



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
TOMASZ CHRÓSTNY

Warszawa, 4 lipca 2025 r.

RPZ-2.071.9.2025.AM

Pani
Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz
Minister Funduszy
i Polityki Regionalnej

Szanowna Pani Minister,

w nawiązaniu do pisma z 30 czerwca b.r. (znak: IK 342 3024) informuję, że kwestia ścianek działowych nie jest dla UOKiK nowa i od wielu lat prowadzimy w tym obszarze działania orzecznicze (postępowania i wydawanie decyzji) oraz sygnalizacyjne.

Z satysfakcją przyjmuję, że po raz kolejny w nurtującej dla rynku sprawie zwraca się Pani Minister w pierwszej kolejności do UOKiK. Odbieram to jako wyraz pogłębiającej się sympatii i szczerego uznania naszej roli na rynku oraz skuteczności podejmowanych działań.

Jednocześnie pragnę uprzejmie wskazać, że w przedmiotowej sprawie właściwość instytucjonalna nie leży bezpośrednio po stronie UOKiK, a ministra właściwego ds. budownictwa. Optymalnym rozwiązaniem byłby zatem kontakt roboczy między odpowiednimi instytucjami celem przeprowadzenia merytorycznej dyskusji w przedmiocie pomiaru mieszkań przez deweloperów. Zależy mi na skutecznym rozwiązywaniu problemów i odpowiadaniu na rzeczywiste potrzeby konsumentów - to one powinny być punktem odniesienia dla działań.

Poniżej służę stosownymi informacjami w zakresie zasad pomiaru mieszkań przez deweloperów oraz możliwych rozwiązań, o ile spotkałyby się one z przychylnością odpowiedzialnego za te kwestie ministra właściwego ds. budownictwa.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej wynika z przepisów wykonawczych do Prawa budowlanego, określających zakres i formę projektu budowlanego. Za przedmiotowe przepisy jest odpowiedzialny minister właściwy ds. budownictwa, obecnie Minister Rozwoju i Technologii. Przepisy te z kolei odwołują się do Polskich Norm Budowlanych. Problem polega na tym, że przepisy wykonawcze odwołują się do treści aktualnie wydanej normy, która może się w przyszłości zmieniać (w przeszłości podlegała już stosownym zmianom). Organem właściwym w kwestii norm jest Polski Komitet Normalizacyjny (PKN). Minister nie ma bezpośredniego wpływu na treść norm wydawanych przez PKN, jednak jest autorem przepisów wykonawczych odnoszących się do ich stosowania. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości warto rozważyć byłoby zatem implementowanie zasad sposobu liczenia powierzchni pod ściankami działowymi bezpośrednio do treści przepisów wykonawczych (np.: analogicznie jak w par. 20 ust. 1 pkt 4 list b rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, Dz.U. 2020 r. poz. 1609).

Dostrzegając problem z pomiarem przez deweloperów powierzchni nieruchomości, w 2022r. kierowany przeze mnie Urząd przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich, którego celem było ustalenie, w jaki faktycznie sposób deweloperzy dokonują pomiarów powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych po ich wybudowaniu, w szczególności, jakie normy budowlane stosują i jak interpretują ich postanowienia. Badanie objęło podmioty wchodzące w skład 20 największych grup kapitałowych na rynku deweloperskim.

Przeprowadzone badanie koncentrowało się przede wszystkim na sposobie informowania konsumentów o uwzględnianiu powierzchni pod ściankami działowymi, gdyż wyłącznie w tym zakresie Prezes UOKiK posiada ustawowe kompetencje.

Na podstawie uzyskanych informacji ustalono, że deweloperzy objęci badaniem stosowali bądź stosują różne normy budowlane obowiązujące w dacie złożenia przez dewelopera wniosku o pozwolenie na budowę.

Wątpliwości w tym zakresie wynikały właśnie z różnic w normach stosowanych przez deweloperów w obrocie. To, która z norm ma zastosowanie do pomiaru powierzchni w danym przedsięwzięciu deweloperskim zależy od przepisów rozporządzeń w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, obowiązujących w dacie złożenia przez dewelopera wniosku o pozwolenie na budowę.

Norma PN-ISO 9736:1997, do której odwoływało się rozporządzenie Ministra Transportu z 25 kwietnia 2012 r., była stosowana dla inwestycji z wnioskiem o pozwolenie na budowę złożonym od 29 kwietnia 2012 r. do 18 września 2021 r. Została ona zastąpiona przez normę PN-ISO 9836:2015-12, obowiązującą dla wniosków złożonych między 19 września 2021 r. a 16 lipca 2022 r. Od 18 lipca 2022 r. stosuje się normę PN-ISO 9836:2022-07. W konsekwencji, nadal mogą istnieć przypadki stosowania przez deweloperów tzw. „starej normy”.

Jak ustaliliśmy w naszym badaniu, stosowanie tzw. nowych norm co do zasady nie wywołuje wątpliwości co do sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu w zakresie ścianek działowych. Postanowienia tych norm oraz ich interpretacja wydana przez PKN wskazują, jakie ścianki działowe mogą być wliczone do powierzchni użytkowej lokalu lub domu, tj. co do zasady tylko powierzchnie pod ściankami działowymi typu przepierzenia, czyli projektowane z góry jako tego typu ściany, nadające się do łatwego demontowania bez wykonywania typowych robót budowlanych. Powierzchnie pod pozostałymi ściankami działowymi (np. murowanymi) nie są wliczane do powierzchni użytkowej.

Z naszego badania wynikało natomiast, że istniały problemy ze stosowaniem tzw. starej normy. W związku z powyższym, pismem z dnia 29 maja 2024 r. Prezes UOKiK skierował wystąpienie sygnalizacyjne do Prezesa PKN.

Nasze badanie ujawniło również, że 5 deweloperów niewłaściwie informowało o pomiarze w zakresie ścianek działowych w kartach lokali, stanowiących załączniki do prospektu informacyjnego. W konsekwencji, Prezes UOKiK wszczął przeciwko 5 deweloperom (TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. we Wrocławiu, Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o. we Wrocławiu, Śródmieście Wilanów PL Sp. z o.o. w Warszawie, Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. w Warszawie oraz JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k. w Warszawie), postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Postępowania te zakończyły się wydaniem w 2024 r. 5 decyzji, w których Prezes UOKiK stwierdził, że ww. deweloperzy stosowali praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na pomijaniu w kartach lokali mieszkalnych, prezentujących rzuty lokali, informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi, która była wliczana do powierzchni lokalu mieszkalnego. Konsument nie mógł przez to ustalić rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będzie mógł korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych. W konsekwencji, konsument nie mógł też ustalić, jaką część ceny stanowi cena za powierzchnię pod ściankami działowymi.

Podobny zarzut Prezes UOKiK postawił Spółce Capitalia Real Estate Gęsia z Lublina, która pomimo zawartej na kartach lokali informacji o powierzchni pod ściankami działowymi, nie wliczyła tej powierzchni do całkowitej powierzchni lokalu mieszkalnego wyszczególnionej w umowie deweloperskiej. W konsekwencji konsumenci otrzymali nieprawdziwą informację co do powierzchni oraz ceny lokalu (mniejsza powierzchnia - niższa cena). Następnie zawierając umowę przenoszącą własność musieli dokonać dopłat za powierzchnię pod ściankami nadającymi się do demontażu. Decyzja w tej sprawie została wydana w tym roku.

W wyniku ww. decyzji Prezes UOKiK nałożył na deweloperów kary w łącznej wysokości ponad 1,6 mln złotych. Decyzje nie są prawomocne, bowiem deweloperzy wnieśli od nich odwołania do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Konkludując, Prezes UOKiK od lat monitoruje branżę i reaguje na nieprawidłowości, próby omijania regulacji prawnych, praktyki wprowadzające w błąd, niedozwolone postanowienia umowne. Prowadzi postępowania i wydaje decyzje nakładające kary pieniężne. Na przestrzeni lat Urząd aktywnie uczestniczył w pracach nad zmianami prawnymi ustawy deweloperskiej poszerzającymi ochronę nabywców nieruchomości. Naszym zadaniem jest zadbanie o to, aby obowiązki informacyjne i prawidłowe odzwierciedlenie zasad wyznaczania powierzchni przez deweloperów były spełnione zgodnie z prawem. W ramach naszych kompetencji weryfikujemy, czy deweloperzy nie naruszają interesów konsumentów. Te działania prowadzimy na bieżąco.

Podzielam postulat nieuwzględniania w powierzchni użytkowej lokali powierzchni pod ściankami działowymi i doprecyzowania przepisów w tym zakresie. Właściwym organem w tej sprawie pozostaje przy tym Minister Rozwoju i Technologii, który posiada kompetencje legislacyjne w zakresie przepisów budowlanych, w szczególności wydając rozporządzenie określające zakres stosowania norm. Jesteśmy gotowi wspierać wszelkie inicjatywy w tym przedmiocie, które zwiększą zakres ochrony konsumentów i klarowność pomiaru powierzchni lokali mieszkalnych oferowanych przez deweloperów.

[Z poważaniem]

Tomasz Chróstny
Prezes
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

/ podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym /