INWESTYCJE W CONDO- i APARTHOTELE – DZIAŁANIA UOKIK

* **Własny apartament w Łebie, Zakopanem lub Mikołajkach plus zysk z wynajmu? UOKiK sprawdza, czy oferty dotyczące 10 inwestycji komercyjnych nie naruszają praw konsumentów.**
* **Urząd bada, czy przedsiębiorcy oferujący lokale w condo- lub aparthotelach, przekazują pełne i rzetelne informacje o inwestycjach.**
* **Dwie decyzje Prezesa UOKiK wobec spółki Termy Uniejów – kary na łączną kwotę ponad 200 tys. zł.**

**[Warszawa, 18 grudnia 2023 r.]** Określenie condohotel powstało z połączenia słów condominium (zbiór jednostek mieszkalnych) i hotelu, analogicznie aparthotel łączy wyrazy apartament i hotel. To formy alternatywnych inwestycji w nieruchomości komercyjne. Konsument może się spotkać z ofertą zakupu własnego apartamentu położonego najczęściej w atrakcyjnych turystycznie lokalizacjach. Kupujący taką komercyjną nieruchomość może z niej korzystać przez określony czas w roku, a przez pozostały czas jest ona wynajmowana w systemie hotelowym. Lokale takie mają charakter użytkowy i w większości przypadków nie są chronione przez przepisy [tzw. ustawy deweloperskiej](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=18651).

**Obietnice na wyrost?**

Apartamenty w wyjątkowych wakacyjnych miejscach, luksusowe obiekty, wysoki standard wykończenia, często z bogatą infrastrukturą typu spa - takie propozycje mogą zwrócić uwagę konsumentów. UOKiK przeprowadził wstępne rozeznanie dostępnych na rynku ofert sprzedaży lokali w systemie condo- i apartholeli. Kierowany do konsumentów przekaz marketingowy oraz zawarte w nim informacje dotyczące m.in. inwestycji, sposobu jej realizowania i finansowania oraz planowanych zysków, stanowiły podstawę do wszczęcia przez Prezesa Urzędu 10 postępowań wyjaśniających. Mają one na celu wstępne ustalenie czy inwestorom zapewniono pełnię należnych im praw zakresie ochrony konsumentów.

**Postępowania UOKiK dotyczą następujących inwestycji:**

Apartamenty w Świeradowie (ABInvestHouse), Mercure Szczyrk Resort (Beskid Resort Properties), Solmarina Gdańsk (Dekpol Deweloper), Forest Park w Świeradowie Zdroju (Forest Park D. Surynt R. Urbanik), Linea Mare Pobierowo (Morris & Lloyd Broker), Saltic Apartamenty w Łebie (Oak Property), Witkac Residence Zakopane (Platan Hotels & Resorts), Radisson Blu Resort w Międzywodziu (Sea Invest Gabryjelski Kocwa), Zdrojowa Invest w Dźwirzynie (Vacation Club 2), Brzegova w Mikołajkach (Vanto Estate).

**Co zbada UOKiK?**

UOKiK analizuje informacje zamieszczone na stronach internetowych oraz w materiałach sprzedażowych, takich jak foldery dostępne w punktach sprzedaży. Ponadto przedmiotem analiz są umowy zawierane z podmiotami oferującymi condo- i aparthotele (deweloperami, operatorami obiektów) oraz umowy dalszego najmu zakupionych lokali. Urząd weryfikuje etapy realizacji poszczególnych inwestycji i przedsiębiorców związanych z projektami - podmioty oferujące sprzedaż, wykonawców, deweloperów, inwestorów czy operatorów.

**Potencjalne ryzyka związane z inwestycją w condo- i aparthotele.**

Celem analiz jest ustalenie czy przedsiębiorcy oferujący inwestycje w condo- i aparthotele rzetelnie informują kupujących o wszelkich aspektach i uwarunkowaniach transakcji. Wstępne obserwacje mogą budzić wątpliwości co do nadmiernego eksponowania atutów i korzyści z inwestycji, bez zwracania uwagi na możliwe ryzyka. Sposób prezentowania zysku może być elementem strategii marketingowej, która nie uwzględnia w komunikacji takich czynników, jak np. sezonowość wynajmu czy koszty utrzymania, przez które rentowność może być znacznie niższa niż deklarowana.

- *Przed podjęciem decyzji o inwestycji w lokale komercyjne warto bardzo wnikliwie zapoznać się z warunkami takiej oferty. Zwróćmy uwagę na sposób finansowania, zabezpieczenia oraz to, czy przewidywany zysk nie bazuje na nierealistycznym scenariuszu. Dopiero pełna, rzetelna i wszechstronna analiza pozwala na podjęcie świadomej decyzji inwestycyjnej, która powinna uwzględniać akceptowalne dla konsumentów ryzyka utraty powierzanych przedsiębiorcy środków bądź niższych niż oczekiwane stóp zwrotu z kapitału.* *Apelujemy do konsumentów o ostrożność i rozwagę przy wyborze tego rodzaju inwestycji na lata –* mówi Prezes UOKiK Tomasz Chróstny.

**Condo- i aparthotele – inne działania UOKiK**

Obecnie rozpoczęte postępowania wyjaśniające to kontynuacja wielu działań Urzędu w sektorze inwestycji alternatywnych, szczególnie dotyczących nieruchomości komercyjnych. Już we wrześniu 2019 r. UOKiK i KNF wydały [wspólne ostrzeżenie](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=15953) przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w aparthotele i condohotele. Zagrożenia te były także tematem [kampanii społecznej „Policz i nie przelicz się”](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=17838). W maju 2022 roku Prezes UOKiK Tomasz Chróstny wydał [decyzję wobec firmy CGA Invest](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=18538), która oferowała lokale w condohotelu Czarna Perła w Siennej. Zobowiązał w niej do zmiany praktyk polegających na wprowadzaniu klientów w błąd co do bezpieczeństwa inwestycji w lokal, wysokości zysku i modelu finansowania oraz do zrekompensowania konsumentom ich skutków. W tegorocznej decyzji dot. inwestycji dotyczącej [Rezydencji Ustronie Morskie (Burco Development)](https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf) Prezes Urzędu zobowiązał przedsiębiorcę do zmiany niekorzystnych zapisów umownych oraz do rekompensaty finansowej dla konsumentów.

**Decyzje wobec Term Uniejów**

Prezes UOKiK wydał również dwie decyzje wobec Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Termy Uniejów i nałożył na spółkę kary finansowe w łącznej wysokości ponad 200 tys. zł (200 410 zł). Pierwsza dotyczyła stosowania przez spółkę czterech niedozwolonych zapisów w umowach z inwestorami, np. ostateczna powierzchnia lokalu mogła się różnić od zakładanej w umowie do +\- 5 proc. i nie miało to wpływu na cenę lokalu. Po uprawomocnieniu się decyzji zapisy te będą bezskuteczne i należy je traktować tak, jakby w ogóle nie były zawarte w umowie. W drugiej decyzji Prezes UOKiK stwierdził, że spółka przekazywała potencjalnym inwestorom przed zawarciem umowy nieprawdziwe informacje o zakładanym zysku, zawyżając jego wysokość, co wprowadzało odbiorców w błąd w zakresie kluczowych w procesie decyzyjnym danych. Obie decyzje nie są prawomocne.

**Pomoc dla konsumentów:**

Tel. 801 440 220 lub 222 66 76 76 – infolinia konsumencka  
E-mail: [porady@dlakonsumentow.pl](mailto:porady@dlakonsumentow.pl)  
[Rzecznicy konsumentów](https://uokik.gov.pl/pomoc.php) – w twoim mieście lub powiecie

[Rzecznik Finansowy](https://rf.gov.pl/jak-pomaga-rzecznik-finansowy/porady/) – po odrzuceniu reklamacji przez instytucję finansową