

Decyzja
Prezydium KK
nr 62/26

ws. opinii o projekcie ustawy MFiG o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz DFG (...)

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” nie wnosi uwag do projektu ustawy Ministra Finansów i Gospodarki 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, z dnia 27 kwietnia 2026 r. (dalej: projekt ustawy).

Opiniowany projekt ustawy jest istotnym krokiem w kierunku poprawy polityki mieszkaniowej w Polsce, przede wszystkim z perspektywy zwiększenia ochrony konsumentów oraz poprawy transparentności rynku mieszkaniowego.

Art. 1 pkt 2 projektu ustawy (zmieniany art. 5a ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: ustawa)) zawiera propozycję ujednoczenia zasad obliczania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych w transakcjach kupna mieszkania lub domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym. Obowiązujące przepisy prowadziły do sytuacji, w której powierzchnia tego samego lokalu mogła być obliczana odmiennie w zależności od dewelopera, który dokonywał pomiaru. Wprowadzenie jednolitej definicji powierzchni użytkowej, opartej na przepisach prawa budowlanego, zwiększy przejrzystość rynku nieruchomości i ułatwi nabywcom weryfikację rzeczywistej wartości rynkowej lokali.

Kolejną pozytywną zmianą jest zwiększenie kontroli nad działalnością deweloperów. Rozszerzenie zakresu obowiązków kontrolnych banków wobec deweloperów stanowi dodatkowy mechanizm zabezpieczający interes nabywców. Weryfikacja sytuacji finansowej dewelopera, jego zobowiązań wobec wykonawców, zaległości podatkowych czy faktycznego postępu prac budowlanych może ograniczyć ryzyko wystąpienia nieprawidłowości oraz poprawić bezpieczeństwo środków wpłacanych przez kupujących (zmiana art. 17 ustawy).

Pomocne dla nabywców będą proponowane przepisy dotyczące ujednoczenia sposobu prezentowania ofert oraz wizualizacji inwestycji. Wprowadzenie obowiązku oznaczania materiałów generowanych komputerowo lub przy wykorzystaniu sztucznej inteligencji jako wizualizacji, a także konieczność wyraźnego wskazywania, gdy prezentowane zdjęcia dotyczą innych inwestycji, należy ocenić jako krok w kierunku przeciwdziałania nieuczciwym praktykom rynkowym (zmiana art. 19a ust. 1 ustawy).

Projekt ustawy w wyraźny sposób wzmacnia ochronę kupujących mieszkania i domy jednorodzinne poprzez zakaz waloryzacji ceny lokalu na niekorzyść nabywcy po podpisaniu umowy. Korzystne dla konsumentów są również rozwiązania dotyczące procedury odbioru lokalu oraz zwiększenia odpowiedzialności deweloperów za wady nieruchomości (zmiany art. 36a oraz art. 41 ustawy).

Prezydium KK NSZZ „Solidarność” pozytywnie ocenia zawarte w projekcie ustawy rozwiązania, ze względu na liczne korzyści w zakresie ochrony praw nabywców lokali mieszkaniowych i domów jednorodzinnych w stosunku do deweloperów.

Gdańsk, 2 czerwca 2026 r.

Prezydium KK

NSZZ „Solidarność”

Zastępca Przewodniczącego KK
Sekretarz KK
NSZZ „Solidarność”

Grzegorz Adamowicz