PORADNIK

Raportowanie do DFG

od 2 października 2026 r.

Praktyczny przewodnik
dla deweloperów

Nowe dane
o inwestycjach i umowach

Termin 7 dni
bez zmian

Praktyczne
przyklady i wskazówki

Co zawiera poradnik?

Poradnik stanowi praktyczne kompendium wiedzy dotyczące raportowania do DFG po zmianach obowiązujących od 2 października 2026 r. Zawiera omówienie nowych wymagań, przykłady raportowania, wyjaśnienie najważniejszych pojęć oraz wskazówki dotyczące prawidłowego przygotowania i weryfikacji komunikatów wysyłanych do Ewidencji DFG.

Spis treści

1. Etapy zmian w ustawie deweloperskiej i zakres obowiązków
2. Wersje usług i okres przejściowy
3. Nowe dane MRP i inwestycji
4. Nowe dane umów z nabywcami
5. Cena i harmonogram wpłat
6. Pokoje, powierzchnie i kondygnacje
7. Typy umów
8. Miejsca postojowe i komórki
9. Statusy i współpraca z bankiem
10. Walidacje i kontrola danych
11. Checklista wdrożeniowa
12. Developer Manager i automatyzacja

1. Etapy zmian w ustawie deweloperskiej i zakres obowiązków

Data	Zakres
2 października 2026r.	Rozszerzenie zakresu danych przekazywanych do Ewidencji DFG dla nowych rachunków powierniczych oraz umów objętych nowymi zasadami raportowania.
11 listopada 2026r.	Wejście w życie nowych zasad raportowania cen ofertowych do portalu dane.gov.pl. Obowiązek ten funkcjonuje niezależnie od raportowania do DFG.
2 kwietnia 2027r.	Planowane uruchomienie Portalu DOM oraz wdrożenie obowiązku przekazywania danych dotyczących zawieranych umów sprzedaży.

Co warto zapamiętać?

Raportowanie do **DFG**, raportowanie cen ofertowych **dane.gov.pl** oraz przyszłe raportowanie do **Portalu DOM** to trzy odrębne obowiązki. Każdy z nich ma własny zakres danych, terminy oraz zasady przekazywania informacji.

2. Wersje usług i okres przejściowy

- Umowy o prowadzenie MRP zawarte przed 2 października 2026 r. są obsługiwane w **starej wersji usługi**.
- Umowy o prowadzenie MRP zawarte od 2 października 2026 r. są obsługiwane w **nowej wersji z rozszerzonym zakresem danych**.
- Dla umów deweloperskich i zobowiązujących decyduje data umowy z nabywcą, niezależnie od daty rozpoczęcia inwestycji i otwarcia MRP.
- W okresie przejściowym użytkownik może widzieć komunikaty obu wersji.
- Stary formularz może wyświetlać nowe pola, ale nie powinny być one przekazywane w komunikacie starej wersji.

Ważne

Zmiana daty umowy po utworzeniu komunikatu nie musi automatycznie zmienić jego wersji. W razie korekty daty należy sprawdzić komunikat przed wysyłką.

Najważniejsza zasada

O zastosowanej wersji komunikatu do DFG decyduje data konkretnej umowy. Dane należy przekazać niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni.

3. Przekazywane dane MRP i inwestycji

Grupa kapitałowa

- Nazwa grupy kapitałowej zgodnie z definicją ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- NIP i REGON spółki dominującej.
- Jeżeli nie ma spółki dominującej, sekcji nie należy uzupełniać danymi własnej spółki.

Szczegóły inwestycji

Pole	Zasada
Nazwa inwestycji	Nazwa przedsięwzięcia lub zadania inwestycyjnego.
Liczba lokali	Wyłącznie łączna liczba lokali mieszkalnych, bez usług, garaży, miejsc i komórek.
Rozpoczęcie robót budowlanych	Data z prospektu informacyjnego.
Zakończenie robot budowlanych	Planowana data z prospektu informacyjnego.

4. Przekazywane dane umów z nabywcami

Lokal mieszkalny

- rodzaj obiektu,
- cena lokalu,
- powierzchnia użytkowa,
- liczba pokoi,
- kondygnacja, na której rozpoczyna się lokal,
- liczba kondygnacji lokalu,
- liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku.

Dom jednorodzinny

- cena domu,
- powierzchnia użytkowa domu,
- powierzchnia działki zabudowanej domem, a nie powierzchnia zabudowy po obrysie,
- liczba pokoi.

Lokal czy dom?

Klasyfikacja zależy od sposobu prawnego i biznesowego oferowania nieruchomości. Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest wyodrębniony lokal z udziałem w nieruchomości wspólnej, należy wskazać **lokal mieszkalny**. Jeżeli przedmiotem jest budynek jednorodzinny, należy **wskazać dom**.

5. Cena i harmonogram wpłat

W polu ceny należy podać wyłącznie cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Harmonogram obejmuje pełną wartość wpłat wynikającą z umowy.

Składnik	Przykład
Lokal mieszkalny	500 000 zł
Miejsce postojowe	50 000 zł
Komórka lokatorska	5 000 zł
Cena raportowana dla lokalu	500 000 zł
Łączny harmonogram wpłat	555 000 zł

- Cena jest podawana w złotych do dwóch miejsc po przecinku jako pełna cena płacona za lokal lub dom.
- Dodatkowe prawa i przynależności nie zwiększają pola ceny lokalu.
- Kwoty wszystkich składników tej samej umowy i subkonta są uwzględniane w harmonogramie.
- Cena przyjmowana jest zgodnie z umową. Późniejszy obmiar wymaga oceny zgodnie z dokumentami i etapem rozliczenia.

6. Pokoje, powierzchnie i kondygnacje

Pokoje

- Za pokój uznaje się **wydzieloną ścianami przestrzeń mieszkalną z oknem**, która służy do wypoczynku, pracy lub snu (np. sypialnia, salon, pokój dziecięcy, gabinet).
- Salon z aneksem kuchennym jest jednym pokojem.
- Gabinet może być pokojem, jeżeli nadaje się do codziennego pobytu i jest tak oferowany.
- Hol, niewielka garderoba, składzik i komórka nie są pokojami.

Kondygnacje

- Należy posługiwać się kondygnacjami, nie numerami pięter.
- Parter jest pierwszą kondygnacją nadziemną. Pierwsze piętro jest drugą kondygnacją.
- Kondygnacje podziemne to wszystkie kondygnacje znajdujące się poniżej poziomu terenu.
- Lokal na parterze i pierwszym piętrze: kondygnacja początkowa 1, liczba kondygnacji lokalu 2.
- Dla budynku schodkowego należy podać najwyższą liczbę kondygnacji występującą w budynku.
- Poddasze użytkowe dolicza się, jeśli zgodnie z dokumentacją budowlaną stanowi kondygnację.
- Suma kondygnacji = kondygnacje nadziemne + kondygnacje podziemne.

7. Typy umów

Typ	Kiedy stosować
Umowa deweloperska	Co do zasady przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, gdy deweloper zobowiązuje się do wybudowania i przeniesienia własności.
Umowa zobowiązująca	Po uzyskaniu pozwolenia, jeśli przed przeniesieniem własności nabywca wpłaca środki na MRP.
Umowa lokalu użytkowego	Dla miejsca, garażu lub komórki nabywanych wraz z umową główną i posiadających osobne subkonto.
Umowa sprzedaży z art. 3	Przenosi własność gotowego lokalu i nie jest raportowana do Ewidencji DFG w tym trybie.

Sposób finansowania

Sam sposób finansowania inwestycji przez dewelopera nie zwalnia ze stosowania ustawy. Kluczowe jest to, czy nabywca wpłaca środki przed przeniesieniem własności.

8. Miejsca postojowe i komórki

Jedno subkonto

Jeżeli mieszkanie, miejsce postojowe i komórka są objęte jedną umową i jednym subkontem, raportuje się umowę główną. Harmonogram obejmuje wszystkie wpłaty, a cena nieruchomości wyłącznie lokal.

Osobne subkonto

Jeżeli przynależność ma osobne subkonto, należy wysłać odrębny komunikat dotyczący lokalu użytkowego i wskazać numer subkonta umowy głównej w formacie IBAN.

Brak powiązania z umową główną

Samodzielnie sprzedawana komórka lub miejsce, dokupowane później albo nabywane przez osobę bez lokalu mieszkalnego w inwestycji, nie podlega raportowaniu w tym trybie.

Przed wysyłką

Sprawdź, czy numer subkonta umowy głównej jest prawidłowy i czy składnik rzeczywiście został nabyty wraz z lokalem lub domem.

9. Statusy i współpraca z bankiem

Status	Znaczenie
Kompletne	Dane dewelopera i banku zostały przekazane oraz połączone.
Brak danych od dewelopera	Bank przesłał dane, ale deweloper nie przesłał swojego zakresu.
Brak danych od banku	Deweloper wykonał obowiązek, ale brakuje danych banku.
W weryfikacji	Zasilenie może oczekiwać na dane banku, w tym datę zawarcia umowy.

Ważne

Obowiązek dewelopera należy wykonać w terminie niezależnie od tego, czy bank przekazał już własne dane. Jeżeli status braku danych banku utrzymuje się długo, można skontaktować się z bankiem.

10. Walidacje i kontrola danych

- REGON oraz dane rejestrowe spółki.
- Nazwa inwestycji, liczba lokali mieszkalnych i daty robót.
- Rodzaj obiektu, cena, powierzchnia, pokoje i kondygnacje.
- Adres zgodny ze słownikami urzędowymi, w tym TERYT. Pola opcjonalne można pominąć tylko wtedy, gdy dane faktycznie nie istnieją.
- Księga wieczysta nieruchomości związanej z budynkiem i przedmiotem umowy.
- Numer rachunku oraz subkonta głównej umowy.

Dokumentacja techniczna

DFG udostępnia dokumentację integracyjną dla usług oraz wzorcowe pliki JSON. Materiały można uzyskać od DFG lub w udostępnionej bazie wiedzy.

11. Checklista wdrożeniowa

✓	DO SPRAWDZENIA
☐	Data umowy i właściwa wersja komunikatu.
☐	REGON spółki i dane grupy kapitałowej.
☐	Nazwa inwestycji, liczba lokali i daty robót.
☐	Cena lokalu lub domu oddzielona od dodatków.
☐	Pełna wartość harmonogramu wpłat.
☐	Powierzchnia, pokoje i prawidłowa numeracja kondygnacji.
☐	Powierzchnia działki dla domu.
☐	Adres zgodny z TERYT i księga wieczysta.
☐	Powiązanie lokalu użytkowego z subkontem umowy głównej.
☐	Status po wysyłce i termin 7 dni.

12. Developer Manager i automatyzacja

Developer Manager został dostosowany do obsługi starej i nowej wersji komunikatów DFG. System może automatycznie pobierać i wyliczać część danych, jednak użytkownik pozostaje odpowiedzialny za ich weryfikację przed wysyłką.

Zakres wsparcia

- dobór wersji komunikatu według daty umowy,
- agregacja liczby lokali i terminów robót z budynków zadania inwestycyjnego,
- pobieranie parametrów lokalu lub domu,
- obsługa typów umów i powiązań subkont,
- przygotowanie komunikatu oraz kontrola statusu wysyłki.

Najważniejszy wniosek

Automatyzacja ogranicza pracę ręczną, ale nie zastępuje kontroli danych źródłowych. Przed wysyłką należy sprawdzić wszystkie nowe pola, zwłaszcza REGON, cenę, liczbę pokoi, kondygnacje i adres.