WYTYCZNE DLA DEWELOPERA

Ceny mieszkań na dane.gov.pl
Nowy układ pliku: 48 pól

Co obowiązuje od 11 listopada 2026 r. i jak sprawdzić, czy Twój plik jest zgodny

W skrócie. Od 11 listopada 2026 r. plik z cenami lokali przekazywany codziennie do dane.gov.pl musi mieć strukturę z rozporządzenia Ministra Cyfryzacji: **48 pól w 8 grupach** zamiast dotychczasowych 58 kolumn. Nie ma okresu przejściowego.

Uwaga: portal nadal przyjmuje pliki w starym układzie i nie zgłasza błędu. Zgodność trzeba sprawdzić samodzielnie.

Podstawa prawna

Akt	Co wnosi	Od kiedy
Ustawa z 17.07.2026 o zmianie ustawy deweloperskiej (Dz.U. 2026 poz. 1077)	Dane przekazywane jako dokument elektroniczny zgodny ze strukturą określoną przez ministra cyfryzacji (art. 19b)	11.11.2026
Rozporządzenie Ministra Cyfryzacji z 10.11.2026 (Dz.U. 2026 poz. 1489)	Załącznik: 48 pól w grupach A–H, typy danych, wymagalność, formaty kwot, dat i współrzędnych	11.11.2026
Wzorce MC na dane.gov.pl (CSV, XLSX, XML, JSON)	Praktyczny zapis pliku: separator, kodowanie, oznaczenie braku wartości	11.11.2026

Co znika, a co dochodzi

Znika z pliku

- KRS, REGON i forma prawna dewelopera
- telefon, e-mail, faks i WWW jako osobne pola
- nazwa inwestycji
- status i powierzchnia lokalu
- poprzednie ceny (historia cen w pliku)
- link do prospektu informacyjnego

Dochodzi

- współrzędne inwestycji (WGS-84, 6 miejsc po przecinku)
- stały, niezmienny identyfikator lokalu
- data i godzina obowiązywania każdej ceny
- osobny wiersz na każdy element płatny osobno
- jedno pole „sposób kontaktu" (telefon i adres)
- „X" jako jedyne oznaczenie braku wartości

Historia cen i prospekt informacyjny nie znikają ze strony dewelopera. Obowiązek ich publikacji na stronie inwestycji (art. 19a) pozostaje bez zmian.

48 pól w 8 grupach

Gr.	Zakres danych	Pól
A	**Deweloper:** firma, NIP	2
B	**Siedziba dewelopera:** województwo, powiat, gmina, miejscowość, ulica, numer, numer lokalu, kod pocztowy	8
C	**Lokal sprzedaży:** adres (8 pól), dodatkowe lokalizacje sprzedaży, sposób kontaktu	10
D	**Inwestycja:** województwo, powiat, gmina, miejscowość, ulica, numer (jeżeli nadany), kod pocztowy, długość i szerokość geograficzna	9
E	**Lokal:** rodzaj nieruchomości, identyfikator lokalu, cena 1 m^2, data i czas ceny m^2, cena lokalu, data i czas ceny lokalu	6
F	**Pomieszczenie przynależne:** rodzaj, identyfikator, cena, data i czas, identyfikator lokalu	5
G	**Prawo niezbędne do korzystania z lokalu:** wyszczególnienie, wartość, data i czas, identyfikator lokalu	4
H	**Inne świadczenia pieniężne:** rodzaj, wartość, data i czas, identyfikator lokalu	4

Grupy F, G i H wypełnia się tylko wtedy, gdy dany element jest płatny osobno. Jeżeli miejsce postojowe czy komórka są w cenie lokalu, pola tych grup dostają **X**.

Jak ma wyglądać plik CSV (wzorzec MC)

Element	Wymaganie
Kodowanie i układ	UTF-8 z BOM, końce linii CRLF, separator ; (średnik), przecinek dziesiętny
Kwoty	2 miejsca po przecinku, bez symbolu waluty i bez separatorów tysięcy
Współrzędne	układ WGS-84, 6 miejsc po przecinku
Data i czas	RRRR-MM-DD GG:MM:SS
Brak wartości	zawsze X, nigdy puste pole
Wiersze	jeden wiersz na lokal oraz dodatkowy wiersz na każde płatne osobno pomieszczenie przynależne, prawo lub świadczenie (z powtórzonymi danymi lokalu i X w pozostałych grupach)
Inne formaty	dopuszczalne XLSX, XML i JSON według wzorców MC, z tym samym zestawem pól

Co się nie zmienia

- Sposób przekazywania: harvester dane.gov.pl, manifest XML, plik MD5, jeden zasób na dzień.
- Rejestracja źródła danych i codzienne pobieranie pliku przez robota portalu.
- Dane udostępnione przed 11.11.2026 zostają w portalu bez zmian. Starych plików nie trzeba przerabiać.
- Obowiązek publikacji cen i ich historii na stronie dewelopera (art. 19a).
- Sankcje za brak lub nieprawidłowe przekazywanie danych.

Lista kontrolna: 8 kroków

Do odhaczenia samodzielnie albo do przekazania firmie, która przygotowuje plik.

- [ ] 1 **Sprawdź dzisiejszy plik.** Policz kolumny. 58 kolumn i pola typu KRS, REGON czy status lokalu oznaczają stary układ.
- [ ] 2 **Ustal współrzędne każdej inwestycji.** Jeden punkt, 6 miejsc po przecinku.
- [ ] 3 **Nadaj lokalom stałe identyfikatory.** Nie mogą się zmienić do końca sprzedaży, więc numer lokalu zmieniany w trakcie budowy się nie nadaje.
- [ ] 4 **Rozdziel elementy w cenie i płatne osobno.** Miejsce postojowe, ogródek, komórka czy poddasze płatne osobno wymagają własnych wierszy z ceną i datą.
- [ ] 5 **Podaj konkretny telefon i e-mail** jako sposób kontaktu. Osobne pola kontaktowe znikają.
- [ ] 6 **Przełącz generowanie pliku na nowy układ** od wybranego dnia. Wcześniejszych plików nie ruszaj.
- [ ] 7 **Zweryfikuj pobieranie.** Po przełączeniu sprawdź, czy robot portalu nadal pobiera plik codziennie.
- [ ] 8 **Po zakończeniu sprzedaży** dopisz to w opisie zbioru i zgłoś dezaktywację źródła, zgodnie z rekomendacją portalu.

> **Jedno pytanie do wykonawcy.** Jeżeli plik przygotowuje agencja, software house albo dostawca CRM, zapytaj: „od którego dnia nasz plik ma 48 pól?”. Odpowiedź powinna paść od ręki.

Bezpłatne sprawdzenie pliku

Prześlij link do swojego zbioru na dane.gov.pl albo sam plik. Sprawdzimy, czy jest zgodny z nową strukturą, i odpiszemy z konkretną listą różnic. Bez zobowiązań.

W M16 budujemy strony inwestycji na własnym systemie dla WordPressa: tabela cen z historią, interaktywny wybór lokali i codzienny plik dla dane.gov.pl z jednego miejsca. Nasz system generuje już pliki w układzie 48 pól.

mateusz@m16.pl · tel. 514 10 16 16 · m16.pl

Źródła: ustawa z 17.07.2026 (Dz.U. 2026 poz. 1077), rozporządzenie Ministra Cyfryzacji z 10.11.2026 (Dz.U. 2026 poz. 1489), baza wiedzy i wzorce plików dane.gov.pl. Materiał ma charakter informacyjny i nie jest poradą prawną.