywca ma prawo żądania zawarcia umowy po cenie dla niego najkorzystniejszej.

Art. 19b

1. Podmiot obowiązany do przekazywania informacji, o których mowa w art. 19a ust. 1 i 2, przekazuje dane zawarte w tych informacjach raz na dobę ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji.
2. Do przekazywania danych na podstawie ust. 1 stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1524).
3. Minister właściwy do spraw informatyzacji publikuje dane, o których mowa w ust. 1 i 2, na portalu danych w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego. Dane te są danymi o wysokiej wartości w rozumieniu art. 2 pkt 4 tej ustawy.
4. Naruszenie obowiązku określonego w ust. 1 i 2 stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Art. 2.

Podmiot, który rozpoczął sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego albo rozpoczął

sprzedaż, o której mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dostosuje się do wymogów wprowadzanych w art. 19a i art. 19b ustawy zmienianej w art. 1, w terminie 2 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W tym przypadku wymagane informacje podaje się w odniesieniu do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, których własność nie została przeniesiona na rzecz nabywców przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, według stanu od dnia ich udostępnienia na stronie internetowej.

Art.3.

Ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.

Jak spełniać wymogi Ustawy o Jawności Cen?

1. Od kiedy trzeba publikować ceny – możliwe sytuacje.

Nowe obowiązki publikacji cen na stronie internetowej nie zaczynają obowiązywać wszystkich deweloperów w tym samym momencie. Poniżej przedstawiamy cztery najczęstsze scenariusze i terminy, od kiedy trzeba spełniać wymogi Ustawy o Jawności Cen.

Zasady wejścia w życie Ustawy o Jawności Cen – przede wszystkim w zakresie prowadzenia własnej strony internetowej prezentującej zakres danych wynikający z Ustawy o Jawności Cen – są uzależnione od dwóch sytuacji, w zależności od tego, która będzie miała miejsce wcześniej:

- a) Od momentu rozpoczęcia sprzedaży, w rozumieniu Ustawy;
- b) Od momentu sprzed zawarcia pierwszej umowy rezerwacyjnej (z art. 29 ust. 2 Ustawy), jeśli takie deweloper będzie zawierał w ramach tzw. „przedsprzedaży”, czyli jeszcze przed oficjalnym rozpoczęciem sprzedaży w rozumieniu Ustawy.

▪ Sprzedaż rozpoczęta przed 11 lipca 2025 r.

Jeśli sprzedaż mieszkań lub domów została rozpoczęta przed 11 lipca 2025 r., deweloper ma czas do **11 września 2025 r.**, by dostosować się do nowych przepisów. Od tego dnia wszystkie oferty w tej inwestycji muszą już spełniać wymogi Ustawy o Jawności Cen.

- **„Przedsprzedaż” rozpoczęta przed 11 lipca 2025 r.**

Jeśli deweloper rozpoczął „przedsprzedaż” przed 11 lipca 2025 r. i publikuje oferty w następstwie których zawiera umowy rezerwacyjne, nowe obowiązki wynikające z Ustawy o Jawności Cen zaczną go obowiązywać już od 11 lipca 2025 r. Nie będzie miał znaczenia przy tym fakt, że oficjalnie sprzedaż rozpocznie później, np. 11 sierpnia 2025 r.

- **Sprzedaż rozpoczęta 11 lipca 2025 r. lub później.**

Jeśli deweloper rozpoczął sprzedaż w dniu 11 lipca 2025 r. lub później, nowe regulacje obejmą go od faktycznego dnia rozpoczęcia sprzedaży. Przykładowo, jeśli pierwszy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny został wystawiony w ofercie na sprzedaż, np. 11 sierpnia 2025 r., to w tym dniu należy spełniać wszystkie obowiązki wynikające z Ustawy o Jawności Cen.

- **„Przedsprzedaż” rozpoczęta 11 lipca 2025 r. lub później.**

Jeśli przedsprzedaż (czyli oferowanie lokali wraz z możliwością zawierania umów rezerwacyjnych) zaczęła się **11 lipca 2025 r. lub później**, to obowiązki wynikające z Ustawy o Jawności Cen zaczynają obowiązywać **od momentu rozpoczęcia tej przedsprzedaży** – a nie dopiero w dniu uruchomienia formalnej sprzedaży.

2. Czy deweloper, którego obowiązki związane z Ustawą o Jawności Cen rozpoczną się dopiero 11 września 2025 r., powinien już od 11 lipca 2025 r. informować na własnej stronie internetowej, że dane przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne nie jest jeszcze objęte ustawowym obowiązkiem publikacji cen?

Choć Ustawa o Jawności Cen formalnie przewiduje dla niektórych przedsięwzięć deweloperskich okres przejściowy (zakończony 10 września 2025 r.), rekomendowaną i transparentną praktyką rynkową jest zamieszczanie przez dewelopera na własnej stronie internetowej wyraźnej informacji, że konkretne przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne nie jest jeszcze objęte obowiązkiem publikacji danych w rozumieniu Ustawy o Jawności Cen.

Taka informacja – nawet w uproszczonej formie, np. jako powiadomienie pop-up lub w treści ogłoszenia lub przy nazwie inwestycji – pozwala uniknąć nieporozumień po stronie nabywców, którzy mogą oczekiwać pełnej zgodności ofert z przepisami już od 11 lipca 2025 r., nie znając szczegółów przepisów przejściowych.

Przykładowe formuły komunikatu na stronie internetowej dewelopera:

- a) *„Niniejsze przedsięwzięcie deweloperskie, zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „Ustawa o Jawności Cen”), nie jest jeszcze objęte obowiązkiem prezentowania szczegółowych cen ofertowych. Obowiązki informacyjne w tym zakresie zostaną w pełni wdrożone najpóźniej do dnia 11 września 2025 r.”*
- b) *„Informujemy, że ta inwestycja nie jest jeszcze objęta obowiązkiem publikacji szczegółowych cen ofertowych, zgodnie z przepisami przejściowymi Ustawy o jawności cen (ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym). Wszystkie wymagane informacje zostaną udostępnione na naszej stronie najpóźniej do 11 września 2025 r.”*

Choć nie ma formalnego obowiązku natychmiastowego wdrożenia nowych zasad dla inwestycji objętych okresem przejściowym, wcześniejsze przygotowanie systemu prezentacji danych na stronie internetowej:

- a) buduje zaufanie nabywców, pokazując, że deweloper działa transparentnie i zgodnie z duchem Ustawy o Jawności Cen,
- b) pozwala na spokojne testowanie i wdrażanie systemów informatycznych, wizualnych i treściowych (np. kart lokalu, widoków inwestycji, prezentacji składników nieruchomości),
- c) minimalizuje ryzyko błędów w publikacji danych po 11 września 2025 r., gdy obowiązki staną się bezwzględnie obowiązujące.

Zalecamy, aby deweloperzy rozpoczęli jak najszybciej proces wdrażania nowych zasad prezentacji ofert zgodnych z Ustawą o Jawności Cen – nawet w odniesieniu do inwestycji objętych przepisami przejściowymi – oraz rzetelnie

informowali, które oferty nie są jeszcze objęte obowiązkiem publikacyjnym. Przejrzystość w tym zakresie będzie korzystna zarówno dla nabywców, jak i dla wizerunku dewelopera.

3. Do kogo mają zastosowanie przepisy Ustawy o Jawności Cen?

Ustawa o Jawności Cen dotyczy deweloperów, którzy realizują lub będą realizować przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne na podstawie Ustawy i oferują lub będą oferować do sprzedaży określone w Ustawie o Jawności Cen nieruchomości.

4. Czego dotyczy Ustawa o Jawności Cen?

Ustawa o Jawności Cen dotyczy obowiązku publikacji na stronie internetowej cen i raportowania cen do Ministerstwa Cyfryzacji przez deweloperów, którzy realizują lub będą realizować przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne na podstawie Ustawy i oferują lub będą oferować do sprzedaży:

- lokale mieszkalne;
- domy jednorodzinne;
- takie elementy nieruchomości, jak np. (w zależności od stanu faktycznego):
 - komórki lokatorskie;
 - miejsca postojowe;
 - boksy rowerowe;
 - pomieszczenia przynależne;
 - udziały w nieruchomości wspólnej (np. miejsca postojowe w ramach podziału do korzystania - quoad usum);
 - ułamkowe części lokalu użytkowego (np. miejsce postojowe w hali garażowej z odrębną księgą wieczystą).

5. Jakich nieruchomości Ustawa o Jawności Cen nie obejmuje?

Ustawa o Jawności Cen – podobnie jak cała Ustawa – **nie obejmuje lokali usługowych**, czyli takich, które są przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej.

Dotyczy to w szczególności:

- a) lokali wykorzystywanych pod działalność handlową, usługową czy biurową;

- b) lokali przeznaczonych pod wynajem krótkoterminowy i działalność zakwaterowania (np. apartotele, condo-hotele);
- c) lokali, które w dokumentach urzędowych (zaświadczeniach o samodzielności lokalu) nie są oznaczone jako lokale mieszkalne.

Obowiązki dotyczące publikowania cen oraz pozostałe wymogi Ustawy o Jawności Cen nie mają zastosowania do tego typu lokali.

Należy także pamiętać, że zgodnie z art. 28 Ustawy deweloper, który zawiera z nabywcą umowę dotyczącą lokalu inną niż umowy, o których mowa w art. 2-4 Ustawy (dotyczącą np. apartotelu), jest obowiązany do poinformowania nabywcy, że:

- a) lokal będący przedmiotem tej umowy nie jest lokalem mieszkalnym;
- b) do tej umowy nie mają zastosowania przepisy Ustawy, w szczególności środki pieniężne wpłacane przez nabywcę na poczet realizacji tej umowy nie są objęte ochroną przewidzianą w Ustawie, czyli nie są wpłacane na mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie są objęte Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym.

Informacje, o których mowa powyżej deweloper ma obowiązek przekazać nabywcy na trwałym nośniku w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy.

Przepis ten pozwala nabywcy jasno się zorientować, czy nabywa lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, czy też lokal o innym przeznaczeniu (np. usługowy lub apartotelowy). Dzięki temu konsument ma możliwość świadomej oceny ryzyk prawnych i zakresu ochrony ustawowej, jaką obejmuje dana transakcja.

- 6. Zgodnie z Ustawą o Jawności Cen deweloper ma obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której, od dnia rozpoczęcia sprzedaży, a w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych, o których mowa w art. 29 ust. 2 Ustawy, przed zawarciem pierwszej takiej umowy, zamieszcza informacje wymagane Ustawą o Jawności Cen. Na czym polega wymóg posiadania i prowadzenia strony internetowej przez dewelopera?**

„Własna strona internetowa” to taka strona, na której prezentowane są informacje wymagane Ustawą o Jawności Cen, za których treść odpowiada bezpośrednio dany deweloper i które są z nim związane. Strona ta musi być jednoznacznie powiązana z działalnością danego dewelopera i zawierać dane dotyczące konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, które są przez niego realizowane.

Jak jednoznacznie wskazuje UOKiK w piśmie z dnia 24 czerwca 2025 r. - najważniejszym wymogiem jest przejrzystość oraz łatwa, intuicyjna dostępność prezentacji informacji dla nabywców. Informacje te powinny być zamieszczone w sposób umożliwiający szybkie odnalezienie ich przez potencjalnego klienta – bez konieczności przeszukiwania wielu podstron czy korzystania z nieintuicyjnych ścieżek dostępu. **Jeśli dane publikowane są na podstronach lub w poddomenach, niezbędne jest, aby z głównej strony dewelopera prowadziło do nich wyraźne, czytelne przekierowanie** (np. poprzez link, nie trzeba natomiast podawać bezpośredniego adresu strony www), najlepiej umieszczone w jej górnej części.

Ustawa dopuszcza, aby główna strona internetowa należała do „spółki matki” lub grupy kapitałowej. Jednak warunkiem jest, aby potencjalny nabywca mógł bez trudu, intuicyjnie i szybko odnaleźć ofertę mieszkań na sprzedaż oraz dostępne inwestycje konkretnego dewelopera – bez konieczności wielokrotnego przechodzenia przez kolejne podstrony, domysłania się kolejnych kroków czy korzystania z wyszukiwarki.

Podsumowując, wymóg prowadzenia „własnej strony internetowej” nie ogranicza się do technicznego posiadania domeny, lecz przede wszystkim do zapewnienia, aby prezentowane tam informacje były w pełni powiązane z danym deweloperem i łatwo identyfikowalne przez nabywcę.

7. Jak przykładowo może wyglądać schemat przekierowania ze strony głównej dewelopera (np. spółki matki) na stronę konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, zawierającego wszystkie dane wymagane Ustawą o Jawności Cen?

Posiadanie własnej strony internetowej przez dewelopera nie musi oznaczać, że każda inwestycja posiada oddzielną, indywidualną domenę. Kluczowe jest, aby po wpisaniu adresu głównej strony internetowej dewelopera (np. w pasku

przeglądarki) lub po kliknięciu odpowiedniego linku, ikony czy kafelka dotyczącego inwestycji, klient został bezpośrednio przekierowany do szczegółowych informacji o wybranej inwestycji.

Możliwe są więc następujące schematy działania (przykład):

- a) www.deweloper.pl (domena spółki matki) → przekierowanie ze strony głównej na:
www.deweloper.pl/oferta/apartamenty_parkowe (podstrona inwestycji)
- b) www.deweloper.pl (domena spółki matki) → przekierowanie ze strony głównej na:
www.apartamentyparkowe.pl (osobna domena inwestycji).

Najważniejsze, by proces przekierowania był intuicyjny, a dostęp do informacji o konkretnej inwestycji szybki i nie wymagał nadmiernej liczby kroków od klienta.

8. Czy wymóg prowadzenia własnej strony internetowej w rozumieniu Ustawy o Jawności Cen spełnia publikowanie cen na stronach pośredników nieruchomości?

Publikowanie cen wymaganych Ustawą o Jawności Cen wyłącznie na stronach internetowych pośredników w obrocie nieruchomościami nie spełnia wymogu prowadzenia własnej strony internetowej przez dewelopera.

Strony internetowe pośredników nie spełniają tych kryteriów, ponieważ:

- a) nie są oficjalnie powiązane z deweloperem,
- b) nie dają nabywcy gwarancji, że prezentowane dane są autoryzowane, kompletne i aktualne na dany dzień,
- c) nie stanowią oficjalnego, identyfikowalnego kanału informacji pochodzącej od dewelopera.

Jeśli deweloper korzysta z usług pośredników, którzy prezentują oferty na swoich własnych stronach internetowych, **ma obowiązek – zgodnie z art. 19a ust. 4 Ustawy o Jawności Cen – umieścić przy każdej ofercie adres swojej**

własnej strony internetowej, na której dostępne będą wszystkie wymagane przepisami informacje.

Odpowiedzialność za spełnienie tego wymogu spoczywa wyłącznie na deweloperze. Dlatego tak ważne jest, aby **z odpowiednim wyprzedzeniem sprawdzić wszystkie miejsca i kanały sprzedaży zewnętrznej**, w których pojawiają się oferty danej inwestycji – tak, aby każda z nich zawierała czytelne odesłanie do oficjalnej strony dewelopera.

W praktyce oznacza to, że nawet jeżeli na portalu pośrednika zamieszczone są szczegółowe informacje o cenach, nie zwalnia to dewelopera z obowiązku publikacji tych informacji na własnej stronie internetowej lub stronie przez niego zarządzanej, do której nabywca ma łatwy i bezpośredni dostęp z poziomu głównej strony dewelopera.

9. Do kiedy, zgodnie z Ustawą o Jawności Cen, istnieje obowiązek prowadzenia przez dewelopera własnej strony internetowej?

Zgodnie z Ustawą o Jawności Cen obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej przez dewelopera trwa przez cały okres sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego **do dnia przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub innej umowy wymienionej w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy na rzecz nabywcy, dotyczącej danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.**

Obowiązek ten powstaje od dnia rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w danej inwestycji, a jeśli przed rozpoczęciem sprzedaży zawierane będą umowy rezerwacyjne (zgodnie z art. 29 ust. 2 Ustawy) – to już przed podpisaniem pierwszej takiej umowy.

Obowiązek ten trwa aż do chwili, w której własność wszystkich lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych zostanie przeniesiona na nabywców.

10. Czy obowiązek publikowania ofert na stronie internetowej dewelopera dotyczy także lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, które nie są aktualnie w ofercie w związku z zawarciem umowy rezerwacyjnej, umowy

deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy?

PZFD tworząc ten dokument konsultował się z ministerstwami oraz UOKiK, by przekazać Państwu możliwie pełną informację o założeniach ustawodawcy i ich wykładni.

Według stanu wiedzy na 15.07.2025 r., przede wszystkim stanowiska UOKiK, art. 19a ust. 1 Ustawy o Jawności Cen należy rozumieć jako obowiązek publikacji informacji o ofertach lokali mieszkalnych lub domach jednorodzinnych nawet dla lokali lub domów jednorodzinnych, które nie są aktualnie dostępne w ofercie w związku z zawarciem umowy rezerwacyjnej, umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy.

Zgodnie z aktualną wykładnią tego przepisu deweloper ma obowiązek utrzymywania na stronie internetowej informacji o wszystkich lokalach mieszkalnych i domach jednorodzinnych objętych ofertą lub Umowami do dnia przeniesienia praw z ostatniej umowy, również wówczas, gdy zostały one tymczasowo wyłączone ze sprzedaży w związku z zawarciem Umowy:

- a) rezerwacyjnej (art. 29 ust. 2 Ustawy),
- b) deweloperskiej (art. 2 ust. 1 pkt 1 albo 4 Ustawy),
- c) przedwstępnej, przenoszącej własność lub sprzedaży (art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 Ustawy).

W takich przypadkach **oferta dotycząca danej nieruchomości nadal powinna być prezentowana na stronie**, jednak z wyraźnym oznaczeniem aktualnego statusu lokalu, np.:

- a) „**Status lokalu: aktualnie zarezerwowany**” (propozycja) – jeśli została zawarta umowa rezerwacyjna,
- b) „**Status lokalu: aktualnie objęty umową deweloperską lub umową przedwstępną**” (propozycja) – w przypadku zawarcia takiej umowy.

Dodatkowo, nawet jeśli lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny nie jest obecnie dostępny, należy i tak nadal publikować **historię jego cen ofertowych, przyjmując, że w okresie wyłączenia z oferty w związku z zawarciem którejś z ww. cena ofertowa to była cena obowiązująca w momencie wyłączenia z oferty** – zgodnie z zasadą zachowania przejrzystości i ciągłości informacji historycznych.

Polski Związek Firm Deweloperskich stoi na stanowisku, że **obowiązek publikacji informacji na stronie internetowej powinien dotyczyć wyłącznie lokali i domów jednorodzinnych aktualnie oferowanych do sprzedaży**. W naszej ocenie, **lokale objęte umowami rezerwacyjnymi lub deweloperskimi, które zostały wyłączone z oferty, nie powinny podlegać obowiązkowi ujawnienia**, ponieważ intencją ustawodawcy była jawność cen oferowanych produktów i łatwe porównywanie ofert przez nabywców.

Mamy nadzieję, że interpretacja ta zostanie zrewidowana w praktyce stosowania przepisów przez organy nadzoru, a ewentualne wątpliwości zostaną doprecyzowane w sposób, który **nie obciąża deweloperów obowiązkiem publikowania informacji o nieruchomościach wycofanych z oferty i niedostępnych dla potencjalnych nabywców**.

11. Czy część ogólna prospektu informacyjnego publikowana na stronie internetowej musi spełniać takie same wymagania, jak prospekt przekazywany nabywcy przed zawarciem umów, o których mowa w Ustawie?

Część ogólna prospektu informacyjnego udostępniana na stronie internetowej dewelopera powinna **w pełni odpowiadać wymaganiom określonym w Ustawie** – zarówno pod względem formy, jak i treści. Musi to być dokument zgodny z załącznikiem nr 1 do Ustawy, przygotowany w sposób rzetelny, kompletny i aktualny. **Rekomendujemy, aby na stronie internetowej część ogólna prospektu informacyjnego była udostępniana w formacie PDF** i podpisana elektronicznie przez osoby odpowiedzialne za jego treść. Taki sposób publikacji zapewnia autentyczność dokumentu i przejrzystość dla klientów.

12. W którym miejscu strony internetowej deweloper powinien udostępnić część ogólną prospektu informacyjnego?

W świetle stanowiska UOKiK udostępnienie części ogólnej prospektu informacyjnego powinno być powiązane **bezpośrednio z ofertą konkretnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**. Jak wskazał UOKiK, cyt.: *oferta konkretnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego powinna zatem zapewniać bezpośredni dostęp do ww. prospektu w sytuacji, gdy zostanie on umieszczony na innej stronie internetowej lub podstronach.*

Oznacza to, że najbardziej zalecane jest umieszczenie linku do części ogólnej prospektu informacyjnego przy ofercie każdego lokalu prezentowanego na stronie internetowej. Najbardziej zalecane jest umieszczenie go u góry strony lub przy każdej karcie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Dzięki temu potencjalny nabywca od razu zyskuje świadomość, że prospekt dotyczy właśnie tej konkretnej nieruchomości, którą ogląda. Takie rozwiązanie zapewnia transparentność oraz ułatwia nabywcy dostęp do wszystkich wymaganych Ustawą o Jawności Cen informacji bez potrzeby ich poszukiwania na innych podstronach czy poprzez ogólne odnośniki.

13. Czy deweloper może na swojej stronie internetowej prezentować ceny m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w formie widełek cenowych (np. „od 12.000 zł do 14.000 zł/m²”), czy Ustawa o Jawności Cen wymaga podania jednej, konkretnej ceny m² powierzchni użytkowej dla każdego oferowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego?

Nie jest dopuszczalne stosowanie widełek cenowych, przedziałów, progów ani innych ogólnych określeń. Celem ustawodawcy jest zapewnienie maksymalnej przejrzystości i precyzji informacji udostępnianych nabywcom – dlatego cena musi być konkretna i jednoznaczna dla każdej prezentowanej nieruchomości.

Powyższe wynika wprost z przepisów Ustawy o Jawności Cen, **na stronie internetowej dewelopera musi być prezentowana konkretna cena za 1 m² powierzchni użytkowej dla każdego oferowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.**

14. W jaki sposób deweloper powinien określić powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, prezentowaną wraz z ceną na stronie internetowej?

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych powinna być określana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i aktualnymi normami.

W praktyce oznacza to według stanu na dzień 15.07.2025r., że podstawą do ustalania powierzchni użytkowej jest:

- a) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, które obowiązuje od 19 września 2021 r. Rozporządzenie to szczegółowo określa, jak należy przygotować projekt budowlany i jakie parametry, w tym powierzchnie użytkowe, muszą być w nim wykazane.
- b) Dodatkowo, do obliczeń stosuje się najaktualniejszą polskojęzyczną normę dotyczącą określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, czyli (aktualnie) normę: PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie — Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

Wszystkie informacje o powierzchni użytkowej prezentowane na stronie internetowej dewelopera powinny być więc wyliczone zgodnie z metodologią określoną w powyższym rozporządzeniu oraz najnowszej, obowiązującej normie PN-ISO 9836.

Dodatkowo, od 19 września 2021 r. (zgodnie z ww. rozporządzeniem) powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych bezwzględnie oblicza się bez uwzględniania powierzchni ścianek działowych nadających się do demontażu – zarówno na potrzeby projektu budowlanego, jak i prezentacji powierzchni na stronie internetowej dewelopera.

15. Co zgodnie z Ustawą o Jawności Cen oznacza „cena całej nieruchomości”?

Zgodnie z art. 19a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Jawności Cen, deweloper ma obowiązek prezentowania na stronie internetowej nie tylko ceny za 1 m² powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, ale także ceny całej nieruchomości, będącej przedmiotem umowy.

Przez „cenę całej nieruchomości”, zgodnie z wyjaśnieniami UOKiK, należy rozumieć konkretną, łączną cenę zakupu danego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, obliczoną jako iloczyn ceny za 1 m² powierzchni użytkowej oraz powierzchni użytkowej tej nieruchomości. Oznacza to, że jeśli na stronie prezentowana jest cena metra kwadratowego, to równocześnie powinna być także podana dokładna cena całkowita danego lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego – a więc kwota, jaką nabywca musi zapłacić za całość nieruchomości.

Taki sposób prezentowania ceny eliminuje niejasności i w pełni realizuje cel Ustawy o Jawności Cen, jakim jest zapewnienie pełnej, przejrzystej i rzetelnej informacji dla konsumentów. Dzięki temu nabywca od razu widzi zarówno jednostkową cenę metra kwadratowego, jak i końcową kwotę za dany lokal lub dom, bez konieczności samodzielnego wykonywania obliczeń czy dopytywania o szczegóły.

16. Co zgodnie z Ustawą o Jawności Cen należy rozumieć przez „cenę części nieruchomości”?

W myśl art. 19a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Jawności Cen, deweloper jest zobowiązany do prezentowania na stronie internetowej nie tylko ceny całej nieruchomości, ale również ceny jej części, jeśli są one przedmiotem oferty.

Przez „cenę części nieruchomości” należy rozumieć cenę tych elementów, które stanowią samodzielny lub łączny przedmiot sprzedaży, a nie mieszczą się w kategoriach:

- a) pomieszczeń przynależnych i praw niezbędnych do korzystania z lokalu (o których mowa w pkt 2 Ustawy o Jawności Cen),
- b) innych świadczeń pieniężnych, które nabywca jest zobowiązany spełnić na rzecz dewelopera (pkt 3 Ustawy o Jawności Cen).

Najczęściej będą to składniki takie jak:

- a) komórki lokatorskie, boksy rowerowe lub miejsca postojowe, które są sprzedawane jako osobne udziały w wyodrębnionej nieruchomości (z własną księgą wieczystą), a nie jako tzw. pomieszczenie przynależne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (art. 2 ust. 4),
- b) miejsca postojowe w garażach podziemnych, które są sprzedawane jako udział w nieruchomości wspólnej, ale nie spełniają definicji pomieszczenia przynależnego zgodnie z przepisami.

Jeżeli deweloper sprzedaje oddzielnie lokale i oddzielnie np. miejsca postojowe czy komórki lokatorskie tj., jeżeli cena tych pomieszczeń lub praw nie jest uwzględniona w cenie lokalu, deweloper nie musi na stronie sumować ceny lokalu z powyższymi dodatkowymi elementami. Natomiast w takim przypadku ma obowiązek publikowania cen poszczególnych elementów, aktualizacji ich

ceny i pokazywania na stronie historycznej ceny i najniższej ceny z ostatnich 30 dni. Deweloper może publikować odrębne listy z cennikami lub podać informację ogólną o cenie np. miejsca postojowego, przy uwzględnieniu powyższego. Ponieważ Ustawa o Jawności Cen nie precyzuje szczegółowych wymogów dotyczących formy prezentacji danych, rekomendujemy kierowanie się zasadą przejrzystości i czytelności. Dane powinny być udostępniane w sposób maksymalnie dostępny i intuicyjny dla odbiorcy, tak aby nie budziły wątpliwości interpretacyjnych. Celem powinno być ułatwienie porównywania ofert oraz zapewnienie rzeczywistej transparentności cenowej.

17. Co zgodnie z Ustawą o Jawności Cen oraz ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali należy rozumieć przez „pomieszczenia przynależne”?

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przez pomieszczenia przynależne rozumie się takie pomieszczenia, które mogą przynależeć do lokalu jako jego części składowe, nawet jeśli nie przylegają bezpośrednio do tego lokalu lub są położone poza budynkiem, w którym lokal został wyodrębniony – o ile znajdują się w granicach nieruchomości gruntowej. W szczególności do pomieszczeń przynależnych zalicza się: piwnice, strychy, komórki czy garaże.

Zgodnie z przepisami, są to pomieszczenia funkcjonalnie związane z danym lokalem mieszkalnym, które mogą być przypisane do właściciela tego lokalu w akcie notarialnym i wykazywane jako jego części składowe. Pomieszczenie przynależne nie musi być położone w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu (np. komórka lokatorska na innym piętrze, piwnica w innym budynku na tej samej działce), ale musi być zlokalizowane w obrębie nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek z danym lokalem. Zgodnie z art. 2 ust. 5: „Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu”.

18. Co oznacza pojęcie „prawa niezbędne do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” w rozumieniu Ustawy o Jawności Cen?

Pojęcie „praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” odnosi się do wszelkich praw rzeczowych lub obligacyjnych,

które są niezbędne do pełnego i prawidłowego korzystania z danego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a które nie są objęte podstawową własnością nieruchomości.

Najczęściej są to:

- a) służebności (np. służebność przechodu, przejazdu);
- b) prawo do korzystania z określonej infrastruktury, mediów lub urządzeń znajdujących się na terenie inwestycji (np. drogi wewnętrzne, czy ciągi piesze).

Ich istnienie i zakres powinny być jasno określone i ujawnione w dokumentacji dotyczącej oferowanych nieruchomości.

19. Czy deweloper musi na stronie internetowej osobno prezentować cenę pomieszczeń przynależnych lub praw niezbędnych do korzystania z nieruchomości, jeśli ich wartość została już uwzględniona w całkowitej cenie lokalu lub domu jednorodzinnego?

W sytuacji, gdy cena pomieszczeń przynależnych (takich jak komórka lokatorska czy miejsce postojowe) lub praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego została już uwzględniona w cenie całkowitej danego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (jako łączny przedmiot sprzedaży), nie ma obowiązku prezentowania tych cen osobno na stronie internetowej.

Ustawa o Jawności Cen wprost wskazuje, że obowiązek wskazania oddzielnej ceny pomieszczeń przynależnych lub praw niezbędnych dotyczy tylko tych sytuacji, gdy ich cena nie została uwzględniona w cenie podstawowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 19a ust. 1 pkt 2).

Bardzo istotne jest, aby deweloper w sposób jasny i przejrzysty poinformował nabywcę, które elementy są już zawarte w prezentowanej cenie całkowitej. Nabywca powinien otrzymać czytelną informację, że np. komórka lokatorska, konkretne miejsce postojowe lub określone prawo do korzystania z części wspólnych są już ujęte w cenie głównej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, dlatego ich wartość nie jest wyszczególniona osobno.

Takie działanie zapewnia:

- a) transparentność oferty,
- b) możliwość świadomego porównania różnych propozycji na rynku,
- c) eliminuje potencjalne nieporozumienia przy finalizowaniu transakcji.

Jeśli natomiast jakiejkolwiek składniki oferty – np. pomieszczenia przynależne, czy prawa niezbędne do korzystania – nie są wliczone w cenę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, należy je każdorazowo prezentować na stronie jako osobne pozycje z podaniem ich ceny i historii cen, zgodnie z wymogami Ustawy o Jawności Cen.

20. Co należy rozumieć pod pojęciem „innych świadczeń pieniężnych”, o których mowa w art. 19a ust. 1 pkt 3 Ustawy o Jawności Cen?

Pod pojęciem „innych świadczeń pieniężnych” należy rozumieć **wszystkie opłaty, koszty i należności pieniężne, które nabywca zobowiązany jest ponieść na rzecz dewelopera** w związku z realizacją umowy przenoszącej własność, a które nie mieszczą się w zakresie podstawowej ceny nieruchomości (art. 19a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Jawności Cen), ani ceny pomieszczeń przynależnych lub praw niezbędnych do korzystania (art. 19a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Jawności Cen), w tym również w okresie od odbioru lokalu przez klienta a zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność oraz gdy deweloper pełni funkcję zarządcy.

Chodzi tu w szczególności o wpłaty, które będą dokonywane na rachunek dewelopera, przykładowo:

- a) opłaty eksploatacyjne rozumiane jako koszty związane z utrzymaniem i bieżącym użytkowaniem nieruchomości w zakresie części wspólnych związane z zarządzaniem budynkiem i jego częściami wspólnymi (np. konserwacja, sprzątanie, fundusz remontowy, pielęgnacja zieleni etc.) oraz dotyczące lokalu, takie jak media (woda, prąd, gaz, ogrzewanie),
- b) zwrot opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Wszystkie takie świadczenia pieniężne należy wyraźnie opisać na stronie internetowej dewelopera – tak, by nabywca już na etapie przeglądania oferty wiedział, z jakimi dodatkowymi wydatkami może się liczyć.

Co ważne z Ustawy o Jawności Cen nie wynika obowiązek podania dokładnych kwot tych opłat, zwłaszcza że na etapie sprzedaży (często na 1–2 lata przed zakończeniem inwestycji) nie są one jeszcze znane. Wystarczy wskazać **rodzaje** takich opłat – zgodnie z celem Ustawy o Jawności Cen, jakim jest **pełna przejrzystość i brak ukrytych kosztów**.

21. Jak należy prezentować cenę domu jednorodzinnego na stronie internetowej, jeśli cała oferta obejmuje jedną ogólną cenę nieruchomości, bez dodatkowego rozbicia np. na miejsca postojowe, prawa niezbędne do korzystania z nieruchomości czy inne świadczenia pieniężne?

W przypadku, gdy deweloper oferuje do sprzedaży dom jednorodzinny wraz z działką gruntu lub prawem do wyłącznego korzystania z ogródka przynależnego do budynku to cena prezentowana na stronie internetowej powinna pokazywać jedną łączną kwotę za całą nieruchomość, przy czym zgodnie z art. 19a ust. 1 należy podać cenę 1 metra kwadratowego wyliczoną w tym przypadku jako wynik ilorazu „ceny całej nieruchomości” i powierzchni użytkowej domu wyliczonej według aktualnych przepisów.

Jednocześnie, w celu zapewnienia maksymalnej przejrzystości i zgodności z Ustawą o Jawności Cen, warto wyraźnie zaznaczyć przy ofercie, że wszystkie elementy wymienione w art. 19a ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy – o ile występują w danym przypadku – zostały już uwzględnione w podanej cenie całkowitej. Rekomendujemy, aby w opisie tych świadczeń precyzyjnie i przejrzysto wskazywać ich rodzaje.

22. W jaki sposób deweloper może prezentować na stronie internetowej cenę lokalu mieszkalnego oraz cenę części nieruchomości lub pomieszczeń przynależnych?

Deweloper ma pełną swobodę w sposobie prezentacji cen poszczególnych składników oferty na stronie internetowej, pod warunkiem zachowania przejrzystości i rzetelności przekazu dla nabywcy. W praktyce możliwe są różne rozwiązania, w zależności od modelu sprzedaży i sposobu powiązania lokalu mieszkalnego z pomieszczeniami przynależnymi lub częściami nieruchomości:

- a) Przypisanie pomieszczenia przynależnego lub części nieruchomości do konkretnego lokalu mieszkalnego (wariant „pakietowy”):**

W tym modelu do danego lokalu mieszkalnego przypisane jest konkretne pomieszczenie przynależne (np. boks rowerowy czy komórka lokatorska) lub określona część nieruchomości (np. miejsce postojowe), które można nabyć wyłącznie łącznie z danym lokalem.

W prezentacji oferty cena powinna jasno wskazywać, że obejmuje zarówno lokal mieszkalny, jak i przypisane do niego pomieszczenie przynależne lub część nieruchomości, z rozbiciem na poszczególne składniki, pomimo niewskazania dla nich osobnych cen.

b) Wybór pomieszczenia przynależnego lub części nieruchomości z dostępnej listy (wariant „elastyczny”):

W tym wariantcie nabywca może samodzielnie dobrać do wybranego lokalu mieszkalnego pomieszczenie przynależne lub część nieruchomości (np. miejsce postojowe, komórka lokatorska) z listy aktualnie dostępnych opcji prezentowanych na stronie.

W takim przypadku cena lokalu prezentowana jest oddzielnie, a ceny poszczególnych dostępnych pomieszczeń przynależnych lub części nieruchomości – jako dodatkowe pozycje do wyboru.

c) Brak dostępnych pomieszczeń przynależnych lub części nieruchomości:

Może się zdarzyć, że do danego lokalu mieszkalnego nie przewidziano możliwości zakupu żadnego pomieszczenia przynależnego lub części nieruchomości, albo wszystkie takie składniki zostały już sprzedane innym nabywcom.

Wówczas na stronie prezentowana jest jedynie cena samego lokalu mieszkalnego, opcjonalnie - z informacją, że brak jest możliwości dokupienia dodatkowych pomieszczeń przynależnych lub części nieruchomości.

23. Czy deweloper ma obowiązek prezentowania na stronie internetowej łącznej ceny całkowitej nieruchomości, uwzględniającej lokal mieszkalny, pomieszczenia przynależne oraz inne składniki, jak np. miejsce postojowe lub komórka lokatorska?

Ustawa o Jawności Cen nakłada podanie ceny całej nieruchomości lub jej części będących przedmiotem umowy (art. 19a ust. 1 pkt 1), ale nie nakazuje wprost obowiązku publikacji sumy wszystkich elementów, jeśli można nabyć je osobno (wariant elastyczny). W praktyce – dla zapewnienia przejrzystości oferty i pełnej informacji dla nabywcy – rekomendujemy podawanie tej ceny w sposób czytelny i zrozumiały.

Cena całkowita powinna obejmować:

- a) cenę lokalu mieszkalnego (iloczyn metrażu i ceny 1 m²),
- b) cenę wszystkich wybranych przez nabywcę elementów dodatkowych, jak np.:
 - miejsce postojowe,
 - komórka lokatorska,
 - inne pomieszczenia przynależne lub prawa niezbędne do korzystania.

Nie jest to obligowane Ustawą o Jawności Cen, natomiast może być dobrą praktyką, aby deweloper prezentując ofertę uwzględnił nie tylko ceny poszczególnych składników, ale również sumę do zapłaty w przypadku wyboru konkretnego zestawienia.

Taka praktyka zapewniłaby zgodność z celami Ustawy o Jawności Cen – czyli transparentność, łatwą porównywalność i eliminację ukrytych kosztów – ułatwiając klientowi podjęcie świadomej decyzji zakupowej.

24. Czy zgodnie z Ustawą o Jawności Cen deweloper jest zobowiązany do podawania na stronie internetowej również cen transakcyjnych, czy wyłącznie cen ofertowych?

Ustawa o Jawności Cen nie przewiduje obowiązku publikowania na stronie internetowej cen transakcyjnych, czyli rzeczywistych cen, po których doszło do finalizacji sprzedaży nieruchomości, ani cen umownych.

Zgodnie z przepisami deweloper ma obowiązek prezentowania na stronie internetowej cen ofertowych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych i innych elementów, o których mowa w Ustawie o Jawności Cen, czyli tych cen, po których oferuje aktualnie oraz oferował historycznie (od dnia pierwszego pokazania oferty zgodnie z obowiązującą Ustawą o Jawności Cen) do sprzedaży konkretne nieruchomości lub ich części. Cena ofertowa to cena, jaką nabywca

widzi w ofercie, zanim dojdzie do negocjacji, podpisania umowy czy indywidualnych ustaleń.

Celem ustawodawcy było zapewnienie pełnej transparentności i możliwości porównywania bieżącej oferty dostępnej dla każdego potencjalnego nabywcy. Dzięki temu nabywca ma pewność, że prezentowana na stronie internetowej cena to rzeczywista, obowiązująca cena ofertowa, którą może uzyskać w danym momencie.

25. Czy ceny dotyczące nieruchomości prezentowane na stronie internetowej dewelopera powinny zawierać podatek VAT?

Wszystkie ceny prezentowane na stronie internetowej dewelopera powinny zawierać podatek od towarów i usług, co wynika wprost z Ustawy o Jawności Cen. Zgodnie z celem przedmiotowej ustawy, nabywca powinien już na etapie zapoznawania się z ofertą otrzymać jednoznaczną i kompletną informację o końcowej cenie, jaką będzie zobowiązany zapłacić za lokal mieszkalny, dom jednorodzinny lub inne składniki ceny wskazane w przepisach.

Deweloper nie powinien prezentować cen netto ani stosować sformułowań „+ VAT”, gdyż takie praktyki mogłyby wprowadzać klientów w błąd co do rzeczywistej wartości zobowiązania finansowego. Nabywca będący konsumentem kupuje po cenie brutto i taka cena powinna być prezentowana na własnej stronie dewelopera.

26. Czy po sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych, ale przy pozostawieniu w ofercie np. komórek lokatorskich lub miejsc postojowych (sprzedawanych jako odrębne nieruchomości), deweloper ma nadal obowiązek prowadzenia strony internetowej i prezentowania na niej oferty dotyczącej tych pomieszczeń przynależnych czy części nieruchomości?

Literalne brzmienie Ustawy o Jawności Cen wskazuje, że obowiązek prowadzenia strony internetowej oraz prezentowania oferty trwa do dnia przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub innej umowy dotyczącej lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy.

Mimo powyższego warto pamiętać, że intencją ustawodawcy oraz celem nowych regulacji jest zapewnienie pełnej transparentności rynku

nieruchomości i równego dostępu do informacji o wszystkich składnikach oferowanych w ramach inwestycji.

W związku z tym rekomendowaną i zgodną z duchem Ustawy o Jawności Cen praktyką jest **utrzymanie strony internetowej przedsięwzięcia deweloperskiego tak długo, jak długo oferowane są jakiekolwiek pomieszczenia przynależne (np. komórki lokatorskie) lub inne części nieruchomości (np. miejsca postojowe) powstałe w ramach danej inwestycji** – nawet jeśli lokale mieszkalne zostały już sprzedane.

Dzięki utrzymaniu strony internetowej przez cały okres oferowania jakichkolwiek składników inwestycji, możliwe jest zapewnienie pełnej czytelności i spójności oferty – także dla tych nabywców, którzy zakupili już lokal mieszkalny, ale w późniejszym czasie decydują się np. na dokupienie miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej. Brak bieżących informacji w takim przypadku mógłby prowadzić do dezorientacji lub ograniczenia dostępu do istotnych danych o dostępnych opcjach i ich cenach.

27. Czy deweloper ma obowiązek podawania na stronie internetowej również historycznych (wcześniejszych) cen, o których mowa w art. 19a ust. 1 pkt 1) i 2) Ustawy o Jawności Cen?

Zgodnie z Ustawą o Jawności Cen, deweloper ma obowiązek prezentowania na stronie internetowej pełnej historii zmian cen wymienionych w art. 19a ust. 1 Ustawy o Jawności Cen.

Oznacza to, że każdorazowo, gdy następuje zmiana ceny (np. cena za m², cena całej nieruchomości, pomieszczeń przynależnych lub części nieruchomości), deweloper powinien nie tylko zaktualizować dane, ale również udostępnić informację o wszystkich dotychczasowych cenach ofertowych (poczynając od dnia rozpoczęcia obowiązywania Ustawy o Jawności Cen).

Dodatkowo należy pamiętać o obowiązku pokazywania najniższej ceny z ostatnich 30 dni. Każda zmiana powinna być opatrzona datą jej wprowadzenia. W ten sposób nabywca ma możliwość prześledzenia, jak kształtowała się cena danej nieruchomości lub jej części na przestrzeni całego okresu sprzedaży, od momentu wprowadzenia oferty.

28. Kiedy deweloper ma obowiązek zaktualizować na stronie internetowej zmianę ceny lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub innych składników ceny, o których mowa w art. 19a ust. 1 pkt 1) i 2)?

Obowiązek aktualizacji informacji o cenie na stronie internetowej powstaje w dniu, w którym deweloper wprowadza nową cenę do oferty. Oznacza to, że każda zmiana ceny (np. podwyżka, obniżka, promocja lub zmiana wysokości cen lub świadczeń pieniężnych, o których mowa w art. 19a ust. 1 pkt 1), 2), powinna być niezwłocznie odzwierciedlona na stronie internetowej dewelopera dokładnie w tym dniu, w którym zaczyna obowiązywać nowa cena dla nabywców.

Deweloper ma także obowiązek podania daty wprowadzenia zmiany oraz zachowania historii dotychczasowych cen tak, aby potencjalni nabywcy mieli dostęp zarówno do aktualnych, jak i wcześniejszych cen, w tym najniższą cenę z ostatnich 30 dni. Takie działanie zapewnia przejrzystość oferty i pełną zgodność z wymaganiami Ustawy o Jawności Cen.

29. Czy w przypadku rozpoczęcia sprzedaży przed 11 lipca 2025 r. obowiązek publikowania cen historycznych dotyczy także okresu sprzed wejścia w życie Ustawy o Jawności Cen, czy wyłącznie okresu od 11 września 2025 r. – czyli od dnia, w którym powstał nowy obowiązek ustawowy?

Zgodnie z art. 1 ust. 2 Ustawy o Jawności Cen, obowiązek prezentowania historycznych cen dotyczy wyłącznie okresu od dnia rozpoczęcia obowiązywania Ustawy o Jawności Cen, tj. od dnia pierwszego udostępnienia informacji o cenie danego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na stronie internetowej zgodnie z wymogami Ustawy o Jawności Cen.

W praktyce oznacza to, że:

- a) Deweloper, który rozpoczął sprzedaż przed 11 lipca 2025 r., nie ma obowiązku publikowania cen historycznych dotyczących okresu sprzed wejścia w życie ustawy (czyli sprzed 11 września 2025 r.).
- b) Obowiązek dotyczy jedynie danych prezentowanych od momentu, w którym ustawa zaczęła go obowiązywać, czyli od 11 września 2025 r. (w odniesieniu do nieruchomości, które były wówczas nadal w ofercie).

W związku z tym, deweloper nie musi agregować ani ujawniać cen, które obowiązywały przed 11 września 2025 r. Obowiązek prowadzenia historii cen rozpoczyna się w dniu, w którym oferta danej nieruchomości została po raz pierwszy opublikowana na stronie internetowej zgodnie z wymaganiami Ustawy Jawności Cen – czyli nie wcześniej niż 11 września 2025 r.

Należy pamiętać, że historię cen – jeżeli oferta istniała przed wejściem w życie Ustawy o Jawności Cen – podajemy od momentu wejścia w życie Ustawy o Jawności Cen w tym przypadku od 11 września 2025 r., nie podając wcześniejszej historii.

30. Ustawa o Jawności Cen wskazuje, że w reklamach, ogłoszeniach i ofertach sprzedaży kierowanych do nabywców deweloper jest obowiązany podawać adres strony internetowej, na której znajdują się informacje wymagane przepisami. Jak realizować ten obowiązek?

Zgodnie z intencją ustawodawcy, wszędzie tam, gdzie deweloper reklamuje swoją ofertę – niezależnie od formy przekazu – powinien zamieścić **adres strony internetowej**, na której nabywca może łatwo odnaleźć wszystkie szczegóły cenowe dotyczące interesującej go inwestycji.

Dotyczy to w szczególności:

- a) reklam w prasie drukowanej,
- b) spotów radiowych i telewizyjnych,
- c) billboardów i plakatów zewnętrznych,
- d) ulotek, katalogów i innych materiałów marketingowych,
- e) internetowych ogłoszeń oraz kampanii w mediach społecznościowych.

Wskazywana strona internetowa powinna umożliwiać szybki i intuicyjny dostęp do ofert sprzedaży mieszkań lub domów – z konkretnymi cenami, zgodnie z wymogami ustawy.

Dopuszczalne jest posługiwanie się główną domeną (np. grupy kapitałowej), **o ile z poziomu tej strony klient może bez problemu (szybko i łatwo) dotrzeć do interesujących go inwestycji i ofert.**

Deweloperzy mogą **umieszczać na materiałach marketingowych kod QR**, który bezpośrednio przekierowuje na odpowiednią stronę lub do katalogu

ofert. Zastosowanie kodu QR **nie zwalnia** jednak z obowiązku **podania adresu strony internetowej w treści materiałów**.

31. Na czym polega, zgodnie z art. 19b ust. 1 Ustawy o Jawności Cen obowiązek codziennego przekazywania informacji o ofercie deweloperskiej ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji zgodnie z art. 19b ust. 1 Ustawy o Jawności Cen?

Zgodnie z art. 19b ust. 1 Ustawy o Jawności Cen, deweloper (lub inny podmiot zobowiązany do prezentowania oferty zgodnie z art. 19a ust. 1 i 2) ma obowiązek przekazywać dane o ofercie ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji raz na dobę.

W praktyce oznacza to, że deweloper powinien każdego dnia przesyłać do centralnego rejestru – na witrynę www.dane.gov.pl – wszystkie informacje prezentowane na swojej stronie internetowej jako aktualną ofertę. Dotyczy to wszelkich danych, o których mowa w art. 19a Ustawy, w tym:

- a) cen wszystkich lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych będących w ofercie,
- b) cen nieruchomości lub części nieruchomości, pomieszczeń przynależnych, praw niezbędnych do korzystania,
- c) innych świadczeń pieniężnych oraz wszelkich zmian historycznych tych danych.

Polecamy szczególnej uwadze Materiały informacyjne udostępnione przez Ministerstwo Cyfryzacji (na końcu opracowania umieszczono link).

32. Czy deweloper ma obowiązek codziennego przekazywania danych do portalu www.dane.gov.pl również wtedy, gdy informacje prezentowane na stronie internetowej nie uległy żadnej zmianie?

Obowiązek codziennego przekazywania danych do portalu www.dane.gov.pl powstaje niezależnie od tego, czy dane uległy zmianie, czy też nie. Dla rozwiania wątpliwości – może się zdarzyć, że deweloper będzie np. trzy miesiące wysyłać dokładnie te same dane.

Ustawodawca nakłada obowiązek przekazywania danych do portalu www.dane.gov.pl raz na dobę ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji (art. 19b ust. 1 Ustawy o Jawności Cen) wszystkich danych prezentowanych na własnej stronie dewelopera. Ustawa nie rozróżnia czy cena zmienia się czy nie ani dni roboczych od dni wolnych od pracy - obowiązek jest bezwzględny.

To rozwiązanie ma na celu zapewnienie pełnej aktualności, spójności i transparentności danych gromadzonych w centralnej bazie.

33. Czy obowiązek codziennego przekazywania danych z art. 19a ust. 1 Ustawy o Jawności Cen do portalu www.dane.gov.pl dotyczy także weekendów i dni ustawowo wolnych od pracy, w tym świąt?

Obowiązek codziennego przekazywania danych do portalu www.dane.gov.pl obejmuje również weekendy oraz wszystkie dni ustawowo wolne od pracy, w tym święta.

Ustawa nie przewiduje żadnych wyjątków w tym zakresie – dane muszą być przesyłane każdego dnia w roku. Oznacza to, że deweloper powinien zadbać o odpowiednią organizację procesu lub wdrożenie automatycznych systemów raportowania, aby wypełniać ten obowiązek również w soboty, niedziele i święta. Tylko w ten sposób zapewniona jest pełna aktualność, spójność i transparentność rynku nieruchomości na poziomie krajowym.

34. W jaki sposób deweloper powinien przekazywać dane do portalu dane.gov.pl, aby spełnić wymogi Ustawy o Jawności Cen?

Aby spełnić obowiązek przekazywania danych do portalu dane.gov.pl, deweloper musi wykonać kilka kroków zgodnie z przewodnikiem oraz instrukcją opublikowaną na stronie dane.gov.pl pt. „Udostępnianie danych dotyczących cen mieszkań – informacje dla deweloperów” (na końcu opracowania umieszczono link do strony Ministra Cyfryzacji).

Poniżej skrót niezbędnych kroków do wykonania:

1) Założenie profilu użytkownika:

Osoba upoważniona przez dewelopera do przekazywania danych powinna:

- a) zarejestrować się na portalu dane.gov.pl przy użyciu imiennego adresu e-mail w domenie służbowej,
- b) uzupełnić formularz rejestracyjny i utworzyć hasło spełniające wymogi bezpieczeństwa,
- c) aktywować konto poprzez link otrzymany na maila.

Jeśli nie posiada się imiennego adresu w domenie służbowej, należy to zgłosić zgodnie z procedurą opisaną w regulaminie portalu i przesłać odpowiednie potwierdzenie na kontakt@dane.gov.pl.

2) Nadanie uprawnień edytora i założenie profilu dostawcy (po rejestracji):

- a) należy przesłać na kontakt@dane.gov.pl prośbę o założenie profilu dla dewelopera i nadanie uprawnień edytora, podając:
- pełną nazwę i dane adresowe dewelopera,
 - adres strony internetowej,
 - firmowy adres e-mail, numer telefonu i (opcjonalnie) faks,
 - numer REGON oraz adres do e-Doręczeń (jeśli występuje),
 - dane osoby, która będzie edytorem (imię, nazwisko, służbowy mail).
- Możliwe jest nadanie uprawnień kilku edytorom do jednego profilu dewelopera lub przypisanie jednego edytora do kilku profili.

3) Aktywacja profilu i logowanie:

- a) Po założeniu profilu i nadaniu uprawnień administratorzy portalu poinformują edytora o utworzeniu konta i możliwości logowania,
- b) Edytor uzupełnia swoje dane kontaktowe (imię, nazwisko, służbowy numer telefonu).

4) Codzienne przekazywanie danych:

Po aktywacji konta i uzyskaniu uprawnień, deweloper (lub uprawniony edytor) ma obowiązek codziennie przysyłać do portalu dane dotyczące oferty mieszkaniowej, zgodnie z wymaganiami Ustawy o Jawności Cen – niezależnie od tego, czy dane się zmieniły, czy nie. Może to robić ręcznie lub automatycznie. W wytycznych z Ministerstwa Cyfryzacji znalazły się wskazówki jak ten proces należy zorganizować i przeprowadzić.

5) Zarządzanie uprawnieniami:

W przypadku zmiany osoby odpowiedzialnej za przekazywanie danych (np. zakończenie pracy), należy zgłosić konieczność odebrania uprawnień edytora, wysyłając informację na kontakt@dane.gov.pl.

35. Jakie sankcje grożą deweloperowi za naruszenie przepisów Ustawy o Jawności Cen?

Naruszenie przez dewelopera obowiązków określonych w Ustawie o Jawności Cen – w szczególności obowiązku publikowania ofert i wymaganych informacji na stronie internetowej oraz przesyłania tych danych do portalu dane.gov.pl – stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Oznacza to, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może wszcząć postępowanie przeciwko deweloperowi i nałożyć na niego dotkliwe sankcje administracyjne, w szczególności:

- a) **Kara pieniężna** – zgodnie z art. 106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości do 10% obrotu osiągniętego w roku poprzedzającym rok nałożenia kary.
- b) **Nakazanie zaniechania niedozwolonych praktyk** – zgodnie z art. 10 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów UOKiK może zobowiązać dewelopera do zaprzestania łamania przepisów oraz usunięcia skutków naruszenia.
- c) **Publiczne ogłoszenie decyzji** – zgodnie z art. 73a w niektórych przypadkach Prezes UOKiK może podać do publicznej wiadomości, w tym na stronie internetowej Urzędu, zgromadzone w toku postępowania informacje o tym zachowaniu i jego prawdopodobnych skutkach.

Załączniki:

Pismo UOKiK do PZFD z dnia 24 czerwca 2025 r.

Ważne linki:

- **Materiały z webinaru - Rejestracja deweloperów na dane.gov.pl 25.06.2025:**
<https://www.pzfd.pl/s/wv-news-entry/a3eSo000000cuM9IAI/materia%C5%82y-z-webinaru-rejestracja-deweloper%C3%B3w-na-danegovpl-25062025>
- **Materiały z webinaru - Ustawa o jawności cen 10.07.2025:**
<https://www.pzfd.pl/s/wv-news-entry/a3eSo000000iFg5IAE/materia%C5%82y-z-webinaru-ustawa-o-jawno%C5%9Bci-cen-10072025>
- **Ministerstwo Cyfryzacji - udostępnianie danych:**
<https://dane.gov.pl/pl/knowledgebase/useful-materials/udostepnianie-danych-dotyczacych-cen-mieszkan-informacje-dla-deweloperow>

Zakończenie

Wprowadzenie obowiązku publikowania cen ofertowych to istotny krok w stronę bardziej transparentnego rynku mieszkaniowego. Choć nowe przepisy oznaczają dla deweloperów konieczność dostosowania procesów i narzędzi komunikacyjnych, są również szansą na budowanie silniejszych relacji z klientami opartych na zaufaniu oraz pełnej i rzetelnej informacji. Mamy nadzieję, że niniejszy przewodnik pomoże Państwu nie tylko w prawidłowym wdrożeniu nowych obowiązków, ale także w uporządkowaniu praktyk sprzedażowych w zgodzie z najlepszą wiedzą i nowymi standardami rynkowymi. Zachęcamy do regularnego śledzenia aktualizacji interpretacyjnych oraz korzystania z materiałów edukacyjnych dostępnych na stronie pzfd.pl.

Opracowanie:

Przemysław Dziąg

Radca Prawny

Zastępcą Dyrektora Generalnego
Polski Związek Firm Deweloperskich

Zofia Derdziuk-Markiewicz

Prawnik

Polski Związek Firm Deweloperskich



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**



Warszawa, 24 czerwca 2025 r.

DOZIK.050.1.2025.SŻ

**Pan
Bartosz Guss
Dyrektor Generalny
Polskiego Związku Firm
Deweloperskich**

Szanowny Panie Dyrektorze,

Odpowiadając na pismo z dnia 2 czerwca 2025 r., dotyczące nowelizacji ustawy z dnia 20 maja 2021 r. *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*¹, dokonanej na mocy ustawy z dnia 21 maja 2025 r. *o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*² (dalej: „ustawa”), przedstawiam następujące stanowisko.

1. Celem ustawy jest rzetelne, transparentne i pełne informowanie nabywców o cenach oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. W ocenie Prezesa UOKiK, w razie ewentualnych wątpliwości w zakresie stosowania znówelizowanych przepisów, deweloper powinien podejmować działania zapewniające jak najwyższy poziom ochrony nabywców, w szczególności konsumentów. Zasadniczym kierunkiem działania dewelopera powinno być dołożenie jak najwyższej staranności w rzetelnym i transparentnym dostarczeniu nabywcom wymaganych ustawą informacji. Pragnę podkreślić, że zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności: 1) rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji; 2) rozpowszechnianie prawdziwych informacji w sposób mogący wprowadzać w błąd.
2. Z uwagi na zróżnicowane praktyki deweloperów na rynku, ocena poszczególnych działań przedsiębiorców będzie możliwa w toku prowadzonych przez Prezesa UOKiK wystąpień, postępowań wyjaśniających lub postępowań w sprawie praktyk

¹ Dz. U. z 2024 r., poz. 695.

² Dz. U. z 2025 r., poz. 758.

naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Niemniej jednak organ ochrony konsumentów prezentuje już na tym etapie stanowisko mające na celu lepsze przygotowanie deweloperów do wdrożenia znowelizowanych przepisów. Jednocześnie zastrzegam, że ich wykładnia może zostać dokonana przez Prezesa UOKiK dopiero w toku postępowań administracyjnych.

3. W zakresie prezentacji informacji na „własnej” stronie internetowej (art. 19a ust. 1 ustawy) istotna jest przejrzystość i łatwa (intuicyjna) dostępność prezentacji wymaganych prawem informacji dla nabywców. Nie jest zatem wskazane aby nabywca musiał poszukiwać informacji na określonej stronie internetowej poprzez liczne odesłania lub nieintuicyjną ścieżkę dostępu. W przypadku zamieszczania informacji wymaganych ustawą na podstronach, zaleca się zamieszczenie czytelnego odesłania do nich w górnej części strony głównej.
4. Analogiczne do powyższych wskazówek należy odnieść się do obowiązku prezentacji części ogólnej prospektu informacyjnego. Oferta konkretnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego powinna zatem zapewniać bezpośredni dostęp do ww. prospektu w sytuacji gdy zostanie on umieszczony na innej stronie internetowej lub podstronach.
5. Odnosząc się do wątpliwości związanych z przekazywaniem ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji prospektu informacyjnego, Prezes UOKiK podziela stanowisko zaprezentowane przez Ministerstwo Cyfryzacji w piśmie z dnia 12 czerwca 2025 r. (znak: DZD.WPOD.5250.14.2025), że nowelizacja ustawy nie wprowadza obowiązku przekazywania ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji prospektu informacyjnego.
6. W opinii Prezesa UOKiK, cena całej nieruchomości lub jej części powinna, co do zasady, oznaczać cenę całego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (lub ich części) obliczonej jako iloczyn ceny za 1m² powierzchni użytkowej oraz powierzchni tego lokalu lub domu z uwzględnieniem należnych podatków.
7. Przepis art. 2 ustawy nakłada na przedsiębiorców, którzy rozpoczęli sprzedaż przed dniem wejścia w życie tej ustawy, obowiązek prezentacji cen wszystkich lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, które od dnia jej wejścia w życie, będą oferowane do sprzedaży (istniejące w ofercie na dzień wejścia w życie nowelizacji ustawy). Dotyczy to wszystkich ofert, w stosunku do których nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności. W przypadku zawarcia np. umowy rezerwacyjnej, zaleca się zamieszczenie takiej informacji przy ofercie danego lokalu lub domu jednorodzinnego.
8. Informacja dotycząca pomieszczeń przynależnych, które nie są przypisane do konkretnych lokali mieszkalnych może być prezentowana w formie osobnej tabeli pod warunkiem zachowania wymogu przejrzystości i łatwości dostępu. Inne sposoby prezentacji tych informacji również powinny spełniać ww. kryteria.
9. W świetle art. 19a ust. 1 pkt 1-3 ustawy, Prezes UOKiK zaleca prezentowanie informacji o miejscach postojowych lub komórkach lokatorskich nawet jeżeli mogą być one nabywane dobrowolnie i wybierane przez nabywców.

10. W opinii Prezesa UOKiK deweloperzy posiadają swobodę wyboru narzędzi i sposobu prezentacji cen lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, pod warunkiem zachowania kryterium czytelności i łatwego dostępu do prezentowanych danych.
11. Odnosząc się do wątpliwości związanych z kwestią posiadania przez dewelopera biuletynu informacji publicznej, Prezes UOKiK podziela stanowisko zaprezentowane przez Ministerstwo Cyfryzacji w piśmie z dnia 12 czerwca 2025 r. (znak: DZD.WPOD.5250.14.2025), że obowiązek prowadzenia biuletynu informacji publicznej nie wynika z przepisów ustawy o otwartych danych, tylko z ustawy o dostępie do informacji publicznej, zatem pozostaje poza zakresem regulacji dotyczących udostępniania danych w portalu dane.gov.pl. Jednocześnie deweloper może upoważnić kilku edytorów do udostępniania danych, a jedna osoba może być edytorem u kilku dostawców.

Przejrzyste i czytelne przekazywanie przez przedsiębiorców wymaganych prawem informacji poprawi poziom ochrony nabywców oraz będzie miało wpływ na zapewnienie większej przejrzystości na rynku. Mam nadzieję, że przedmiotowe pismo okaże się pomocne w dostosowaniu się do nowych wymogów. Liczę na jego przekazanie deweloperom, zaś razie wątpliwości sugeruję przekazywanie ich zbiorczo, podobnie jak w niniejszym przypadku, za pośrednictwem Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

[Z poważaniem]

Daniel Mańkowski
Wiceprezes
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	1315980.3844002.3738648
Nazwa dokumentu	Odpowiedź do PZFD v2.pdf
Tytuł dokumentu	Odpowiedź do PZFD v2
Sygnatura dokumentu	DOZIK.050.1.2025
Data dokumentu	24.06.2025 13:50:16
Skrót dokumentu	770CC348BBD0D278267D893800C3C508BBC959 7B
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	24.06.2025
Sygnatariusz	DANIEL MAŃKOWSKI
Stanowisko	Wiceprezes
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.128.75.75.
Data wydruku:	24.06.2025 15:04:56
Autor wydruku:	Bogusławski Robert w zastępstwie za Sekretariat DOZIK

