

RADCZYNI PRAWNA  
DR AGNIESZKA GRABOWSKA-TOŚ

# Ustawa o jawności cen mieszkań



## OBOWIĄZKI DEWELOPERA

[WWW.JAKIM-PRAWEM.PL](http://WWW.JAKIM-PRAWEM.PL)



## Wstęp

11 lipca 2025 r. wejdzie w życie tzw. ustawa o jawności cen mieszkań – czyli ustawa z 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (ustawy deweloperskiej (Dz.U.2025.758)). Nowelizacja ta wprowadza istotne zmiany w zasadach oferowania przez deweloperów lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Nakłada bowiem cztery kluczowe obowiązki związane z publikowaniem cen mieszkań i domów, a także komórek lokatorskich, miejsc postojowych i innych świadczeń pieniężnych.

Zgodnie z nowymi przepisami deweloperzy zobowiązani będą do:

- ✓ ujawniania na własnej stronie internetowej cen mieszkań i domów oraz innych wskazanych informacji, w tym części ogólnej prospektu informacyjnego,
- ✓ aktualizowania cen, w przypadku i ich zmiany,
- ✓ podawania adresu strony internetowej w reklamach, ogłoszeniach i ofertach sprzedaży, a także –
- ✓ przekazywania do portalu dane.gov.pl raz na dobę danych o cenach i innych informacjach wskazanych w ustawie.

Naruszenie tych obowiązków będzie zagrożone sankcją analogiczną jak w przypadku stosowania w umowach deweloperskich i innych umowach zawieranych na podstawie ustawy deweloperskiej klauzul niedozwolonych.

Dlatego każdy deweloper powinien przygotować się do wdrożenia wymogów wynikających z nowych regulacji.

Z niniejszego poradnika dowiedzie się, kto i kiedy podlega obowiązkowi publikowania cen i przekazywania danych, jakie obowiązki spoczywają na deweloperach w zakresie ujawniania cen mieszkań i domów oraz w jaki sposób należy przygotować się do przekazywania danych do portalu danych gov.pl.

Zapraszam do lektury!

# dr Agnieszka Grabowska -Toś radczyni prawna



Doktor nauk prawnych, radczyni prawna z blisko 20-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości.

Od 15 lat wspólnik zarządzający Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś świadczącej kompleksową obsługę prawną inwestycji deweloperskich oraz podmiotów z branży nieruchomości.

Ekspertka z zakresu prawa budowlanego, inwestycji budowlanych i nieruchomości. Reprezentuje inwestorów w postępowaniach administracyjnych i sądowych związanych z procesem inwestycyjnym. Prowadzi i koordynuje procesy due diligence nieruchomości. Aktywnie uczestniczy w kompleksowej obsłudze prawnej projektów deweloperskich i hotelowych.

Autorka licznych publikacji na łamach dzienników „Rzeczpospolita”, „Gazeta Prawna” oraz na portalach prawo.pl i money.pl. Komentatorka zmian legislacyjnych dotyczących nieruchomości i procesu inwestycyjnego. Współautorka komentarza do nowelizacji przepisów dotyczących warunków technicznych z 2024 r. pt. „Warunki techniczno-budowlane. Nowe standardy projektowania inwestycji” (Wydawnictwo C.H. Beck), a także poradnika „Rewolucja w planowaniu przestrzennym. Nowe przepisy” (Wydawnictwo Rzeczpospolita), komentarza do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz monografii „Przekształcenie użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Pytania i odpowiedzi”. Autorka e-booków dedykowanych inwestorom i deweloperom. Finalistka konkursu TOP WOMAN in REAL ESTATE 2025.

Ekspertka Komitetu ds. Nieruchomości przy Krajowej Izbie Gospodarczej, w ramach którego aktywnie działa na rzecz poprawy jakości legislacji i stanowionego prawa dotyczącego nieruchomości i procesu budowlanego. Współtworzy stanowiska Komitetu oraz opinie do projektów aktów prawnych.

Autorka uznanego przez czytelników bloga dla deweloperów [Jakim-prawem.pl](http://Jakim-prawem.pl).

# Spis treści

<b>1. Kto ma obowiązek publikowania cen?</b>	<b>4</b>
<b>2. Od kiedy deweloper ma obowiązek publikować ceny?</b>	<b>8</b>
<b>3. Do kiedy istnieje obowiązek publikowania cen?</b>	<b>12</b>
<b>4. W jaki sposób należy realizować obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej?</b>	<b>14</b>
<b>5. Jakie informacje deweloper musi zamieścić na stronie internetowej?</b>	<b>16</b>
<b>6. Obowiązek aktualizowania cen mieszkań na stronie internetowej</b>	<b>20</b>
<b>7. Obowiązek sprzedaży po najkorzystniejszej cenie</b>	<b>22</b>
<b>8. Obowiązek przesyłania danych do portalu dane.gov.pl</b>	<b>24</b>
<b>9. Czy obowiązek publikowania cen dotyczy lokali i domów oferowanych przed wejściem w życie ustawy o jawności cen?</b>	<b>27</b>
<b>10. Jakie są sankcje za naruszenie obowiązków dotyczących publikowania cen?</b>	<b>30</b>

# 1. Kto ma obowiązek publikowania cen?

Zgodnie z dodanym do ustawy deweloperskiej art. 19a ust. 1, nowe obowiązki wprowadzone ustawą o jawności cen, dotyczą dwóch kategorii podmiotów: **deweloperów oraz przedsiębiorców, nie będących deweloperami.**

## Kto powinien publikować ceny?



**Deweloper**



**Przedsiębiorca nie będący deweloperem**

## Kto jest deweloperem?

Definicję dewelopera zawiera ustawa deweloperska, która w art. 5 pkt. 1 przewiduje, że jest nim przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie.

**Przedsięwzięciem deweloperskim** – zgodnie z art. 5 pkt. 7 ustawy deweloperskiej jest natomiast proces, w wyniku realizacji którego zostają przeniesione na rzecz nabywcy prawa wynikające z zawartej z nim przez dewelopera umowy deweloperskiej albo praw wynikających z jednej z umów, wskazanych w ustawie.

Taki proces obejmuje w szczególności czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy i oddania budynku do użytkowania, nabycie praw do nieruchomości, na której ma być realizowana budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami oraz zawieranie umów z nabywcami.

Innymi słowy deweloperem jest przedsiębiorca, który realizuje przedsięwzięcie deweloperskie, ewentualnie zadanie inwestycyjne przewidziane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego i sprzedaje mieszkania lub domy na rzecz nabywców.

Nabywcą jest natomiast osoba fizyczna, która nabywa lokal mieszkalny lub dom na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą.



### **WAŻNE!**

Bez znaczenia jest to, w jakiej formie prawnej deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie - czy jako spółka prawa handlowego, prawa cywilnego, czy też prowadzi proces inwestycyjny w ramach jednoosobowej działalności gospodarczej.

Nie jest również istotna wielkość realizowanej inwestycji deweloperskiej. Jeśli realizujesz na przykład:

- ✓ budynek wielorodzinny
- ✓ zespół budynków wielorodzinnych
- ✓ osiedle domów jednorodzinnych lub tylko jeden dom

i zawierasz umowy z nabywcami - podlegasz obowiązkom wprowadzonym nowelizacją ustawy deweloperskiej.



### **WAŻNE!**

Obowiązkowi publikowania cen podlega również deweloper, o którym mowa w art. 3 pkt. 1 ustawy deweloperskiej, czyli przedsiębiorca, który zrealizował przedsięwzięcie deweloperskie, oddał je do użytkowania i dopiero wówczas przystępuje do sprzedaży.

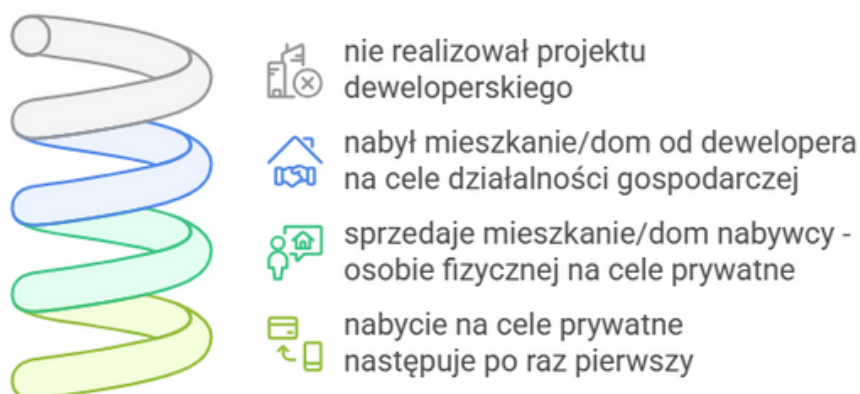
### **Przykład:**

Prywatny inwestor w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudował dwa budynki jednorodzinne. Budowa prowadzona była ze środków własnych. Inwestor nie zawierał umów rezerwacyjnych, ani deweloperskich. Nie ogłaszał publicznie, że realizuje inwestycje. Nie posiada strony internetowej. Po oddaniu budynków do użytkowania zamierza dać ogłoszenie o sprzedaży tych budynków. Inwestor ten będzie zobowiązany publikować ceny oferowanych domów oraz spełniać obowiązki wynikające z ustawy deweloperskiej, dotyczące jawności cen, ponieważ jest deweloperem, który zrealizował inwestycję deweloperską.

## Kiedy przedsiębiorca, inny niż deweloper ma obowiązek publikować ceny?

Zgodnie z art. 19a ust. 4 ustawy deweloperskiej przepisy nakładające obowiązek ujawniania cen mieszkań i domów, a także ich uaktualniania oraz podawania informacji w reklamach, ogłoszeniach i ofertach sprzedaży - odnoszą się nie tylko do dewelopera, ale także przedsiębiorcy, który nie realizuje przedsięwzięcia deweloperskiego, natomiast zawiera z nabywcą umowy sprzedaży, a przedmiotem tej umowy jest lokal lub dom, który powstał w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

### Kiedy przedsiębiorca ma obowiązek ujawniania ceny



Chodzi tu o przedsiębiorców, którzy nie są deweloperami w rozumieniu ustawy deweloperskiej, czyli nie realizowali przedsięwzięcia deweloperskiego, ale w ramach prowadzonej działalności gospodarczej sprzedają nabyty wcześniej od dewelopera już wybudowany lokal mieszkalny lub dom.

! to zarówno wtedy, gdy kupili go z zamiarem dalszej odsprzedaży, jak i wtedy gdy kupili go w celu wykorzystywania w ramach działalności gospodarczej np. w celu zapewnienia miejsca zamieszkania swoim pracownikom.



## WAŻNE!

Nie muszą to być podmioty związane z budownictwem, czy obrotem nieruchomościami. Bez znaczenia jest także tytuł, na podstawie którego nabyli lokal czy dom. Może to być umowa sprzedaży, ale też aport, czy darowizna.

Nie ma znaczenia, po upływie jakiego okresu od nabycia takiego lokalu czy domu przedsiębiorca zdecyduje się go sprzedać na rzecz podmiotu, który będzie nabywcą w rozumieniu ustawy deweloperskiej.

Jeśli przedsiębiorca zdecyduje się na sprzedaż domu lub mieszkania i poda do publicznej wiadomości informację o ich sprzedaży ( np. da ogłoszenie na portalu nieruchomościowym) to od tego dnia będzie zobowiązany posiadać własną stronę internetową, opublikować na niej ofertę sprzedaży wraz z wymaganymi danymi oraz realizować obowiązek udostępniania danych na portalu danych gov.pl, przewidzianego w art. 19b ustawy deweloperskiej.



### Przykład:

W 2023 roku Spółka produkująca zabawki kupiła od dewelopera 2 lokale mieszkalne dla pracowników. Po 2 latach, chce sprzedać te lokale. W związku z tą sprzedażą będzie podlegała obowiązkom związanym z publikowaniem cen.

### Przykład:

Architekt będący przedsiębiorcą, w ramach rozliczenia za wykonane usługi projektowe, nabył własność niewielkiego lokalu mieszkalnego. Z uwagi na wzrost cen mieszkań, po pół roku zdecydował się je sprzedać. W związku z tą sprzedażą będzie zobowiązany do wykonania obowiązków związanych z publikacją cen mieszkań.



## 2. Od kiedy deweloper ma obowiązek publikować ceny?

Obowiązki związane z jawnością cen powstają w różnych terminach, w zależności od etapu procesu inwestycyjnego, na którym deweloper decyduje się zawierać z nabywcami umowy dotyczące mieszkań lub domów jednorodzinnych.

### Obowiązki publikacji cen w sprzedaży nieruchomości



### Kiedy następuje rozpoczęcie sprzedaży?

Zgodnie art. 5 pkt. 12 ustawy deweloperskiej, rozpoczęcie sprzedaży to **podanie do publicznej wiadomości** informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz o 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 ustawy deweloperskiej, czyli umów deweloperskich lub umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

**Gotowość do zawierania tych umów** oznacza, że deweloper:

- ✓ uzyskał ostateczne pozwolenie na budowę,
- ✓ zawarł umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz
- ✓ przygotował prospekt informacyjny dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.



## **WAŻNE!**

Gotowość do zawierania umów rezerwacyjnych nie jest rozpoczęciem sprzedaży w rozumieniu definicji „rozpoczęcia sprzedaży”. Nie powinno zatem skutkować obowiązkiem publikowania cen.

Mimo to, zgodnie z art. 19a ust. 1 ustawy deweloperskiej, jeśli przed umowami deweloperskimi zamierzasz zawierać z klientami umowy rezerwacyjne to przed zawarciem pierwszej umowy rezerwacyjnej, masz obowiązek wykonać obowiązki związane z ujawnianiem cen.

**Na tym etapie powinieneś już zatem dysponować prospektem informacyjnym przedsięwzięcia oraz stroną internetową.**

## **Czy podanie do publicznej wiadomości wyłącznie informacji o inwestycji wymaga opublikowania cen?**

Nie. Podanie do publicznej wiadomości wyłącznie informacji o inwestycji bez wskazania, że deweloper ma zamiar zawierać umowy rezerwacyjne, deweloperskie, nie stanowi rozpoczęcia sprzedaży i w związku z tym nie wymaga jeszcze ujawniania informacji o konkretnych lokalach/domach i ich cenach. Nie generuje również pozostałych obowiązków wprowadzonych ustawą.



## Czy poinformowanie dotychczasowych klientów o oferowanych lokalach i ich cenach oznacza rozpoczęcie sprzedaży i obowiązek ujawniania cen?

### Przykład:

Deweloper będzie realizował kolejną inwestycję. W związku z tym przesyła do swoich dotychczasowych klientów zaproszenie do skorzystania z oferty przedsprzedaży. Oferta nie jest jeszcze opublikowana na stronie. Nie ma na niej również informacji o inwestycji. Kilku klientów decyduje się zawrzeć z deweloperem umowy deweloperskie. Wówczas deweloper ogłasza na stronie internetowej o sprzedaży pozostałych lokali.

Aby mówić o rozpoczęciu sprzedaży i powstaniu obowiązku ujawniania cen komunikat dotyczący inwestycji i gotowości do zawierania umów **nie może być skierowany do konkretnych odbiorców** (np. wybranych przez dewelopera) albo do z góry ograniczonego kręgu odbiorców (np. deweloper zleca wyświetlenie reklamy internetowej jedynie 50 użytkownikom).

Dlatego przesłanie przez dewelopera do swoich dotychczasowych klientów informacji, że mogą skorzystać z przedsprzedaży, jeśli jednocześnie deweloper nie poinformował o tym publicznie, nie stanowi rozpoczęcia sprzedaży.

Nie powinno też rodzić obowiązków związanych z publikowaniem cen. **Jednakże, będzie to sprzeczne z celem ustawy, który zakłada transparentność całego procesu sprzedaży i może być uznane za obejście prawa.**

## Czy sprzedając inwestycję wyłącznie w formule – bez rachunku powierniczego, deweloper ma obowiązek publikowania cen.

### Przykład:

Deweloper zdecydował się na realizację inwestycji bez stosowania deweloperskiego rachunku powierniczego i zawierania umów deweloperskich. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie ogłosił publicznie, że ma w ofercie 4 domy jednorodzinne. 14 lipca 2025 roku, czyli po wejściu w życie ustawy o jawności cen opublikował na stronie portalu nieruchomościowego oferty ich sprzedaży.

Od kiedy ma obowiązek publikować ceny na stronie internetowej?

Od 14 lipca 2025 roku, powinien mieć własną stronę internetową i publikować ceny.



## DEWELOPERZE ZAPAMIĘTAJ!

- ✓ Jeśli zamierzasz prowadzić przedsprzedaż lokali lub domów i będziesz zawierać umowy rezerwacyjne zanim ogłosisz publicznie o gotowości do zawierania umów deweloperskich – masz obowiązek opublikowania cen **przed zawarciem pierwszej umowy rezerwacyjnej.**
- ✓ Jeśli rozpoczynasz sprzedaż lokali lub domów w trakcie realizacji inwestycji (informujesz publicznie o gotowości do zawierania umów deweloperskich) – masz obowiązek publikowania cen **od dnia rozpoczęcia sprzedaży.**
- ✓ Jeśli ogłaszasz o rozpoczęciu sprzedaży po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania budynku wielorodzinnego lub domów, ale nie będziesz zawierał umów przedwstępnych – masz obowiązek publikowania cen **od dnia tego ogłoszenia.**
- ✓ Nie chcesz narazić się na spór z UOKiK, że naruszasz ustawę? Bądź transparentny! Publikuj na stronie internetowej ceny **wszystkich** lokali i domów z danej inwestycji i wykonuj pozostałe obowiązki przewidziane ustawą.

### 3. Do kiedy istnieje obowiązek publikowania cen?

Deweloper ma obowiązek ujawniania cen mieszkań i domów oraz wykonywania innych przewidzianych ustawą obowiązków **do dnia przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej** dotyczącej przedsięwzięcia deweloperskiego.

Oznacza to, że informacja o cenach musi być ujawniana na stronie internetowej dewelopera przez cały okres zawierania przez niego umów deweloperskich, aż do dnia w którym zostanie zawarta ostatnia umowa przenosząca własność lokalu, czy domu w wykonaniu zawartej umowy deweloperskiej dotyczącej realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

#### Przykład:

Inwestycja deweloperska obejmuje budowę 10 domów jednorodzinnych. Inwestor zawarł umowy deweloperskie w odniesieniu do wszystkich lokali i nie ma już w ofercie żadnych domów. Ma obowiązek utrzymywać na stronie internetowej informacje o cenach tych budynków, aż do dnia w którym przeniesie własność ostatniego domu.

Jeśli w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, po wybudowaniu budynku i oddaniu go do użytkowania deweloperowi pozostaną niesprzedane lokale, to obowiązki związane z publikowaniem cen będą spoczywały na nim aż do dnia przeniesienia prawa własności mieszkania lub domu w wykonaniu ostatniej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy deweloperskiej (czyli zobowiązujących do przeniesienia własności lokalu)



## Przykład:

Inwestycja deweloperska obejmuje budowę 100 mieszkań. Deweloper zawarł umowy deweloperskie odnośnie 70 lokali, a następnie przeniósł ich własność na nabywców. Nadal jednak pozostało mu jeszcze 30 lokali. Do dnia przeniesienia własności ostatniego lokalu deweloper ma obowiązek utrzymywać stronę internetową i musi na niej ujawniać informacje o cenach wszystkich lokali z tej inwestycji.

## Do kiedy należy publikować ceny



**Sprzedaż 100% lokali na podstawie umów deweloperskich**

Publikuj do dnia przeniesienia własności ostatniego lokalu



**Sprzedaż części lokali na podstawie umów deweloperskich, a części po zakończeniu budowy**

Publikuj do dnia przeniesienia własności ostatniego lokalu



# 4. W jaki sposób należy realizować obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej?

Zgodnie z dodanym do ustawy deweloperskiej art. 19a deweloper ma obowiązek ujawniać ceny i inne informacje na **własnej** stronie internetowej.

## Co to znaczy „własna” strona internetowa?

Czy ma to być strona stanowiąca własność każdego podmiotu, który jest deweloperem w rozumieniu ustawy deweloperskiej, czy też może być to strona będąca własnością innego podmiotu.

Literalne brzmienie przepisu art. 19a ust. 1 ustawy deweloperskiej może wskazywać, że skoro ma to być własna strona, to znaczy, że nie można realizować tego obowiązku na stronie innego podmiotu, a zwłaszcza podmiotu, który w imieniu dewelopera prowadzi sprzedaż.

Wydaje się jednak, że nie chodzi tu o to, kto jest właścicielem strony ale o to, czy tę stronę można identyfikować z deweloperem. Dlatego nie jest istotne, kto jest właścicielem strony, czy deweloper np. korzysta z niej na podstawie umowy z właścicielem.

Jeśli na danej stronie, także należącej do innego podmiotu, będą zamieszczone wszystkie wymagane ustawą informacje, pozwalające na identyfikację dewelopera i przedsięwzięcia i będą na niej ujawniane ceny, to kwestia własności w rozumieniu kodeksu cywilnego (czyli kto jest właścicielem strony internetowej) nie powinna mieć znaczenia.



### **DEWELOPERZE ZAPAMIĘTAJ!**

W materiałach reklamowych (każdego rodzaju!), ofertach sprzedaży i cennikach musisz podawać adres własnej strony, na której klient znajdzie wszystkie informacje dotyczące oferowanych przez ciebie mieszkań, czy domów i ich cen.

**Odpowiedzialność za publikowanie na stronie danych wymaganych ustawa zawsze ponosi deweloper, a nie rzeczywisty właściciel strony.**

### Przykład:

Inwestor realizuje niewielką inwestycję składającą się z 3 domów jednorodzinnych. Nie posiada własnej strony internetowej. Dotychczas sprzedaż inwestycji prowadził wyłącznie przez pośredników nieruchomości. Czy może umieszczać dane o cenach wyłącznie na stronie pośrednika, na której znajdują się oferty sprzedaży różnych nieruchomości?

Nie – musi to być strona, którą nabywca będzie mógł identyfikować z deweloperem i jego inwestycją.

### Przykład:

Deweloper (spółka celowa) posiada podstronę na stronie internetowej spółki dominującej albo spółki – członka grupy kapitałowej (w zakresie której domenę posiada ta spółka). Czy spełniony jest wówczas obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej. Tak, jeśli można ją z łatwością zidentyfikować jako stronę spółki celowej.

## Czy deweloperzy mogą publikować oferty sprzedaży na portalach pośredników?

TAK. Udostępnianie informacji na własnej stronie internetowej nie oznacza, że deweloperzy nie będą mogli **dodatkowo** oferować lokali i domów, tak jak to robili dotychczas – za pośrednictwem portali ogłoszeniowych. W takim przypadku jednak zgodnie z art. 19a ust. 3 ustawy mają obowiązek podawać adres strony internetowej, na której znajdują się wszystkie wymagane ustawą o jawności cen dane. Informacja o adresie stronie musi być podawana we wszystkich reklamach, ogłoszeniach i ofertach sprzedaży kierowanych do nabywców.



## 5. Jakie informacje deweloper musi zamieścić na stronie internetowej?

Ustawa o jawności cen wprowadziła obowiązek ujawniania na stronie internetowej dewelopera konkretnych danych o przedsięwzięciu deweloperskim lub zadaniu inwestycyjnym, o samym deweloperze oraz informacje o cenach.

### ✓ Część ogólna prospektu informacyjnego

Deweloper zobowiązany jest zamieścić na stronie część ogólną prospektu informacyjnego, dotyczącego przedsięwzięcia.

### **Czy deweloperzy dokonujący sprzedaży „gotowych” lokali i domów oraz przedsiębiorca nie będący deweloperem ma obowiązek publikować prospekt?**

Obowiązek sporządzania prospektu informacyjnego nie dotyczy deweloperów i przedsiębiorców realizujących sprzedaż gotowych lokali czy domów. Z art. 19a ust. 4 ustawy deweloperskiej dodanej ustawą o jawności cen wynika, że przepis ust. 1-3 dotyczący obowiązków związanych z ujawnieniem cen stosuje się do tych podmiotów odpowiednio. Można zatem przyjąć, że obowiązek ujawniania prospektu nie dotyczy tych podmiotów, które zgodnie z ustawą deweloperską nie muszą sporządzać prospektu informacyjnego.

### ✓ Informacje o deweloperze i przedsięwzięciu deweloperskim/zadaniu inwestycyjnym

Oprócz części ogólnej prospektu informacyjnego, deweloper ma obowiązek umieścić na stronie:

- informację o adresie jego siedziby, przy czym jeśli deweloper jest osobą fizyczną, musi podać adres głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej
- adres lokalu, w którym prowadzona jest sprzedaż
- informacje o sposobie kontaktu nabywcy z deweloperem,
- informacje o lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

## ✓ **Ceny lokali mieszkalnych lub domów, pomieszczeń przynależnych i inne świadczenia**

Ponadto na stronie internetowej dewelopera powinny znaleźć się szczegółowe informacje dotyczące cen, to jest:

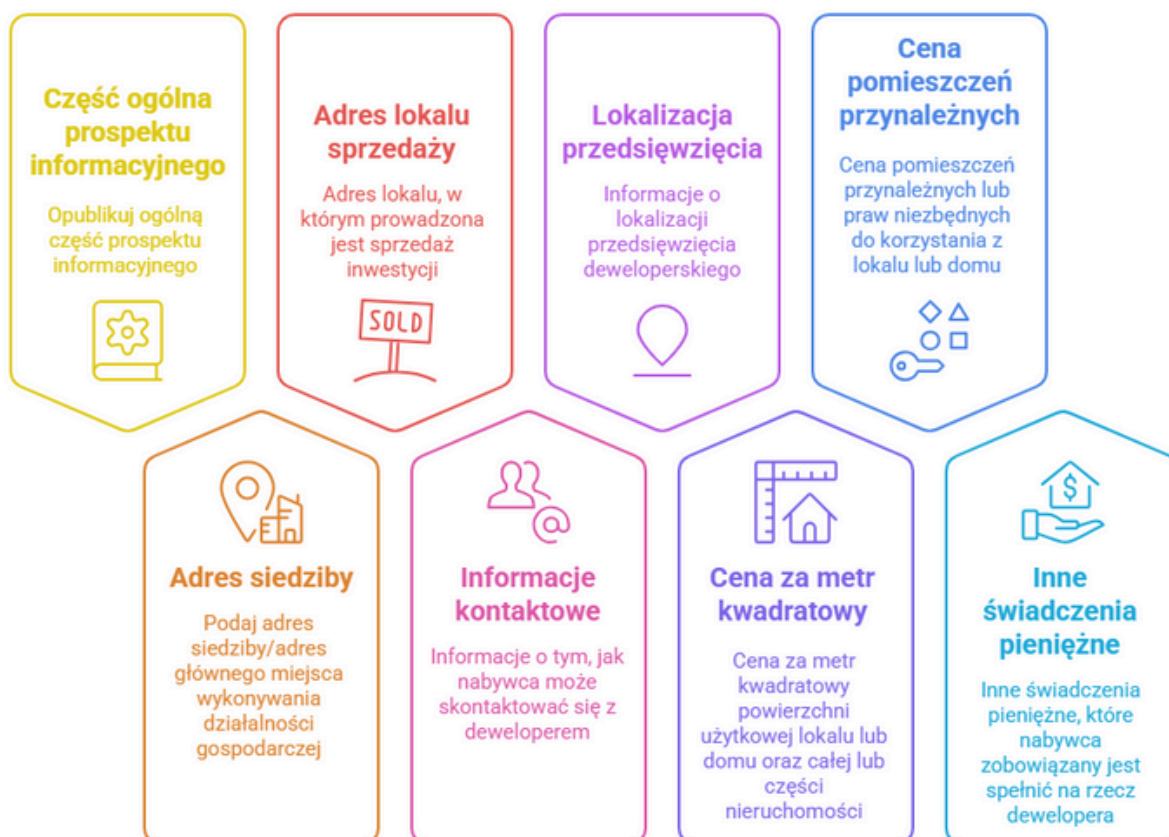
- cena m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części, będących przedmiotem umowy
- cena pomieszczeń przynależnych lub praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jeżeli cena tych pomieszczeń lub praw nie jest uwzględniona w cenie lokalu
- informacja o innych świadczeniach pieniężnych, które nabywca zobowiązany jest spełnić na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność



### **WAŻNE!**

Publikowane ceny muszą uwzględniać podatek VAT.

### **CO DEWELOPER MUSI PUBLIKOWAĆ NA STRONIE INTERNETOWEJ**



### ✓ **Cena całej nieruchomości lub jej części**

To cena całego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wraz z prawem do gruntu, obliczoną jako iloczyn ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz powierzchni tego lokalu lub domu.

### ✓ **Cena części nieruchomości**

To na przykład cena komórki lokatorskiej czy miejsca postojowego, które nie stanowią pomieszczeń przynależnych w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, nie są odrębnymi lokalami ani ich częścią, a korzystanie z nich przez nabywcę odbywa się na zasadzie podziału quoad usum (do wyłącznego korzystania, bez ustanowienia odrębnej własności ani praw przynależnych). Takie komórki i miejsca postojowe mogą być nabywane dobrowolnie i wybierane przez nabywców (nie są przypisane pierwotnie do lokali).

### ✓ **Pomieszczenie przynależne**

Są to pomieszczenia w rozumieniu ustawy o własności lokali, przynależne do konkretnego lokalu, które klient kupuje niejako „z automatu”. Jeśli są wyceniane odrębnie (nie wchodzi w skład ceny lokalu), ich cena musi być podana.

### ✓ **Prawa niezbędne do korzystania z lokalu**

Brak jest definicji ustawowej tych praw. Mogą być różne w odniesieniu do różnych inwestycji. Nie zawsze też będzie można je uznać za niezbędne, ale z uwagi na cel ustawy ich ceny powinny być ujawniane na stronie.

#### **Przykład:**

Deweloper przenosi na nabywców własność nieruchomości zabudowanej domem i udział w działce drogowej lub działce na której znajduje się infrastruktura techniczna (np. budynek kotłowni). Są to prawa niezbędne do korzystania z budynku jednorodzinnego i ich cena powinna być ujawniana na stronie.

#### **Przykład:**

Deweloper przenosi na nabywców własność nieruchomości zabudowanej domem i udział w działce, na której znajduje się infrastruktura rekreacyjna zrealizowana dla osiedla domów jednorodzinnych. Nie jest ona niezbędna do korzystania z budynków. Mimo to cena takiego udziału powinna być ujawniona na stronie.



## ✓ Inne świadczenia pieniężne

Mają to być świadczenia, które nabywca zobowiązany będzie spełnić na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność. Ustawa o jawności cen nie precyzuje, o jakie tu świadczenia chodzi, a w momencie wykonywania umowy przenoszącej własność na podstawie umowy deweloperskiej nabywca nie spełnia już żadnych świadczeń pieniężnych na rzecz dewelopera, poza zapłatą ceny za lokal, dom lub ewentualne pomieszczenia przynależne. Może to być np. cena wykończenia lokalu.



## DEWELOPERZE ZAPAMIĘTAJ!

- ✓ UOKIK będzie weryfikował wykonanie obowiązku publikowania cen, dlatego ujawniaj na stronie internetowej ceny wszystkich składników twojej oferty.
- ✓ Publikuj tylko ceny ofertowe. Nie masz obowiązku publikowania ceny za jaką ostatecznie sprzedałeś lokal lub dom (np. w wyniku rabatu udzielonego klientowi w biurze).
- ✓ Obowiązek publikacji cen nie dotyczy lokali niemieszkalnych. Jeśli prowadzisz sprzedaż apartamentów inwestycyjnych, które nie są lokalami mieszkalnymi, nie masz obowiązku publikowania ich cen i wykonywania innych obowiązków z ustawy.
- ✓ Jeśli obecnie nie masz w ofercie sprzedaży żadnych lokali lub domów, ale pozostały ci miejsca postojowe i komórki w lokalu garażowym, to w świetle literalnego brzmienia ustawy nie musisz publikować ich cen. Jednakże uwzględnij ryzyko sporu z UOKIK, który w razie ewentualnej kontroli, będzie kierował się celem ustawy i może uznać, że ich ceny powinny być opublikowane.

## 6. Obowiązek aktualizowania cen mieszkań na stronie internetowej

Jeśli podawane przez dewelopera na stronie internetowej ceny lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, ceny pomieszczeń przynależnych lub praw niezbędnych do korzystania z tych nieruchomości, a także świadczenia pieniężne ulegną zmianie, należy je **uaktualnić w dniu dokonania zmiany**.

Dodatkowo należy pozostawić na stronie wszystkie dotychczasowe informacje o cenach, począwszy od dnia sprzedaży.

Ustawa nie określa formy i sposobu podawania cen i ich uaktualniania. Nie został wprowadzony jednolity wzór przekazywania tych danych przez każdego ze zobowiązanych podmiotów.

Dlatego należy uznać, że obowiązek publikowania informacji o cenach historycznych danego lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego pomieszczenia przynależnego lub praw niezbędnych korzystania tych nieruchomości, może być realizowany w sposób dowolny po warunkiem, że forma przekazu będzie jasna i nie budziła wątpliwości, a potencjalny nabywca będzie mógł się zapoznać z tymi danymi bez konieczności kontaktowania się bezpośrednio z deweloperem.

Polski Związek Firm Deweloperskich pracuje nad ujednoczeniem zasad ogłaszania cen.

### **Przykład:**

Deweloper przenosi na nabywców własność nieruchomości zabudowanej domem i udział w działce drogowej lub działce na której znajduje się infrastruktura techniczna (np. budynek kotłowni). Są to prawa niezbędne do korzystania z budynku jednorodzinnego i ich cena powinna być ujawniana na stronie.

Innymi słowy, każdy kto „wejdzie na stronę” z wykazem mieszkań powinien mieć możliwość dowiedzenia się, jak na przestrzeni czasu od dnia powstania obowiązku ujawniania cen, czyli od dnia rozpoczęcia sprzedaży przez dewelopera – cena konkretnego mieszkania czy domu, uległa zmianie.

## Czy deweloper ma obowiązek aktualizowania cen na stronie pośredników?

### Przykład:

Deweloper zdecydował się na publikowanie cen sprzedawanych lokali zarówno na własnej stronie internetowej jak i kilku portalach nieruchomościowych oferujących sprzedaż lokali. Deweloper poinformował o zmianie cen na stronie internetowej, ale nie powiadomił o tej zmianie portali. W związku z tym oferował lokale, których cena różniła się.

Zgodnie z art. 19a ust. 2 ustawy deweloperskiej, deweloper ma obowiązek aktualizować ceny wyłącznie na swojej stronie internetowej. Wiążąca powinna być zatem cena podana na stronie internetowej dewelopera.



### WAŻNE!

Portale nieruchomościowe, pośrednicy nieruchomości nie podlegają obowiązkom przewidzianym w ustawie deweloperskiej wprowadzonym ustawą o jasności cen. Nie ponoszą odpowiedzialności za naruszenie wymogów dotyczących ujawniania cen. Zawsze takim podmiotem będzie deweloper lub przedsiębiorca.



### DEWELOPERZE ZAPAMIĘTAJ!

- ✓ Jeśli zmieniasz cenę – podaj datę tej zmiany.
- ✓ Nie usuwaj ze strony ceny, która obowiązywała wcześniej. Musisz publikować ceny historyczne.
- ✓ Nie ma znaczenia, czy podnosisz cenę, czy ją obniżasz. Cena musi być uwidoczniiona na stronie internetowej. Jeśli ogłaszasz publicznie promocję cenową, to w dniu jej ogłoszenia musisz mieć uaktualnione ceny na stronie internetowej.
- ✓ Pamiętaj, że ceny historyczne dotyczą całej oferty – nie tylko lokali, czy domów. Zmiana ceny komórki lokatorskiej, też musi pojawić się na stronie.
- ✓ Nie masz obowiązku podawania cen na portalach nieruchomościowych (pośredników), na których promujesz swoją inwestycję. Ale musisz podawać je na swojej stronie .

## 7. Obowiązek sprzedaży po najkorzystniejszej cenie

Ustawa o jawności cen wprowadziła do ustawy deweloperskiej rozwiązanie, które pozwala nabywcy żądać od dewelopera zawarcia umowy po cenie dla niego najkorzystniejszej, jeśli okaże się, że cena podana na stronie internetowej różni się od tej oferowanej w trakcie zawarcia umowy (art. 19a ust. 6 ustawy deweloperskiej).

### Przykład:

Klient zainteresował się ofertą sprzedaży domu jednorodzinnego. Na stronie dewelopera podana była cena domu 1.150.000 zł. Klient poinformował dewelopera, że chce kupić dom za podaną na stronie cenę. Otrzymał jednak informację, że w międzyczasie cena uległa zmianie i wynosi obecnie 1.180.000 zł. Ponieważ deweloper nie wykonał obowiązku ujawnienia nowej ceny na stronie, klient ma prawo żądać zawarcia umowy po cenie dla niego korzystniejszej, czyli za 1.150.000 zł.



Skoro na stronie internetowej mają być ujawnione ceny historyczne danego domu, to pojawia się pytanie, za jaką cenę deweloper będzie zobowiązany go sprzedać, jeśli kilka miesięcy wcześniej cena tego domu wynosiła 1.100.000 zł? Należy przyjąć, że za najniższą cenę za jaką oferował lokal w całym okresie udostępniania informacji na stronie?



### **WAŻNE!**

Jeśli pierwotnie cena lokalu była niższa, następnie została podwyższona, a nabywca podejmuje decyzję o nabyciu lokalu w dacie obowiązywania na stronie internetowej tej wyższej ceny i za taką cenę deweloper deklaruje go sprzedać, to nabywca nie może żądać zawarcia umowy po cenie, jaka obowiązywała wcześniej, zanim wyraził on zainteresowanie lokalem.

W razie sporu klienta z deweloperem kluczowe będą dowody, że cena oferowana przez dewelopera przy zawarciu umowy była zgodna z ceną obowiązującą na stronie internetowej.

### **Czy deweloper może odmówić zawarcia umowy po cenie wskazanej przez nabywcę jako dla niego najkorzystniejsza?**

Przepis wskazuje jednoznacznie, że nabywca ma prawo żądać zawarcia umowy po cenie najkorzystniejszej. Teoretycznie więc można wyobrazić sobie sytuację, w której nabywca występuje do sądu z roszczeniem, jeśli deweloper nie zawrze z nim umowy za cenę, wskazaną przez niego jako najkorzystniejszą.

Nie przesądzając w tej chwili o dopuszczalności tej możliwości należy stwierdzić, że w razie takiego sporu deweloper musi liczyć się z tym, że nabywca będzie mógł zawiadomić UOKiK o naruszeniu przez dewelopera przepisu ustawy.

## 8. Obowiązek przesyłania danych do portalu dane.gov.pl

Oprócz obowiązków związanych z ujawnianiem cen, ustawa o jawności cen w art. 19b ust. 1 nałożyła na deweloperów obowiązek przekazywania danych publikowanych na stronie internetowej cenach oraz ich zmianach do portalu dane.gov.pl.



### **WAŻNE!**

Obowiązek raportowania cen ofertowych oraz ich zmian do portalu danych gov.pl dotyczy zarówno deweloperów, jak i przedsiębiorców nie będących deweloperami, którzy podlegają obowiązkowi ujawniania cen na własnej stronie internetowej.

Nawet jednorazowa sprzedaż lokalu przez przedsiębiorcę nie będącego deweloperem wymagać będzie przesyłania danych o cenach.

**Dane te muszą być przekazywane raz na dobę, 7 dni w tygodniu, 365 dni w roku, także w weekendy i święta.**

Bez względu na to, czy w określonym dniu ceny ulegną zmianie, czy nie, deweloper będzie je musiał codziennie raportować.

Do przekazywania danych mają odpowiednio zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1524). Dane te przesyłane będą do portalu dane.gov.pl

### **Czy deweloper ma obowiązek przesyłania prospektu informacyjnego do portalu danych?**

Ustawa nakłada obowiązek przekazywania danych zawartych w informacjach, o których mowa w art. 19a ust. 1 i 2 ustawy, a więc również danych zawartych w części ogólnej prospektu informacyjnego, który w wersji elektronicznej ma postać pliku pdf. Ze względów technicznych nie jest możliwe natomiast przekazywanie do portalu danych gov.pl plików w takim formacie.

Dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych Ministerstwo Cyfryzacji zaleca jednak dodanie w udostępnianych przez dewelopera danych dodatkowej informacji – adresu strony internetowej, pod którym dany deweloper udostępnia prospekt informacyjny. Dzięki temu użytkownicy portalu dane.gov.pl będą mogli zapoznać się również z pełną treścią prospektu.

## W jaki sposób deweloper ma przesyłać dane do portalu danych gov.pl?

Obowiązek codziennego przekazywania danych dotyczących cen mieszkań i domów wymagać będzie dokonania przez każdego dewelopera odpowiednich czynności technicznych umożliwiających przekazywanie tych danych zgodnie z ustawą o otwartych danych.

Sposób udostępniania danych w portalu dane.gov.pl jest uregulowany w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 listopada 2022 r. w sprawie portalu danych (Dz. U. poz. 2415).

Standardy techniczne dotyczące przygotowania danych znajdują się w załączniku nr 2 do Programu otwierania danych na lata 2021-2027 dostępnych na stronie **dane.gov.pl**.

Przekazywanie przez deweloperów danych do portalu dane.gov.pl będzie odbywało się z wykorzystaniem panelu administracyjnego portalu dane.gov.pl. Instrukcja udostępniania danych z wykorzystaniem panelu administracyjnego znajduje się w **Przewodniku dla dostawców** dostępnym w bazie wiedzy portalu.

Z uwagi na obowiązek codziennego przekazywania danych możliwa będzie także automatyzacja tego procesu realizowana przez cykliczny import danych. W tym celu deweloperzy muszą skontaktować się z administratorem portalu danych.gov.pl w celu założenia profilu dostawcy i uzyskania odpowiednich uprawnień.



### WAŻNE!

Informacje dotyczące procesu udostępniania przez deweloperów danych dotyczących cen mieszkań i domów na portalu danych.gov.pl znajdziesz w Bazie wiedzy portalu danych:

<https://dane.gov.pl/pl/knowledgebase/useful-materials/udostepnianie-danych-dotyczacych-cen-mieszkan-informacje-dla-deweloperow>



## DEWELOPERZE ZAPAMIĘTAJ!

- ✓ Bez względu na zakres prowadzonej działalności gospodarczej i wielkości realizowanej inwestycji masz obowiązek codziennego przesyłania danych o cenach do portalu danych gov.pl
- ✓ Jeśli cena nie ulega zmianie, nie zwalnia Cię to z obowiązku przekazywania danych.
- ✓ Jeżeli planujesz rozpoczęcie sprzedaży inwestycji po 11 lipca 2025 roku, jak najszybciej zarejestruj się od jako dostawca danych na portalu [dane.gov.pl](https://dane.gov.pl)
- ✓ Z uwagi na stopień skomplikowania przygotowania zarówno procesu przygotowania danych jak i ich przesyłania za pośrednictwem panelu administracyjnego lub w sposób zautomatyzowany, musisz dysponować odpowiednim wsparciem technicznym, które zabezpieczy wykonanie obowiązków przekazywania danych do portalu danych od strony narzędziowej, technicznej.
- ✓ Jeśli obecnie prowadzisz sprzedaż - masz czas do 11 września 2025r. na rejestrację i przygotowanie się do przesyłania danych.



## 9. Czy obowiązek publikowania cen dotyczy lokali i domów oferowanych przed wejściem w życie ustawy o jawności cen?

Deweloperzy, którzy przed wejściem w życie nowelizacji rozpoczęli sprzedaż lokali i domów jednorodzinnych mają **2 miesiące** na dostosowanie się do wymogów ustawy.

Zgodnie z art. 2 ustawy podmiot, który rozpoczął sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego albo rozpoczął sprzedaż przed dniem wejścia w życie ustawy o jawności cen, dostosuje się do wymogów wprowadzanych w art. 19a i art. 19b, w terminie 2 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

W odniesieniu do przedsięwzięć deweloperskich, których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed 11 lipca 2025 roku, deweloperzy mają 2 miesiące na wdrożenie obowiązków dotyczących prowadzenia własnej strony internetowej, ujawniania na niej informacji o cenach oraz obowiązku przekazywania danych do portalu.gov.pl.

Obowiązki te muszą stosować od 11 września 2025 roku.

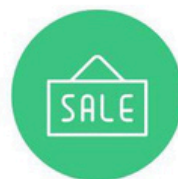
Deweloperzy, którzy planują rozpocząć sprzedaż nowych inwestycji po 11 lipca 2025 roku będą zobowiązani stosować ustawę i wynikające z niej obowiązki od dnia rozpoczęcia sprzedaży.

### Jak stosować ustawę o jawności cen w zależności od daty rozpoczęcia sprzedaży?



**Sprzedaż przed 11 lipca 2025 r.**

Stosuj ustawę od 11 września 2025 r.



**Sprzedaż po 11 lipca 2025 r.**

Stosuj od dnia rozpoczęcia sprzedaży



## DEWELOPERZE ZAPAMIĘTAJ!

- ✓ Jeśli w ramach prowadzonej inwestycji oferowałeś lokale lub domy przed 11 lipca 2025 roku, to od 11 września 2025 roku masz obowiązek publikować i raportować dane dotyczące cen lokali i domów, które będziesz miał nadal w ofercie.
- ✓ Jeśli planujesz rozpocząć sprzedaż po 11 lipca 2025 r. to będziesz miał obowiązek publikowania cen i raportowania od dnia podania do publicznej wiadomości o rozpoczęcia sprzedaży.
- ✓ Jeśli chcesz mieć więcej czasu na przygotowanie się do procesu publikacji cen lokali i domów oraz raportowania danych – rozpocznij sprzedaż przed 11 lipca 2025 roku.



# 10. Jakie są sankcje za naruszenie obowiązków dotyczących publikowania cen?

Zgodnie z art. 19a ust. 5 ustawy deweloperskiej naruszenie przewidzianych w art. 19a ust. 1-4 obowiązków, w szczególności dotyczących ujawniania cen i wymaganych informacji na stronie internetowej, ich uaktualniania, zawierania umów po najkorzystniejszej cenie zgodnie z ustawą stanowić będzie praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.



Oznacza to, że za naruszenie któregokolwiek z tych obowiązków, nawet jeśli będzie ono nieumyślne, Prezes UOKiK będzie mógł nałożyć na dewelopera i przedsiębiorcę nie będącego deweloperem karę w wysokości **do 10% obrotu** osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Ta sama sankcja dotyczy naruszenia przez te podmioty obowiązku przekazywania danych do portalu gov.pl. co wynika z art. 19b ust. 4 ustawy deweloperskiej.

Dlatego jak najszybciej podejmij działania w celu dostosowania się do wymogów wprowadzonych ustawą o jawności cen.

Kluczowe jest nie tylko przygotowanie strony internetowej, ale przede wszystkim rejestracja na portalu danych gov.pl i zapoznanie się ze wszystkimi wymogami technicznymi niezbędnymi do przekazywania danych.



Kania Stachura Toś  
KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Kancelaria Radców Prawnych

**Kania Stachura Toś**

ul. Smolki 5/103B, Kraków

tel. +48 12 423 37 52.

[kancelaria@kancelariakst.pl](mailto:kancelaria@kancelariakst.pl)

**ZAPRASZAMY DO KONTAKTU**

[WWW.JAKIM-PRAWEM.PL](http://WWW.JAKIM-PRAWEM.PL)