projekt z dnia 2 września 2026 r.

U S T A W A

z dnia …

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875 i 912) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 180:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pośrednik w obrocie nieruchomościami działa na podstawie umowy pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za wykonane czynności. Wynagrodzenie przysługuje wyłącznie od jednej ze stron tej samej transakcji.”,

b) po ust. 3a dodaje się ust. 3b–3e w brzmieniu:

„3b. Niezależnie od postanowień umowy pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązany jest w szczególności do:

1) weryfikacji stanu prawnego i faktycznego nieruchomości;
2) należytego prezentowania na rynku oferty dotyczącej nieruchomości, z uwzględnieniem obowiązków wynikających z odrębnych przepisów;
3) rzetelnego udzielania informacji o nieruchomości;
4) dokumentowania czynności związanych z prezentacją oferowanej nieruchomości.

3c. Czynności, o których mowa w ust. 3b pkt 1, powinny obejmować w szczególności analizę danych zawartych w rejestrach i dokumentach, o których mowa w art. 181a, oraz oględziny nieruchomości.

3d. Opublikowanie ogłoszenia dotyczącego nieruchomości może nastąpić wyłącznie po zawarciu umowy pośrednictwa.

3e. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 3d, zamieszcza się dane identyfikujące pośrednika w obrocie nieruchomościami, który publikuje to ogłoszenie.”;

2) w art. 181 po ust. 3b dodaje się ust. 3c w brzmieniu:

„3c. W przypadku przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2026 r. poz. 558) lub podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terytorium innego niż Rzeczpospolita Polska państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem dokument ten został nadany odpowiednio w placówce tego operatora pocztowego lub podmiotu.”;

3) art. 198d otrzymuje brzmienie:

„Art. 198d. 1. Kto:

1) prowadzi działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3,
2) wykonuje czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami niezgodnie z art. 180 ust. 3, ust. 3b pkt 1–4 oraz ust. 3c–3e

– podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

2. Zamiast kary pieniężnej, o której mowa w ust. 1, jest możliwe wydanie nakazu zaprzestania w wyznaczonym terminie praktyk naruszających przepisy.

3. Niezastosowanie się do nakazu, o którym mowa w ust. 2, może skutkować wydaniem decyzji o zakazie wykonywania działalności gospodarczej z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. W sprawach, o których mowa w ust. 1–3, przepisy art. 198c ust. 2–8 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 2. Do umów pośrednictwa zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i obowiązujących w dniu jej wejścia w życie, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia jej ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Michał Frączkiewicz
zastępca dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/