

Koniec z różnymi metodami liczenia metrażu. Od przyszłego roku wszyscy deweloperzy będą musieli stosować tę samą Polską Normę do wyliczania powierzchni mieszkań i domów, a cenę ustalać wyłącznie na podstawie powierzchni użytkowej. Zmiana ma zapewnić przejrzystość transakcji i ułatwić porównywanie ofert.

Jednolity standard mierzenia powierzchni

Sejm uchwalił 4 grudnia 2025 roku ustawę wprowadzającą istotne zmiany w przepisach regulujących transakcje z deweloperami. Nowelizacja dotyczy ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Kluczową zmianą jest wprowadzenie bezpośrednio w ustawie wymogu stosowania właściwej Polskiej Normy do obliczania powierzchni użytkowej lokali i domów jednorodzinnych. Dzięki temu nabywcy będą mogli porównywać oferty różnych deweloperów w oparciu o jednolite standardy pomiarowe.

Obowiązkowy sposób ustalania ceny

Ustawa wprowadza sztywny wzór kalkulacji ceny nieruchomości kupowanych od deweloperów. Zgodnie z nowym artykułem 5a, cena lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub domu jednorodzinnego będzie ustalana wyłącznie jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej i ceny za jeden metr kwadratowy tej powierzchni. Przepis nie dopuszcza stosowania innych metod mierzenia powierzchni niż ta odnosząca się do powierzchni użytkowej obliczonej według Polskiej Normy dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

Doprecyzowanie dotychczasowych regulacji

Nowe rozwiązanie stanowi uszczegółowienie obowiązujących przepisów w zakresie określania ceny nieruchomości. Dotychczasowe artykuły ustawy, w tym artykuł 35 dotyczący umowy deweloperskiej i umowy o lokal użytkowy, artykuł 36 regulujący treść pozostałych umów oraz artykuł 29 odnoszący się do umowy rezerwacyjnej, nie zawierały szczegółowych regulacji w tym zakresie. W szczególności nie precyzowały one obowiązku wyodrębnienia poszczególnych elementów składających się na cenę.

Zakres i termin wejścia w życie

Obowiązek stosowania nowych zasad obejmie wszystkie umowy zawierane na podstawie ustawy o ochronie praw nabywcy. Celem tego rozwiązania jest zapewnienie jednolitości i przejrzystości praktyki handlowej na rynku deweloperskim. Ustawa wejdzie w życie po upływie miesiąca od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.