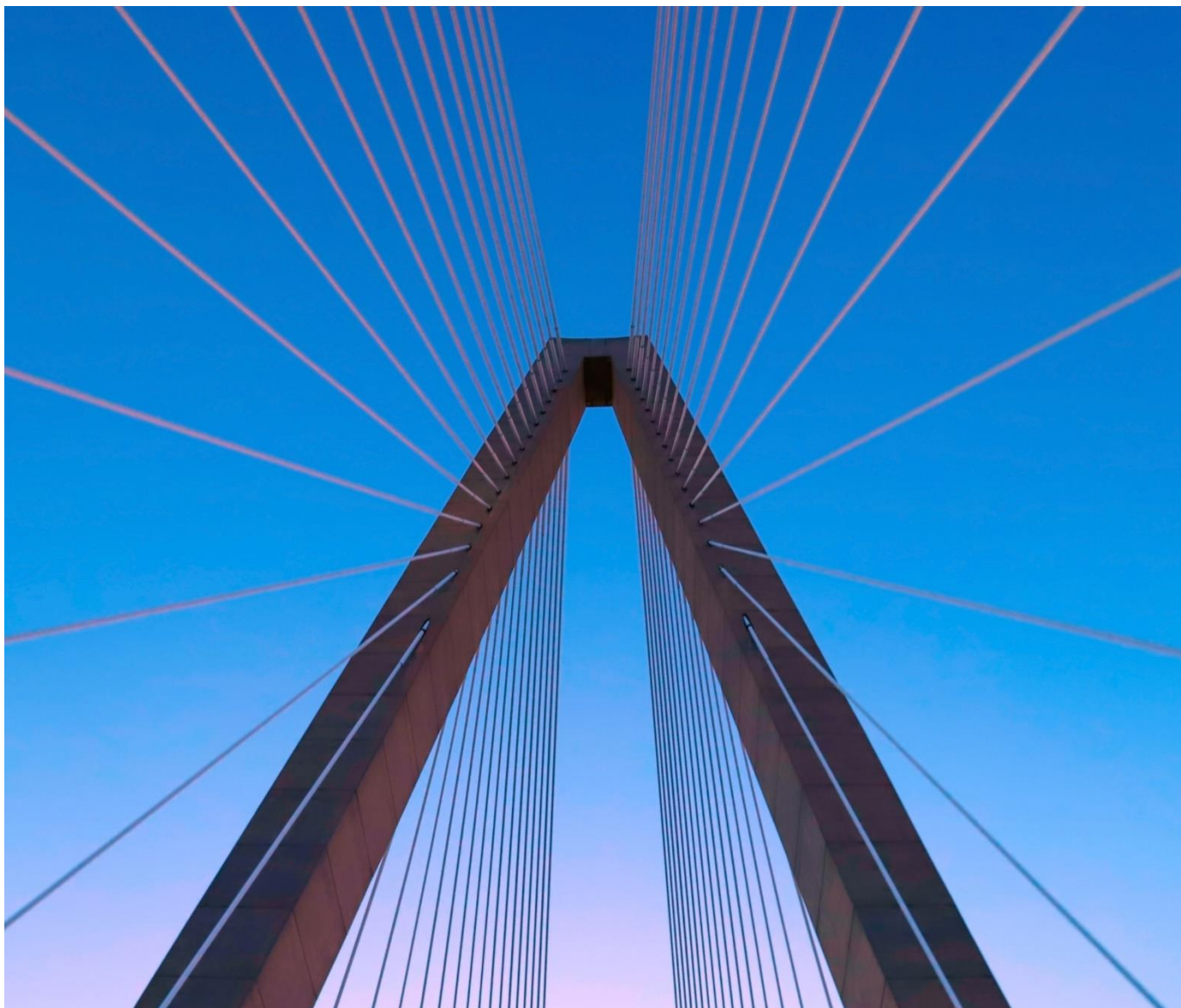




Proces Inwestycyjny

Wydanie 3/2026

Oddajemy w Państwa ręce sierpniowy numer newslettera. O ile w poprzednich wydaniach skupiliśmy się na administracyjnych aspektach procesu inwestycyjnego (prawo budowlane, zagospodarowanie przestrzenne), o tyle w tym miesiącu chcielibyśmy powrócić do tematyki cywilnoprawnej. Skłania nas do tego projektowana nowelizacja ustawy deweloperskiej, ściślej – rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Projekt ten, oznaczony w rządowym wykazie prac legislacyjnych jako **UD361**, nie tylko poszerza obowiązki dewelopera o charakterze administracyjnym (np. w zakresie danych publikowanych w Portalu DOM), ale także mocno ingeruje w relacje między deweloperem a jego klientami, wpływając nawet na strukturę, w jakiej firma deweloperska miałaby zorganizować działalność. Jako argument na rzecz tych zmian przedstawia się potrzebę **ochrony nabywców nieruchomości** (głównie mieszkań). Cel ten, spójny z ideą samej ustawy deweloperskiej („ochrona nabywców” pojawia się już w jej tytule), miałby być jednak osiągnięty z wykorzystaniem rozwiązań dyskusyjnych, w niektórych przypadkach wręcz wątpliwych co do ich konstytucyjności.

W prezentowanym wydaniu newslettera przyjrzymy się zatem wybranym rozwiązaniom zaproponowanym w projekcie nowelizacji: zakazie rozwiązywania spółki celowej, niedopuszczalności waloryzacji na niekorzyść nabywcy, obowiązkom informacyjnym względem klienta oraz podwyższeniu wysokości zwrotu opłaty rezerwacyjnej. W chwili przygotowywania tekstu projekt przeszedł etap opiniowania. Nie jest więc wykluczone, że w toku prac legislacyjnych pojawią się jeszcze pewne zmiany.

Zakaz rozwiązywania spółki celowej

W obecnych realiach obrotu popularnym narzędziem realizowania inwestycji przez deweloperów są **spółki celowe**, utworzone na potrzeby jednego przedsięwzięcia budowlanego. Projektowana nowelizacja może jednak istotnie ograniczyć efektywność tego rozwiązania: wyłącza ona bowiem dopuszczalność rozwiązywania spółki celowej wcześniej niż **po upływie 5 lat** od przeniesienia na nabywcę własności lub części ułamkowej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo domu jednorodzinnego w wyniku realizacji umów, do których stosuje się przepisy ustawy deweloperskiej. Należy jednak zauważyć, że proponowane ograniczenie dotyczy jedynie spółek celowych prowadzonych w formie **spółki akcyjnej i prostej spółki akcyjnej**. W odniesieniu do **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** projekt ustanawia **solidarną odpowiedzialność** wspólników rozwiązanej spółki z tytułu rękojmi za wady nieruchomości przeniesionych na nabywcę w wyniku realizacji tych umów. Informacji o wspólnikach ponoszących taką odpowiedzialność musiałaby zostać zamieszczona na stronie internetowej spółki przed dniem jej rozwiązania.

Jak przekonują autorzy uzasadnienia, ograniczenie dopuszczalności rozwiązywania spółki celowej nie naruszałoby **Konstytucji RP** – wprost przeciwnie, miałoby wzmacniać jej stosowanie. Zdaniem projektodawcy ograniczenie swobody działalności gospodarczej przez wymóg kontynuowania działalności spółki celowej przez określony czas pozostaje bowiem środkiem proporcjonalnym do osiągnięcia pełniejszej ochrony innego dobra konstytucyjnego – obowiązku prowadzenia przez państwo polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli (art. 75 ust. 1 Konstytucji RP).

Niedopuszczalność waloryzacji na niekorzyść nabywcy

Kolejnym instrumentem ochrony nabywcy, z którym będzie musiała się liczyć branża deweloperska, jest zawarty w projekcie zakaz waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy. Dodawany nowelizacją art. 36a stanowi, że cena nabycia praw wynikająca z umowy zawieranej między deweloperem a nabywcą **nie podlega waloryzacji na niekorzyść nabywcy**, a zawarte

w takich umowach uprawnienia do waloryzacji są nieważne. *A contrario* przepis ten nie stoi na przeszkodzie zmiany ceny na korzyść nabywcy. Zakaz ten dotyczy zarówno umowy deweloperskiej, jak i pozostałych umów, których stronami są deweloper i nabywca.

Dodajmy, że projekt modyfikuje także zasady **ustalania powierzchni użytkowej lokalu** (domu jednorodzinnego), a tym samym – czynnika obliczenia jej ceny. W ustawie deweloperskiej pojawi się definicja „powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego” jako „powierzchni użytkowej obliczonej na potrzeby projektowania budynku w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane”. Zmiana ta ma na celu ujednolicenie pojęcia „powierzchni użytkowej” stosowanego na potrzeby projektowania budynku i sprzedaży nieruchomości.



Obowiązek oznaczania wizualizacji

Posługiwanie się trójwymiarowymi wizualizacjami projektowanych nieruchomości, często przygotowywanymi z wykorzystaniem algorytmów AI, stanowi ważne narzędzie marketingowe w branży nieruchomościowej. Wysoka jakość tych obrazów zbliża się do klasycznej fotografii, co – w ocenie autorów projektu – może prowadzić mniej uważnych adresatów takich treści do błędnego wyobrażenia na temat danej nieruchomości. Odpowiedź na ten problem projektodawcy widzą w ustanowieniu ciężącego na firmie deweloperskiej obowiązku odpowiedniego oznaczania prezentowanych klientom treści. W nowym stanie prawnym na deweloperze, który udostępnia na stronie internetowej obraz będący **wizualizacją**, nie zaś „realnym zdjęciem” oferowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (w tym elewacji budynku i jego otoczenia), będzie obowiązany zamieścić pod tym obrazem informację, że obraz ten przedstawia „wizualizację, w tym wygenerowaną za pomocą sztucznej inteligencji”.

Podobnie drobiazgowo podejście projektodawcy stosują wobec „realnych zdjęć”, które przedstawiają **zdjęcie innej inwestycji**. W takim przypadku deweloper, który publikuje zdjęcie przedstawiające lokal mieszkalny (dom jednorodzinny) inny niż oferowany lub elewację (otoczenie) budynku innego niż budynek, gdzie znajduje się oferowany lokal mieszkalny, będzie ciążył obowiązek zamieszczenia pod tym zdjęciem informacji, że przedstawia ono inne przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne.

Zwrot opłaty rezerwacyjnej – już nie podwójnie, ale poczwórnie

Kolejną zmianą, mającą w intencji projektodawców chronić nabywców nieruchomości, jest podwyższenie wysokości zwrotu opłaty rezerwacyjnej. Jeśli deweloper (przedsiębiorca inny niż deweloper) nie wykonuje zobowiązania wynikającego z **umowy rezerwacyjnej**, a także jeśli nie usunął on wad zgłoszonych do protokołu odbioru i nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości, przedsiębiorca taki będzie obowiązany do zwrotu opłaty rezerwacyjnej w **poczwórnej**, nie zaś – jak w obecnym reżimie – podwójnej wysokości tej opłaty.



Nowy obraz rynku deweloperskiego

Choć autorzy uzasadnienia projektu usiłują, jak się wydaje, przedstawić proponowane zmiany jako punktowe korekty stanu prawnego, mające na celu wzmocnienie pozycji nabywców, przygotowywana nowelizacja, jeśli wejdzie w życie, stworzy nowy obraz rynku deweloperskiego. Branża nieruchomości działałaby bowiem w warunkach skrajnie **uregulowanego środowiska biznesowego**, nacechowanego „paternalistycznym” stosunkiem do klientów. Rozwiązania opracowane w Ministerstwie Finansów i Gospodarki wymagają od przedsiębiorców dodatkowego wysiłku organizacyjnego, zwłaszcza że interpretacja niektórych przepisów może okazać się problematyczna (np. w zakresie ustalenia, jaki stopień wykorzystania AI obliuguje dewelopera do uwzględnienia tego faktu w informacji skierowanej do klientów).

Nie będzie nadużyciem stwierdzenie, że propozycje zawarte w projekcie UD361 mają niejednokrotnie charakter radykalny. **Dynamika procesu legislacyjnego** nie jest jednak wysoka, możliwe zatem, że wprowadzenie tych zmian nie zostało uznane za priorytet. Pewniejsze wnioski może jednak przynieść dopiero analiza dalszych prac nad projektem.

Prawo nieruchomości – wsparcie GWW

Działający w **GWW** zespół specjalistów prawa nieruchomości świadczy na rzecz klientów usługi w sprawach dotyczących prywatnoprawnych i publicznoprawnych (prawo budowlane, planowanie przestrzenne) aspektów procesu inwestycyjnego.

Więcej na temat zakresu specjalizacji naszego zespołu przeczytaj Państwo na stronie internetowej GWW: <https://gww.pl/obszary/nieruchomosci/>.

Zapraszamy do kontaktu



Martyna Sługocka

radca prawny, partner GWW

Martyna.Slugocka@gww.pl



Marek Szymanek

radca prawny, partner zarządzający GWW

Marek.Szymanek@gww.pl

Zastrzeżenie:

Newsletter o prawie nieruchomości i zawarte w nim publikacje nie stanowią doradztwa prawnego ani nie są narzędziem służącym do oceny i rozstrzygania pod względem prawnym konkretnych przypadków. Każdy przypadek wymaga przeprowadzenia indywidualnej analizy stanu faktycznego oraz indywidualnej oceny stanu prawnego.

**GWW Grynhoff i Partnerzy
Radcowie Prawni
i Doradcy Podatkowi sp. p.**

ul. Książęca 4
00-498 Warszawa
tel. +22 212 00 00
warszawa@gww.pl

www.gww.pl