

# COMPLIANCE INSIGHTS

---

Vol. 59

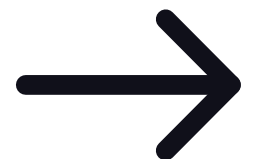
„Mieszkania za  
1 zł” masowo  
skarżone do  
UOKIK



# 1. Ustawa o jawności cen mieszkań

**Od 11 września weszła w życie ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tzw. ustawa o jawności cen mieszkań.**

Zobowiązuje ona deweloperów do publikowania na stronach internetowych pełnej informacji o cenach oferowanych lokali. Ustawodawca chce w ten sposób zwiększyć transparentność rynku i ograniczyć praktyki ukrywania cen. Nowe przepisy miały być krokiem ku lepszej ochronie konsumentów, ale od razu pojawiły się próby ich obejścia.



## 2. Obowiązki deweloperów

---

**Deweloper musi publikować cenę brutto każdego mieszkania lub domu, podawać cenę za metr kwadratowy powierzchni użytkowej oraz ceny pomieszczeń przynależnych.**

Wymagane jest także wskazanie wszelkich innych kosztów, które poniesie nabywca. Dane muszą być aktualizowane i opatrzone datą zmiany. Celem jest uniknięcie sytuacji, w której kupujący nie zna rzeczywistych warunków transakcji i ponosi ukryte koszty.



### 3. „Mieszkania za 1 zł”

W dniu wejścia w życie ustawy pojawiły się oferty mieszkań po 1 zł za m<sup>2</sup>.

**W praktyce oznacza to próbę obejścia przepisów i zaniżanie ceny do wartości symbolicznej, aby formalnie spełnić obowiązek publikacji.**

Według UOKiK do urzędu wpłynęło już ponad tysiąc skarg od konsumentów. Klienci wskazują, że ceny są fikcyjne i wprowadzają w błąd, bo nie odzwierciedlają realnych warunków sprzedaży nieruchomości.



## 4. Informacja a oferta

**Cena widoczna na stronie internetowej nie zawsze jest ofertą w rozumieniu kodeksu cywilnego. Ta, zgodnie z art. 66 § 1 kodeksu cywilnego, określać musi istotne postanowienia umowy, czyli więcej niż samą cenę.**

Ustawodawca przewidział jednak zabezpieczenie: zgodnie z art. 19a ust. 6 ustawy nabywca może żądać zawarcia umowy po cenie najkorzystniejszej. Jeśli więc cena w ogłoszeniu jest niższa niż ta ostateczna, klient może powołać się na ustawę. Deweloper, z kolei, wykazywałby, że cena była pomyłką i nie jest dla niego wiążąca.



## 5. Naruszenia i ryzyka

---

**Podanie ceny 1 zł za m<sup>2</sup> może zostać uznane za praktykę wprowadzającą w błąd. W takim przypadku deweloper narusza zbiorowe interesy konsumentów, w takich sytuacjach interweniować może UOKiK.**

Ryzyko dotyczy także sytuacji, gdy nie opublikowano cen pomieszczeń dodatkowych albo nie dokonano aktualizacji. Takie działania podważają sens ustawy i mogą prowadzić do uznania, że przedsiębiorca stosuje nieuczciwe praktyki rynkowe, za co grożą kary finansowe.



## 6. Kary finansowe

**Za naruszenie nowych obowiązków Prezes UOKiK może nałożyć na dewelopera karę pieniężną do 10% obrotu z roku poprzedniego.**

Sankcje mogą dotyczyć nie tylko spółki, ale także osób zarządzających, które świadomie dopuściły do naruszeń.

W praktyce oznacza to poważne ryzyko finansowe i osobiste dla menedżerów. Deweloperzy powinni pamiętać, że symboliczne ceny lub brak rzetelnych danych mogą skończyć się wysokimi karami.

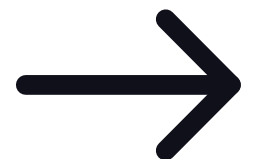


# 7. Wnioski compliance

---

**Nowa ustawa wymaga od deweloperów wprowadzenia realnych procedur compliance. Należy stworzyć proces weryfikacji publikowanych cen, prowadzić szkolenia dla działów sprzedaży i marketingu oraz regularnie audytować treści na stronach internetowych.**

Firmy powinny też pamiętać, że konsument może żądać sprzedaży po cenie widocznej w ogłoszeniu. Dlatego publikowanie fikcyjnych danych to nie tylko ryzyko kary, ale też realne roszczenia klientów.



# Kontakt



**Mariusz Purgał**

Partner

[mariusz.purgal@kwkr.pl](mailto:mariusz.purgal@kwkr.pl)



**Bartosz Bogusławski**

Junior associate

[bartosz.boguslawski@kwkr.pl](mailto:bartosz.boguslawski@kwkr.pl)

## Zespół Compliance KWKR



**Paweł  
Zyskowski**



**Katarzyna  
Kanik**



**Justyna  
Staszkievicz-Maj**



**Anna  
Bartosiak**



**Alicja  
Łopacińska**



**Agata  
Baca**