

Metr o wymiarze ustawowym

13 lutego 2026 roku weszła w życie ustawa z dnia 4 grudnia 2025 roku o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 27, „Ustawa”). Jest to relatywnie niewielka objętościowo nowelizacja, ale jej znaczenie dla rynku pierwotnego nieruchomości może być istotne. Nowelizacja dotyczy bowiem jednego z kluczowych elementów umowy deweloperskiej, a mianowicie sposobu ustalania ceny.

Podstawową zmianą jest dodanie do Ustawy art. 5a, zgodnie z którym cena ma być określana jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu (lub domu) oraz ceny za 1 m² tej powierzchni. Ustawodawca nie poprzestał jednak na samej konstrukcji matematycznej. Wprost przesądził, że powierzchnia użytkowa musi być ustalana zgodnie z właściwą Polską Normą dotyczącą określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. To rozwiązanie istotnie ogranicza dotychczasową swobodę w zakresie metod obliczania metrażu. Poprzednio strony same określały sposób pomiaru powierzchni użytkowej, natomiast obecnie sposób ten został powiązany z konkretnym standardem normatywnym. Oznacza to, że metodologia ustalania powierzchni użytkowej przestaje być wyłącznie kwestią umowną, a staje się elementem normatywnie uregulowanym.

Nowe zasady mają zastosowanie do umów zawieranych od dnia wejścia w życie nowelizacji. W praktyce oznacza to, że umowy deweloperskie oraz rezerwacyjne zawierane po 13 lutego 2026 roku muszą wskazywać faktyczną powierzchnię użytkową, ustaloną zgodnie z Polską Normą, eliminując z rozliczenia m.in. powierzchnię zajęta przez ściany działowe. Cena ma wynikać z rzeczywistej powierzchni użytkowej ustalonej według jednolitego standardu, a nie według przyjętej przez danego dewelopera definicji „powierzchni rozliczeniowej” czy „sprzedażowej”. Dotychczas deweloperzy mieli dużo większą swobodę w zakresie wyboru norm pomiaru.

Nowelizacja Ustawy nie jest zmianą czysto techniczną – jej skutki odczują obie strony procesu inwestycyjnego. Dla deweloperów oznacza ona przede wszystkim konieczność odpowiedniego dostosowania modeli sprzedażowych i dokumentacji – w tym wzorów umów deweloperskich, prospektów informacyjnych oraz materiałów marketingowych. Wymaga to weryfikacji sposobu dokonywania pomiarów, aktualizacji kalkulacji cenowych oraz zapewnienia pełnej spójności pomiędzy dokumentacją projektową a treścią umowy. Z kolei dla kupujących zmiana oznacza większą transparentność i porównywalność ofert, skoro cena będzie powiązana z powierzchnią użytkową ustaloną według jednolitego standardu.

REmarks

PRAKTYKA OKIEM PRAWNIKA



Na zakończenie można przekornie zapytać, czy skoro metr kwadratowy zyskał rangę ustawową, to nie nabierze przy okazji nieco większej wartości rynkowej? Czas pokaże, czy precyzja pomiarów nie przełoży się na równie precyzyjne – choć wyższe – wyliczenia w cennikach.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com

Urszula Krupa, Managing Associate
urszula.krupa@ngllegal.com