

Większa ochrona kupujących mieszkania

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 13, maj 2026 10:05

Tomasz Smaś

Odsłony: 94

Rząd przygotowuje kolejne zmiany mające wzmocnić pozycję osób kupujących mieszkania i domy na rynku pierwotnym. Projekt nowelizacji ustawy deweloperskiej trafił właśnie do konsultacji międzyresortowych, a jego głównym celem jest zwiększenie bezpieczeństwa nabywców oraz poprawa przejrzystości działalności deweloperów.

Proponowane przepisy obejmują zarówno nowe obowiązki informacyjne dla firm deweloperskich, jak i rozwiązania mające ograniczyć ryzyko związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych. Zmiany dotyczą także procedur odbioru nieruchomości oraz zasad odpowiedzialności za wady lokali.

Więcej informacji o deweloperach

Jednym z najważniejszych elementów projektu jest rozbudowa Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem. Platforma ma zostać uzupełniona o szczegółowe informacje dotyczące działalności deweloperów funkcjonujących na rynku pierwotnym.

Kupujący będą mogli sprawdzić m.in. liczbę zakończonych inwestycji, informacje o opóźnieniach w realizacji projektów, wysokość składek odprowadzanych do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, a także dane dotyczące kar administracyjnych czy ostrzeżeń wydawanych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Nowe rozwiązania mają zwiększyć transparentność rynku i umożliwić nabywcom bardziej świadome podejmowanie decyzji zakupowych.

Koniec z ukrywaniem odpowiedzialności

Projekt przewiduje także zmiany dotyczące likwidacji spółek celowych tworzonych przez deweloperów. Dotychczas zdarzało się, że po zakończeniu inwestycji i sprzedaży mieszkań spółki były zamykane jeszcze przed upływem okresu rękojmi, co utrudniało dochodzenie roszczeń przez mieszkańców.

Nowe przepisy mają zagwarantować, że odpowiedzialność za wady nieruchomości przejdzie na wspólników likwidowanej spółki. Rozwiązanie to ma zwiększyć bezpieczeństwo kupujących i ograniczyć możliwość unikania odpowiedzialności za usterki.

Zmiany przy odbiorze mieszkań

Istotne modyfikacje obejmą również procedurę odbioru lokalu lub domu. Nabywcy zyskają możliwość korzystania z raportów przygotowanych przez specjalistów technicznych podczas odbioru nieruchomości.

Deweloper lub jego przedstawiciel będzie zobowiązany do udziału w czynnościach odbiorowych, a protokoły wraz z listą wad będzie można przekazywać w bardziej uporządkowany sposób. Ma to ułatwić zgłaszanie usterek i poprawić standard całego procesu.

Większa przejrzystość ofert

Projekt zakłada rozszerzenie zakresu informacji publikowanych w ogłoszeniach sprzedaży mieszkań i domów. Obowiązkowe mają stać się szczegółowe rzuty lokali z podaniem powierzchni poszczególnych pomieszczeń oraz informacji o pomieszczeniach przynależnych.

Większa ochrona kupujących mieszkania

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 13, maj 2026 10:05

Tomasz Smaś

Odłony: 94

Wizualizacje inwestycji będą musiały zostać wyraźnie oznaczone jako materiały pogładowe. To odpowiedź na częste zarzuty dotyczące rozbieżności między materiałami marketingowymi a rzeczywistym wyglądem inwestycji.

Ochrona przed zmianą ceny

Jednym z najbardziej oczekiwanych rozwiązań jest zakaz waloryzacji ceny nieruchomości po podpisaniu umowy deweloperskiej, jeśli miałyby ona działać na niekorzyść kupującego. Oznacza to większą stabilność finansową dla nabywców i ograniczenie ryzyka nagłych podwyżek.

Zmianie ma ulec również wysokość zwrotu opłaty rezerwacyjnej w sytuacji, gdy do podpisania umowy nie dochodzi z winy dewelopera. Projekt przewiduje zwiększenie rekompensaty z dwukrotności do czterokrotności wpłaconej kwoty.

Rynek mieszkaniowy pod większym nadzorem

Planowane zmiany wpisują się w szerszy trend wzmocnienia ochrony konsumentów na rynku nieruchomości. W ostatnich latach rosnące ceny mieszkań oraz duża liczba inwestycji sprawiły, że bezpieczeństwo kupujących stało się jednym z kluczowych tematów debaty publicznej.

Nowe przepisy mają zwiększyć przejrzystość rynku, ograniczyć ryzyko nadużyć oraz poprawić pozycję osób kupujących mieszkania i domy od deweloperów. Jeśli projekt zostanie przyjęty, może znacząco zmienić standardy funkcjonowania rynku pierwotnego w Polsce.