Zarządzanie danymi inwestycji i cennikami

Nowelizacja ustawy deweloperskiej – powierzchnia użytkowa w voxCRM

Szanowni Państwo, w związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego (obowiązującej od 13 lutego 2026 r.), wprowadzającej wymóg określania ceny lokalu na podstawie jego powierzchni użytkowej, przygotowaliśmy instrukcję dostosowania danych w systemie VOX CRM. Celem poniższych zmian jest zapewnienie pełnej zgodności z nowymi przepisami (Art. 5a ustawy deweloperskiej) oraz uniknięcie rozbieżności w dokumentacji ofertowej i umownej.

Najczęściej zadawane pytania

1. Co się zmieniło i dlaczego musimy aktualizować dane w systemie?

Nowy art. 5a ustawy deweloperskiej stanowi, że cena lokalu w umowie deweloperskiej i umowie rezerwacyjnej musi być określona jako:

Cena lokalu = m² powierzchni użytkowej × cena za 1 m² powierzchni użytkowej

Powierzchnię użytkową ustala się zgodnie z Polską Normą obowiązującą w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Zgodnie z rekomendacją Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD), przy obliczaniu stosuje się wykładnię systemową – uwzględniającą zarówno Polską Normę, jak i Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Proszę pamiętać, że do powierzchni użytkowej nie wlicza się: balkonów, loggii, tarasów, schodów wewnętrznych, antresol (w zależności od daty pozwolenia) ani pomieszczeń o obniżonej wysokości.

Przepisy dotyczą wszystkich umów zawieranych od 13 lutego 2026 r. – do wcześniej podpisanych umów stosuje się warunki dotychczasowe.

---

2. Moje karty lokali posiadają już wyłącznie powierzchnię użytkową – czy muszę dokonywać jakichś zmian?

W standardowej praktyce, gdy w inwestycji nie były stosowane odrębne metraże (sprzedażowa i użytkowa), wartość powierzchni użytkowej była domyślnie wprowadzana przez Państwa bezpośrednio w pole „Powierzchnia (m2)".

W takim przypadku nie są wymagane żadne zmiany – dane są już zgodne z wymogami nowelizacji ustawy deweloperskiej.

Proszę jedynie zweryfikować, że pole „Powierzchnia użytkowa" jest puste (lub zawiera tę samą wartość co pole „Powierzchnia (m2)"), a cena brutto lokalu jest prawidłowa.

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 08-11-2026 22:11

3. Które lokale należy zaktualizować?

Proszę zaktualizować dane wyłącznie dla lokali o statusie:

- Dostępny
- W rezerwacji (Ustna rezerwacja oraz Umowa rezerwacyjna)
- Wstrzymane (Lokale, które planowane są do włączenia ich do sprzedaży w późniejszym okresie)

Proszę pamiętać, że lokali ze podpisanymi umowami (sprzedanych) nie należy aktualizować – do tych umów stosuje się dotychczasowe warunki.

---

4. Jak dokonać zmiany metrażu w karcie lokalu?

Zmiana polega na przeniesieniu wartości powierzchni użytkowej do pola „Powierzchnia (m2)" (pole rozliczeniowe). Cena całkowita brutto lokalu powinna pozostać bez zmian – system automatycznie przeliczy cenę za m².

Ścieżka: Wyszukiwarka → Karta lokalu → Edycja lokalu

Krok po kroku:

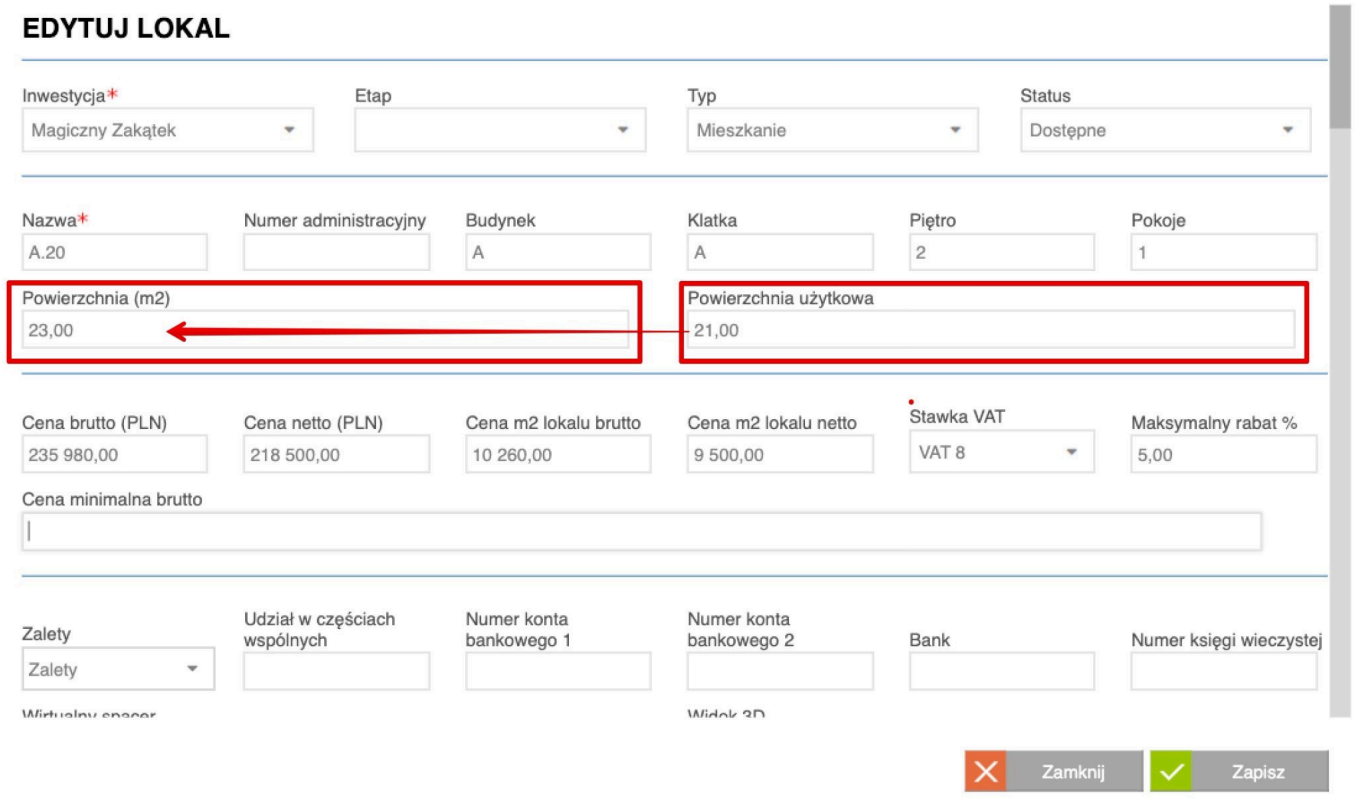
1. Proszę wyszukać lokal w systemie (np. po numerze, adresie lub statusie).
2. Proszę otworzyć edycję lokalu, klikając ikonę „Edytuj dane”
3. Proszę przepisać wartość z pola „Powierzchnia użytkowa" do pola „Powierzchnia (m2)".
4. Proszę wyczyścić pole „Powierzchnia użytkowa" (pozostawić puste).
5. Proszę zweryfikować, że cena brutto lokalu nie uległa zmianie – system automatycznie przeliczy cenę za m².
6. Proszę zapisać zmiany.

Poniżej widoczne jest porównanie stanu przed i po zmianie:

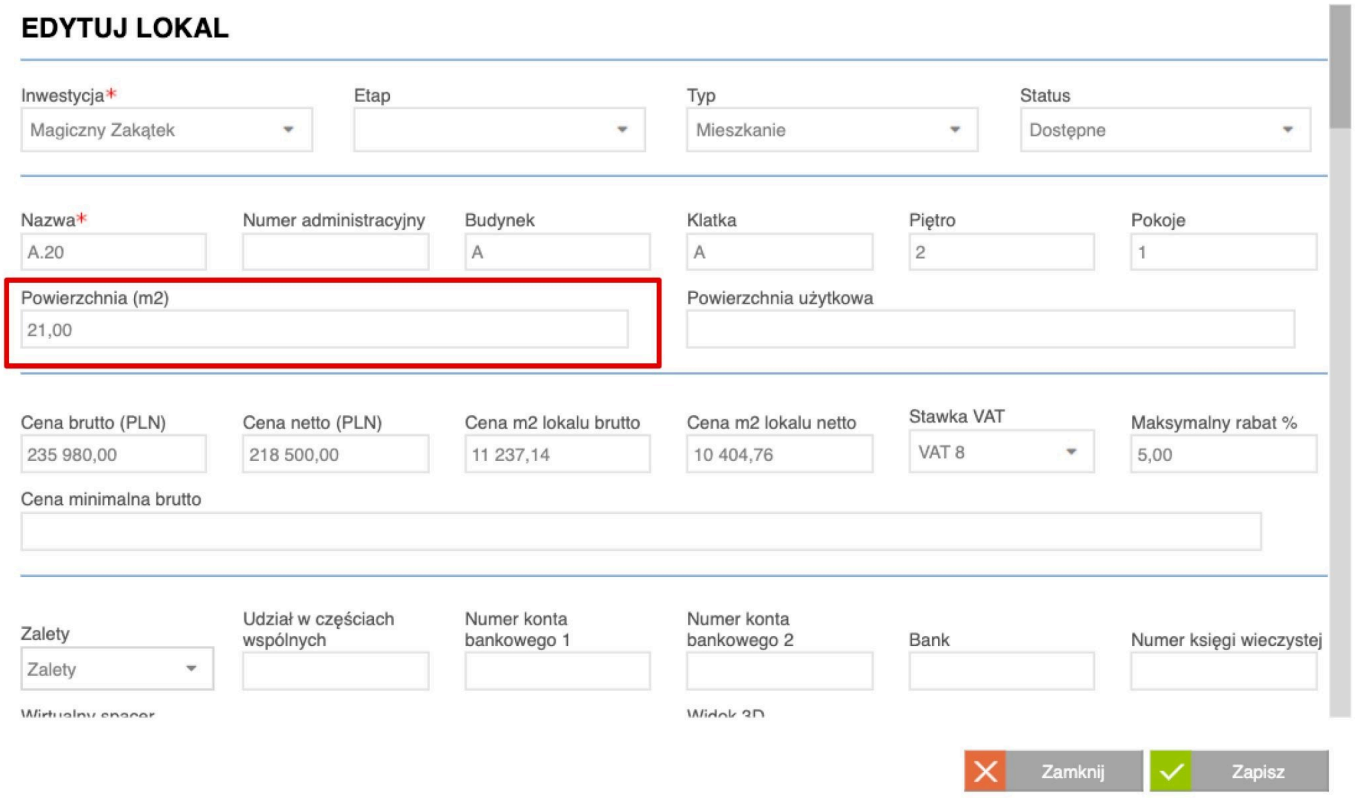
Przed zmianą:

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 08-11-2026 22:11

Zarządzanie danymi inwestycji i cennikami



Po zmianie:



Proszę pamiętać, że przeliczenie ceny za m² jest naturalną konsekwencją zmiany metrażu przy niezmienionej cenie całkowitej. Nie jest to błąd systemu.

Możecie Państwo ułatwić sobie pracę, korzystając z **Asystenta importu lokali** do inwestycji, który umożliwia masową aktualizację danych wielu lokali jednocześnie: Asystent importu lokali →

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 08-11-2026 22:11

URL: https://voxcrmedu.com/content/18/237/pl/nowelizacja-ustawy-deweloperskiej---powierzchnia-użytkowa-w-voxcrm.html

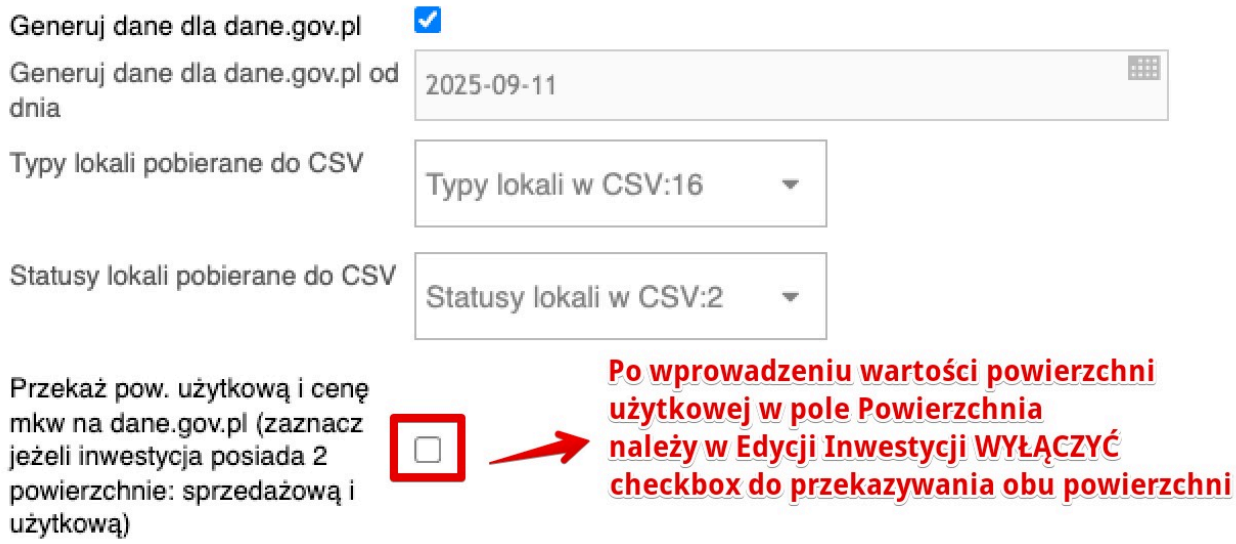
5. Co należy zrobić z ustawieniami inwestycji po aktualizacji danych dla potrzeb dane.gov.pl ?

Po wprowadzeniu wartości powierzchni użytkowej w pole „Powierzchnia (m2)" konieczna jest zmiana ustawień w Edycji Inwestycji.

Ścieżka: Zakładka Inwestycje → Lista inwestycji → Edytuj inwestycję

Krok po kroku:

1. Proszę przejść do zakładki „Inwestycje” w menu głównym.
2. Proszę otworzyć górny panel i przejść do kolejnej zakładki o nazwie „Inwestycje”.
3. Wybór i edycja inwestycji: Z listy dostępnych inwestycji proszę wybrać tę, którą chcecie Państwo skonfigurować, a następnie proszę skorzystać z opcji edycji. Otworzy to szczegółowy formularz konfiguracji.
4. Proszę odszukać pole „Przekaż pow. użytkową i cenę mkw na dane.gov.pl".
5. Proszę odznaczyć (wyłączyć) ten checkbox.
6. Proszę zapisać zmiany.



Proszę pamiętać, że checkbox ten był aktywny w sytuacji, gdy inwestycja posiadała dwie odrębne wartości – powierzchnię sprzedażową i użytkową. Po ujednoliceniu danych (jedna wartość w polu „Powierzchnia") należy go bezwzględnie wyłączyć, aby dane przekazywane do dane.gov.pl były prawidłowe.

---

6. Czy zmiana dotyczy tylko mieszkań, czy też lokali usługowych i miejsc postojowych?

Nowe przepisy dotyczą przede wszystkim lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych sprzedawanych w ramach umów deweloperskich i rezerwacyjnych.

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 08-11-2026 22:11
URL: https://voxcrmedu.com/content/18/237/pl/nowelizacja-ustawy-deweloperskiej---powierzchnia-użytkowa-w-voxcrm.html

Zarządzanie danymi inwestycji i cennikami

Proszę pamiętać, że miejsca postojowe i garaże nie są objęte wymogiem ustalania ceny na podstawie powierzchni użytkowej w rozumieniu art. 5a – jednak warto ujednolicić dane w systemie, aby uniknąć rozbieżności w dokumentacji.

Sprzedaż Lokale usługowe (komercyjne) nie podlegają pod przepisy ustawy deweloperskiej.

---

7. Co z prospektami informacyjnymi po zmianie cennika?

Po aktualizacji metrażów i cen za m² w systemie należy niezwłocznie zaktualizować prospekty informacyjne dla danej inwestycji. Obowiązek ten wynika bezpośrednio z przepisów ustawy deweloperskiej.

---

8. Czy po zmianie metrażu należy zaktualizować karty i plany lokali?

Tak. Proszę pamiętać również o wymianie kart lokali oraz planów, aby prezentowane w nich dane dotyczące powierzchni i ceny za m² były zgodne z obowiązującymi przepisami.

W razie pytań lub wątpliwości zespół voxDeveloper pozostaje do Państwa dyspozycji.

Powiązane artykuły:

Asystent importu lokali do inwestycji

Rozpoczęcie sprzedaży nowej inwestycji lub etapu w okresie obowiązywania znowelizowanej ustawy o jawności cen.

W jaki sposób wgrać lub zaktualizować karty oraz plany lokali w systemie VoxCRM?

Generowanie danych dla dane.gov.pl - jak uzupełnić dane Spółki Celowej i Inwestycji

Unikalny ID rozwiązania: #1243
Autor: : n/a
Data ostatniej aktualizacji: 2026-02-24 15:43

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 08-11-2026 22:11
URL: https://voxcrmedu.com/content/18/237/pl/nowelizacja-ustawy-deweloperskiej---powierzchnia-użytkowa-w-voxcrm.html