



RAPORT NA TEMAT
OCHRONY PRAW KONSUMENTÓW
NA RYNKU OBROTU
NIERUCHOMOŚCIAMI

WARSZAWA, CZERWIEC 2003



Spis treści

WPROWADZENIE	3
DEWELOPERZY	4
WYKAZ NIEPRAWIDŁOŚCI:	4
POŚREDNICY W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI	13
WYKAZ NIEPRAWIDŁOŚCI:	13
SPÓŁDZIELNIE	17
WYKAZ NIEPRAWIDŁOŚCI:	17
AGENCJE POŚREDNICTWA W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI	21
DELEGATURA W BYDGOSZCZY	21
DELEGATURA W GDAŃSKU	29
DELEGATURA W KRAKOWIE	30
DELEGATURA W POZNANIU	41
DELEGATURA W WARSZAWIE	51
SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE	52
DELEGATURA W BYDGOSZCZY	52
DELEGATURA W KATOWICACH	56
DELEGATURA W POZNANIU	58
DELEGATURA WE WROCŁAWIU	60
DEWELOPERZY DELEGATURA W BYDGOSZCZY	67
DELEGATURA W GDAŃSKU	74
DELEGATURA W KATOWICACH	76
DELEGATURA W KRAKOWIE	87
DELEGATURA W LUBLINIE	95
DELEGATURA W POZNANIU	98
DELEGATURA W WARSZAWIE	105



WPROWADZENIE

W związku ze skargami konsumenckimi i nieprawidłowościami wykrytymi przez UOKiK w trakcie wyrywkowych kontroli umów stosowanych na rynku obrotu nieruchomościami Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Cezary Banasiński zlecił 13 stycznia 2003 r. dokonanie delegaturom UOKiK analizy wzorców umownych stosowanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami, deweloperów oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

W wyniku przeprowadzonych analiz, obejmujących treść oferowanych klientom - konsumentom wzorców umów, pod kątem zgodności wykorzystywanych postanowień z przepisami art. 3851 i 3853 kodeksu cywilnego o tzw. niedozwolonych postanowieniach umownych, powstały szczegółowe raporty, obejmujący dane ilościowe (ilość skontrolowanych podmiotów, ilość zanalizowanych wzorców) oraz konkretne postanowienia zakwestionowane przez Urząd. Należy podkreślić, że o ostatecznym uznaniu konkretnego postanowienia umownego za klauzulę niedozwoloną decyduje Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Dopiero po prawomocnym wyroku sądu Prezes UOKiK wpisuje zakwestionowane postanowienie do Rejestru Klauzul Niedozwolonych dostępnego na stronie internetowej: www.uokik.gov.pl

Raport przygotował Departament Polityki Konsumenckiej UOKiK. Na podstawie niniejszych raportów ustalono, co następuje:



DEWELOPERZY

Statystyka badań rynku deweloperów

Liczba zbadanych podmiotów	Liczba zakwestionowanych wzorców
164	66
	40, 24 %

W obrocie deweloperskim stosowanych jest bardzo wiele rodzajów i nazw umów. Można wymienić m.in. następujące: umowa przyrzeczenia i sprzedaży lokalu/umowa przyrzeczona – ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa przedwstępna o wybudowanie lokalu mieszkalnego, umowa o realizację budowy lokalu mieszkalnego, umowa o wybudowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, umowa realizacji zadania inwestycyjnego, umowa sprzedaży lokalu, umowa przedwstępna o wybudowanie garażu. Podobnie jak w przypadku pośredników, kontrolowani deweloperzy deklarowali możliwość negocjowania przez konsumentów warunków umów. W praktyce, w przeważającej mierze przedmiotem negocjacji czynili wysokość ceny należnej za przedmiot umowy.

Wykaz nieprawidłowości:

1. Poważne zastrzeżenia Urzędu budzą zagadnienia dotyczące sposobu ustalania cen za przedmiot wszelkiego rodzaju zawieranych umów.

- W szeregu oferowanych przez deweloperów wzorców zaobserwowano nieprecyzyjne, a zarazem mylące zasady naliczania ceny za przedmiot umowy, poprzez stosowanie różnorodnych sposobów dokonywania i przeliczania waloryzacji w trakcie trwania inwestycji, w stosunku do dokonanych już jak i nie wniesionych jeszcze wpłat, np. „podwyżka cen ustalona zostanie na podstawie zmian cen materiałów budowlanych w okresie ostatnich dwóch miesięcy”. Nie określono natomiast żadnych szczegółów, według których takie zmiany miałyby być szacowane. W umowach często nie występują również żadne wskaźniki precyzujące okres czasu, jakiego dotyczy dokonywana waloryzacja. Przedsiębiorcy stosują nieczytelne, a przede wszystkim nieznanie konsumentom odniesienia do wskaźników zastosowanych w konkretnych opracowaniach. Takim odniesieniem posługuje się postanowienie typu „cena zwiększy się wg procentowego wskaźnika wzrostu cen w budownictwie (...) określonego w opracowaniu „Sekocenbud” dla obiektu 1121”.



- Stosowane są postanowienia, które określają, iż „wartość budynku mieszkalnego może ulec zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia użytkowa domu lub działki uległy zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie”. W takich sytuacjach przedsiębiorcy zastrzegają na swoją korzyść różne, niekorzystne dla klientów zasady wpływu zmian powierzchniowych na ostateczną cenę budynków lokalnych. Zastrzeżenia te obejmują zobowiązanie deweloperów do odpowiedniej zmiany ceny przedmiotu umowy, i ile zmianie uległa określona powyżej pewnych wartości procentowanych powierzchnia lokalu. Wartość procentowa, poniżej której deweloperzy nie dostosowują cen oscyluje wokół 1 – 3 %. Różnice w tych granicach zwykle nie mają wpływu na ostateczną cenę lokalu. Praktykowane są również postanowienia niedookreślone w postaci zwrotu „ustalony procent tolerancji”, którego szczegółów nie wskazano. Zaobserwowano również takie regulacje, w których sprzedający zastrzegają sobie możliwość dokonywania zmian w projekcie budynku, a co za tym idzie zmiany powierzchni lokalu, które to zmiany „nie mogą powodować zwiększenia ceny podstawowej o więcej niż 10 %”. Zatem ograniczenie odnosi się jedynie do wartości cenowej, wobec braku precyzyjnego określenia nie można jednakże wykluczyć, iż powyższe zastrzeżenie dopuszcza jednak możliwość dokonywania zmian, które nie powodują kolejnych przesunięć w cenie lokalu.

- Zwrócenia uwagi wymaga również praktyka podawania w umowach cen w walutach inne, niż polskie (np. w dolarach) przy jednoczesnym zastrzeżeniu, iż w przypadku spadku kursu waluty obowiązuje kurs z dnia podpisania umowy.

Brak powyższych oznaczeń, a jednocześnie zastrzeżona (na korzyść deweloperów) umownie dowolność interpretacji umowy w stosunku do tak istotnych czynników jak cena, wypełnia znamiona art. 385¹ k.c. oraz art. 385³ pkt 8, 9, 10 i 11 k.c. Niedopuszczalne jest bowiem tworzenie niejasnych uwarunkowań, które zezwalają na nieścisłości w procesie realizacji inwestycji, a jednocześnie odbywają się ze szkodą dla konsumentów (poprzez wpływ na ceny lokali).

2. W szeregu skontrolowanych wzorcach umownych zaobserwowano rażące dysproporcje w rozłożeniu wzajemnych praw i obowiązków na etapie niedojścia do skutku przyrzeczonej umowy. W umowach nie dokonuje się w zasadzie rozróżnienia na przyczyny niedojścia umowy do skutku z punktu widzenia konsumenta i dewelopera. W przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie sprzedających zwrotowi podlega zaliczka, nie przewiduje się jednak żadnej formy odszkodowania, czy też zadośćuczynienia za straty poniesione przez konsumenta. Zdecydowanie inaczej kształtuje się sytuacja odwrotna. Nie zawarcie umowy z przyczyn po stronie kupujących powoduje utratę np. 15 % wartości wpłaconej kwoty z tytułu zaliczki i rat na budowę domu, zatem obciąża konsumenta „karą” za brak dojścia umowy do skutku. Brak równomiernego rozłożenia praw i obowiązków w zakresie ponoszenia konsekwencji za nie zawarcie umowy stanowi rażące naruszenie interesów



konsumenta. Wyłączając w istotnym zakresie odpowiedzialność dewelopera stanowią ponadto niedozwolone postanowienie umowne z art. 385³ pkt 2 k.c. Można również podważyć wysokość żądanej od konsumentów kary jako nadmiernie wygórowanej, szczególnie **w aspekcie braku ekwiwalentnej regulacji po stronie przedsiębiorcy.**

3. Istotną kwestią jest brak wyraźnego wskazania w umowie obowiązku dewelopera do przeniesienia własności na kupującego. Istnienie takiego precyzyjnego zobowiązania wydaje się być nieodłącznym składnikiem umów przedwstępnych, których końcowym etapem jest umowa o przeniesienie (przrzeczonej) własności, zawierana u notariusza. Zaobserwowano również, iż zdarzają się też takie umowy, w których to zobowiązanie dewelopera określone jest w sposób wyjątkowo mylący i niewłaściwy, np. „Sprzedawca zobowiązuje się do pozostawienia lokalu do dyspozycji (oddania w posiadanie)Kupującemu w terminie do dnia (...)” . Z tym procederem związana jest również szczególnie niebezpieczna praktyka stwarzania przez deweloperów dużych utrudnień przy zawieraniu umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. Spotykane są bowiem przypadki, w których przedsiębiorcy uzależniają jego zawarcie od wpłaty określonej kwoty (np. po wpłaceniu przez nabywcę wpłaty 25 % ceny lokalu) oraz zawarcia w umowie wniosku o wpisanie do Działu III Księgi Wieczystej prawa nabywcy wynikającego z tej umowy. Formowanie takich utrudnień dla konsumentów może stanowić rażące naruszenie interesów konsumentów, a zatem wypełniać dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c. Zagadnienie to wydaje się szczególnie istotne w przypadku umów, w stosunku do których przepisy prawa uzależniają skuteczność umowy przrzeczonej od zawarcia jej w formie aktu notarialnego. Takie wymogi dotyczą właśnie umów odnoszących się do nieruchomości. Zatem stosowane w tej kwestii utrudnień stanowi istotne ograniczenie praw konsumentów, w kontekście przysługujących każdemu na drodze cywilnoprawnej roszczeń. Zagadnienie form dokonywanych czynności prawnych ma bowiem ogromne znaczenie dla skuteczności dochodzonych przed sądem praw.

4. Szereg zastrzeżeń budzi zagadnienie terminowości realizacji inwestycji w aspekcie obowiązków związanych z dokonywaniem płatności przez konsumentów.

- Często występującą praktyką jest uzależnianie terminowości wpłat nabywców lokali od wyznaczonego wcześniej grafika, co w konkretnych sytuacjach opóźnień ze strony dewelopera (inwestora) powoduje konieczność wywiązania się przez konsumenta z zobowiązania, mimo nienależytego wykonania zobowiązania drugiej strony. Przestrzeganie wyznaczonych w tej mierze terminów ma kluczowe znaczenie z punktu widzenia konsekwencji, do ponoszenia których zobowiązany jest klient, gdy nie dopełni swoich zobowiązań. Nieistotny (z punktu widzenia deweloperów) w tym aspekcie pozostaje fakt pozostawiania przez nich w zwłoce (bądź w opóźnieniu). W tym zakresie w zasadzie wszystkie istniejące w obrocie wzorce umów przewidują rażącą nieproporcjonalność w odpowiedzialności stron. Za zwłokę w dokonywaniu opłat na konsumencie ciąży obowiązek uiszczania wygórowanych odsetek (bądź kar), z



zagrożeniem rozwiązania umowy przez przedsiębiorcę (**a nawet z zatrzymaniem wszelkich wpłaconych już kwot**). Odwrotna sytuacja natomiast nie istnieje. Deweloper może zatem niemal bezkarnie zmieniać termin realizacji inwestycji, gdyż nałożone na niego konsekwencje finansowe są – w porównaniu do obciążeń konsumenta – żadne, bądź minimalne. Rzadkie są przypadki, w których deweloper zobowiązuje się do uiszczania konsumentowi odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, przeważnie odpowiedzialność dewelopera ogranicza się do **setnych, bądź dziesiętnych procenta za każdy dzień opóźnienia**. Zgoła odmienne są kwoty odsetek, do których uiszczenia w tych samym przypadkach zobowiązani są klienci. U dużej większości skontrolowanych deweloperów kwoty te wynoszą od **0,1 – do 0,15 % za każdy dzień opóźnienia, co w skali roku tworzy kolosalne zobowiązanie w wysokości prawie 55%**. Zdarza się również, iż w przypadku niewykonania zobowiązania przez kupującego deweloper zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy oraz pobrania z tego tytułu **35% wartości umowy**. W opisanym wyżej zakresie wzajemnych obowiązków stron należy jasno podkreślić zachodzące tu ogromne naruszenie zasad równości. Tego typu postanowienia należy zatem traktować jako niedozwolone, w świetle art. 385¹ k.c. oraz art. 385³ pkt 2, 17 i 22. Niedopuszczalne bowiem jest takie działanie przedsiębiorców, które wzmacnia pozycję przedsiębiorcy kosztem konsumentów, przewidując obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta. Niedopuszczalne jest również nakładanie obowiązku zapłaty tak rażąco wygórowanej kary umownej.

- W wielu przypadkach deweloperzy stosują „orientacyjny termin oddania mieszkania” lub określają, iż „Strony ustalają, że termin wykonania umowy może ulec przesunięciu o 1 miesiąc (czasem 4 miesiące) bez wzajemnych roszczeń odszkodowawczych”. Częstym przypadkiem jest formułowane przez deweloperów zastrzeżenia, zgodnie z którym „termin realizacji przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności niezależnych lub niezawinionych przez dewelopera, których nie można było przewidzieć”. Szczególne przypadki stanowią w tym aspekcie zdefiniowane przez przedsiębiorców (w sposób rozszerzający) zdarzenia siły wyższej. W takich sytuacjach wyłączona zostaje jakkolwiek odpowiedzialność deweloperów, bądź też przyznaje się konsumentom prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli czas oczekiwania na odbiór lokalu przekroczy okres np. **sześciu miesięcy**. Inwestor zwraca wtedy konsumentom wszelkie dokonane wpłaty, z tego tytułu z reguły nie ponosi jednak żadnych innych negatywnych konsekwencji. Jedynie w niewielu przypadkach zaobserwowano istniejące zobowiązanie dewelopera do zapłaty kary umownej, w przypadku zaistnienia dłuższej (1- bądź 2-miesięcznej) zwłoki w terminowości realizacji inwestycji. **Nie zaobserwowano jednak przypadków, w których wysokość tak określonej kary umownej odpowiada wysokości kary ciążącej na konsumencie**. Zdarzają się również takie sytuacje, w których deweloper uzależnia swoją odpowiedzialność **od wcześniejszego wyegzekwowania kary od**



wykonawców robót. Tego typu postanowienia należy uznać za niedozwolone, w świetle brzmienia art. 385³ pkt 21 k.c., który zabrania uzależniania odpowiedzialności względem konsumenta od wykonania tego zobowiązania przez osoby, za pośrednictwem których kontrahent konsumenta zawiera umowę lub przy pomocy których wykonuje swoje zobowiązanie.

5. Ogromne zastrzeżenia Urzędu dotyczą kwestii związanych z możliwościami odstąpienia od umowy. Obawy w tej mierze budzi zasadność i sposób zróżnicowanego traktowania stron umowy, w aspekcie wykonywania tego prawa. Wobec powyższych uwag odnośnie do sytuacji, w której Sprzedający odstępuje od umowy z powodu opóźnień wynikających z winy konsumenta, w tym miejscu przedstawienia wymaga jedynie sytuacja, w której odstąpienie od umowy stanowi realizację prawa do odstąpienia, podyktowaną wolą strony, gwarantowaną przepisami ogólnymi prawa cywilnego. W nadesłanych raportach nie zauważono uregulowania sytuacji wykonania prawa do odstąpienia przez dewelopera z przyczyn innych, niż nienależyte wykonanie zobowiązania przez konsumenta, stąd też regulacje wzorców skupiają się na konsekwencjach finansowych obciążających konsumenta wykonującego przysługujące mu w tym zakresie prawo. Nieodłącznym elementem każdej umowy jest opatrzenie sytuacji odstąpienia przez klienta od umowy sankcją w postaci kary umownej. Nie podlega kwestionowaniu przez Urząd zasadność pobierania owej kary (często stosowanej w obrocie handlowym), a jedynie jej wysokość i uwarunkowania. W każdym z analizowanych przypadków zaobserwowano rażąco wygórowane kwoty, które podlegają potrąceniu przez dewelopera z dokonanych wcześniej przez konsumenta wpłat. Wysokość kar jest znacznie zróżnicowana i wynosi w poszczególnych przypadkach np.: 2 % lub 5 % wniesionej kwoty, 3% łącznie ceny i kwoty waloryzacji wartości zakupu mieszkania, bądź **15 % ceny netto przedmiotu umowy (!)**, czy też **15 % wartości umowy**. Ogromna rozbieżność, jak i horrendalna wysokość niektórych kar umownych skłania do refleksji nad zasadnością tak zróżnicowanej praktyki deweloperów. Jako kontrast przytoczyć należy przykładowe postanowienia regulujące odwrotną (rzadką) sytuację, w której deweloper reguluje odpowiedzialność z tytułu odstąpienia od umowy na normalnych zasadach. Odpowiedzialność taka w zaobserwowanym przypadku została potraktowana poprzez odniesienie do niejasnego określenia „kwoty karnej”, z jednoczesnym określeniem, iż się kształtuje się ona na poziomie **15 % środków wpłaconych** na budowę domu. W większości przypadków zwrot wpłaconych kwot **nie obejmuje waloryzacji i oprocentowania, dotyczy zatem jedynie wartości nominalnych**. Wysokość ustalanych przez przedsiębiorców kar umownych, ze względu na tak ogromny procent odnoszący się często do wartości mieszkania, musi zostać zakwestionowana, jako postanowienie niedozwolone z art. 385³pkt 17 k.c. W świetle tego artykułu niedozwolona jest praktyka nakładania na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązku zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Niewątpliwie w wielu z poruszanych w raportach przypadkach sytuacja taka często ma miejsce. Kolejnym zarzutem w stosunku do deweloperów



jest stosowana przez nich praktyka dokonywania zwrotu wpłaconych kwot przy odstąpieniu od umowy przez konsumenta **dopiero w sytuacji, gdy nie tylko znajdzie się nowy nabywca, a na dodatek gdy wpłaci na rzecz przedsiębiorcy odpowiednie środki finansowe**. Praktykowanie takich działań, jak też dokonywanie zwrotu wpłaconych przez konsumentów środków po stosunkowo długim okresie czasu wymagają stanowczego sprzeciwu. Okres ten częstokroć wyznaczany jest poprzez określenie maksymalnego czasu na zwrot gotówki – np. w terminie **6 miesięcy** od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia kupującego o skorzystaniu z prawa odstąpienia. Przedmiotowy zapis umożliwia deweloperowi niemal nieskrępowane przedłużenie w czasie terminu do zwrotu wpłaconych przez konsumenta kwot, praktycznie bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek ustawowych). Sytuacja taka powoduje ponadto, iż de facto bez jakiegokolwiek zasadności właściwe konsumentowi środki pozostają do dyspozycji dewelopera na jego korzyść, z oczywistą stratą dla klienta, co niewątpliwie wyczerpuje znamiona art. 385¹ k.c., ze względu na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi. Należy ponadto zwrócić uwagę na praktykę uzależniania skuteczności prawa do odstąpienia od znalezienia nowego nabywcy co sprawia, iż w praktyce prawa konsumenta zostają istotnie ograniczone, a **skuteczność odstąpienia uzależniona od czynników, na które konsument nie ma żadnego wpływu**. Uzależnianie prawa do odstąpienia od umowy od zdarzenia tak niepewnego i przyszłego stanowi z punktu widzenia art. 385¹ oraz 385³ pkt 2 i 8 k.c. praktykę niedozwoloną, która wymaga wyeliminowania. Nie można bowiem tolerować przypadków, w których tak istotnie ograniczona zostaje odpowiedzialność dewelopera w sytuacji, gdy nieodzownym elementem prowadzonej przez niego działalności jest ponoszenie ryzyka związanego z jej szczególnym charakterem, jak też przypadków, w których spełnienie świadczenia uzależnianie jest od okoliczności zależnych tylko od woli kontrahenta. Wyjaśnienia wymaga jeszcze zaobserwowana praktyka, kumulowania przez deweloperów żądanych od konsumentów kar za odstąpienie od umowy. W niektórych przypadkach w zamian za wykonanie ww. prawa konsument jest „zobowiązany do zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek, kar umownych oraz do zapłaty kary w wysokości 10% ceny”, bądź w niektórych przypadkach – 15% ceny. Ostatnią kwestią, która wyłania się z nadesłanych raportów z zakresu regulacji odnoszących się do kar umownych są przypadki, w których postanowienia określające te zagadnienia są określone w sposób niejednoznaczny, poprzez użycie ogólnikowego sformułowania „obciążenie kosztami dostosowania mieszkania do nowego klienta”. Ze względu na ogromną rozpiętość i możliwość swobodnej interpretacji, jakie mieszczą się pod tak skonstruowanym określeniem, nie sposób nie potraktować tej kwestii jako stanowiącej istotne zagrożenie dla interesów konsumentów. Tego typu postanowienia podlegają zatem kwalifikacji z art. 385¹ oraz 385³ pkt 8 i 9, k.c., które zabraniają uzależniania spełnienia świadczenia kontrahenta wyłącznie od okoliczności od niego zależnych, jak też przyznają przedsiębiorcy prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.



6. W toku analizy uwagę zwróciły również postanowienia stanowiące próbę ograniczania lub wyłączenia uprawnień kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu, przez wyłączenie prawa do odstąpienia od umowy (w razie ujawnienia istotnych wad), jak też przez wyłączenie, bądź też istotne ograniczenie możliwości reklamowania ujawnionych wad. Postanowienia o tym charakterze są sformułowane poprzez postanowienia typu: „Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za wady fizyczne nieruchomości Nabywcy, jeżeli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie 7 dni”. Zatem pomimo kodeksowej regulacji rękojmi i obowiązywania tego reżimu niezależnie od postanowień umownych dotyczących np. gwarancji, w praktyce często uprawnienia konsumentów w tej mierze nie były przestrzegane. W związku ze sposobem traktowania przez deweloperów zgłoszonych przez klientów wad, zaznaczenia wymaga również występowanie we wzorcach postanowień mówiących, iż „wystąpienie wad i usterek nie wstrzymuje płatności. Kupujący jest zobowiązany do terminowych wpłat nawet wówczas, gdy odmówi podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub gdy taki protokół został podpisany”. Należy zatem zwrócić uwagę na istniejące na mocy takiego postanowienia ograniczenie odpowiedzialności dewelopera, który nakłada na konsumenta obowiązek wykonania zobowiązania mimo nienależytego wykonania zobowiązania ze swojej strony. Jest to niewątpliwie postanowienie niedozwolone, z art. 385³ pkt 22 k.c., a tym samym wymaga wyeliminowania. Konsument ma bowiem prawo oczekiwać, iż w zamian za realizowane z jego strony świadczenia (w ramach ekwiwalentności świadczeń) kontrahent również w pełni wywiąże się z zaciągniętych zobowiązań.

7. Wątpliwości Urzędu budzą również kwestie związane z zarządem nad nieruchomością. Należy bowiem podkreślić, iż postanowienia w tej mierze nie mogą ograniczać praw właścicieli określonych ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W podpisywanych umowach konsumenci zostają często zmuszeni do związania się ustanowionym przez dewelopera zarządem przez okres kilkuletni (np. 3 lata), podczas gdy nie jest brana pod uwagę wola prezentowana przez właścicieli lokali. Natomiast zgodnie z postanowieniami ww. ustawy **od wolnej woli właścicieli zależy komu powierzą zarząd nad nieruchomością.** Ponadto zauważono, iż często stawki za tak ustanowiony zarząd są wysokie i wynoszą np. 0.50 dolara za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wydaje się zatem, iż mimo słusznej praktyki ustanawiania przez dewelopera tymczasowego zarządu nad nieruchomością, zakwestionowania wymaga długi termin, na który ów zarząd jest ustanawiany. Należałoby raczej jasno określić tymczasowy charakter tego zarządu, przy ostatecznym poszanowaniu woli właścicieli lokali. Wobec stosowanych przez deweloperów w tej mierze różnych utrudnień (np. poprzez określanie, iż właściciele mogą zmienić formę zarządu poprzez zawarcie aktu notarialnego) należałoby wspomnieć, iż istniejące w tej mierze regulacje merytoryczne mają zastosowanie niezależnie od woli, czy też warunków stosowanych przez przedsiębiorców. W świetle postanowień art. 58 § 1 k.c. bowiem „czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna”. Zatem formułowanie postanowień naruszających



powszechnie obowiązujące regulacje prawne należy uznać za niedozwolone, z art. 385¹k.c. jako rażąco naruszające interesy konsumentów.

8. Występowanie szeregu niedozwolonych postanowień umownych zaobserwowano przy uregulowaniach dotyczących zagadnień odbioru lokalu. Szczególnie niebezpieczne wydają się te postanowienia, które określają, iż niestawienie się przez konsumenta w wyznaczonym terminie przekazania powoduje **samodzielne odebranie przedmiotu umowy przez kupującego**. Jednocześnie w umowach zamieszczane są zastrzeżenia, iż takie działanie jest **jednoznaczne z wykonaniem przez sprzedającego umowy w tym zakresie**. Sprzedający sporządzają również jednostronnie protokół, który traktowany jest jako **protokół odbioru podpisany przez obie strony**. Formułowanie tego typu postanowień wydaje się być daleko zbyt idącą swobodą, jaką przywłaszcza sobie deweloper (art. 385³ pkt 9 k.c.), a tym samym niedopuszczalną, z punktu widzenia poszanowania interesów drugiej strony, praktyką. Podobne naruszenia odnoszą się do przypadków, w których „kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”, bądź też wyłączane jest prawo do odbioru przedmiotu umowy w przypadku zgłoszenia usterek w terminie odbioru lokalu. Stosowanie praktyk tego rodzaju (o różnorodnym brzmieniu, jednakże o tym samym skutku) zbyt restrykcyjnie i w sposób niedopuszczalny pozbawia konsumentów prawa do dochodzenia przez nich roszczeń z tytułu stwierdzonych wad, jak też bezzasadnie pozbawia konsumentów prawa do dysponowania lokalem. Tego rodzaju praktyki stanowią zatem rażące naruszenie interesów konsumentów, w świetle art. 385¹ k.c.

9. We wzorcach zaobserwowano również praktykę zamieszczania zapisów powodujących konieczność nabycia przez konsumenta, obok lokalu mieszkalnego, także miejsca parkingowego lub garażowego. Wobec braku zainteresowania niektórych konsumentów kwestią nabycia np. miejsca garażowego, zamieszczanie takich postanowień w umowach wydaje się być niezasadne, a w niektórych przypadkach szczególnie uciążliwe. Formułowanie tego typu zobowiązań wyczerpuje zatem znamiona art. 385³ pkt 7 k.c., który stanowi, iż niedozwolonym postanowieniem umownym jest uzależnianie zawarcia, treści lub wykonania umowy od zawarcia innej umowy, nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie. Takim dodatkowym, niezależnym od przedmiotu umowy świadczeniem jest z pewnością konieczność nabycia bądź miejsca parkingowego, bądź też miejsca garażowego.

10. Ostatnią kwestią poruszaną w niemal wszystkich raportach jest umieszczanie we wzorcach postanowień regulujących właściwość sądów dla rozpatrywania spraw wynikłych na tle wykonywania umowy. Wg art. 385³ pkt 23 k.c. niedozwolonym postanowieniem umownym jest zapis wyłączający jurysdykcję sądów polskich, poddający sprawy pod rozstrzygnięcie sądu polubownego, jak też narzucający rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest



miejscowo właściwy. Praktyką ze strony większości zbadanych umów deweloperskich jest, bądź poddanie sporów pod sąd polubowny – co, w świetle pow. przepisu, stanowi niewątpliwie praktykę niedozwoloną, bądź też określanie jako właściwego sądu siedziby dewelopera. Należy jednakże zaznaczyć, iż taka praktyka nie wypełnia znamion art. 385³ pkt 23 k.c., gdyż jako taka nie jest niezgodna z dyspozycją kodeksu postępowania cywilnego, który dla spraw związanych z podmiotami nie będącymi osobami fizycznymi określa właściwość sądu miejsca ich siedziby. Kodeks przewiduje również tzw. właściwość przemienną, według której możliwe jest poddanie sporów związanych z wykonywaniem umów pod **sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy**.

Zatem zamieszczanie we wzorcach postanowień o korzystniejszych dla deweloperów skutkach (pozostających jednakże w zgodzie z przepisami) może być ewentualnie traktowane jako sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszające interesy konsumentów, którzy (w celu dochodzenia roszczeń) są zmuszani do pokonywania dużych odległości związanych z siedzibą dewelopera. Jak wynika z powyższych ustaleń, największą grupę postanowień wzorców umów stosowanych przez deweloperów - wymagających zakwestionowania, stanowią regulacje określające wzajemne prawa i obowiązki stron. W większości zbadanych przypadków należy bowiem stwierdzić, iż są one kształtowane w sposób nieproporcjonalny, w szczególności poprzez nakładanie na konsumentów obowiązków typu zapłaty rażąco wygórowanych kar umownych, czy też formułowania utrudnień w zakresie możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta, których to trudności nie obserwuje się z kolei po stronie dewelopera.



POŚREDNICY W OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Statystyka badań rynku agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

Liczba zbadanych podmiotów	Liczba zakwestionowanych wzorców
271	53
	19,55%

W obrocie wykorzystywane są różne nazwy stosowanych wzorców umownych: umowa pośrednictwa, umowa dotyczące sprzedaży/najmu nieruchomości/lokalu, umowa zlecenia pośrednictwa w sprzedaży/wynajmie nieruchomości/lokalu. Pomimo zapewnień przedsiębiorców, iż oferowane umowy nie mają charakteru wzorców i każdorazowo są indywidualnie negocjowane z każdym klientem, to jednak ich treść w większości wypadków jest bardzo zbieżna – wykorzystywane są standardowe postanowienia, różniące się jedynie detalami. W praktyce swoboda negocjacyjna dotyczy jedynie terminu obowiązywania umowy i danych technicznych związanych z konkretną nieruchomością, będącą przedmiotem umowy. Czasem negocjowana bywa prowizja dla pośrednika, ale zdarza się to rzadko. Najczęściej stawka prowizji jest sztywna i waha się od 2,5% do 3% wartości nieruchomości (1 lub 2-miesięczny czynsz wynajmu) w zależności od regionu Polski. Jednakże możliwość indywidualnego ustalania istotnych cech świadczenia (zwłaszcza ceny) nie podlega – zgodnie z art.3851 § 1 zd.2 kodeksu cywilnego - przedmiotowej kontroli. Dlatego też, pomimo niewielkiej liczby skarg od konsumentów można uznać, iż stosowane przez pośredników w obrocie nieruchomościami umowy spełniają kryteria wzorców umownych, do których zastosowanie mają ww. przepisy k.c.

Wykaz nieprawidłowości:

1. zastrzeżenie rażąco wygórowanej kary umownej w przypadku:
 - rezygnacji przez klienta ze sprzedaży/wynajmu przedmiotowej nieruchomości,
 - dokonania transakcji z klientem nie skojarzonym przez pośrednika,
 - dokonania transakcji z osobą bliską (współmałżonkiem, członkiem rodziny, współpracownikiem),



- dokonania transakcji po okresie obowiązywania umowy (bezterminowo lub w ciągu 1 roku lub 2 lat od wygaśnięcia umowy) z klientem poleconym przez pośrednika.

O ile w pełni uzasadnione może wydawać się dążenie przedsiębiorcy, angażującego swój czas i środki finansowe w pozyskanie potencjalnego klienta dla zleceniodawcy, do zabezpieczenia się przed swoistym wykorzystaniem go przez strony transakcji (które celowo pomijają jego udział w przeprowadzanej transakcji, by nie ponosić kosztów za pośrednictwo), jednakże nie może to prowadzić do sytuacji, w której **każdy** nabywca/najemca, bez względu na sposób jego pozyskania, traktowany będzie jak klient polecony przez pośrednika. Zleceniodawca może przecież - niezależnie od umowy z agencją – samodzielnie poszukiwać kontrahenta – czy poprzez ogłoszenia prasowe, rozpytywanie wśród znajomych, rodziny czy też w inny sposób. Kwestionowane umowy zawierają natomiast zapisy, że wynagrodzenie należy się pośrednikowi **zawsze**, nawet wtedy, gdy nie podejmie żadnych działań w celu realizacji umowy, a transakcja zostanie sfinalizowana jedynie w wyniku osobistych starań zleceniodawcy.

Dodatkową kwestią jest zastrzeżenie, iż w przypadku pominięcia pośrednika przy zawieraniu transakcji lub niedoinformowanie go w wyznaczonym terminie o zawarciu transakcji, zleceniodawca zobowiązany jest zapłacić karę umowną/odszkodowanie w wysokości od 1- do 3-krotności zastrzeżonej prowizji. Biorąc pod uwagę, iż prowizja wynosi średnio ok. 3% wartości nieruchomości, tak więc w przypadku zaistnienia takiej sytuacji wynagrodzenie pośrednika wyniosłoby 10% kwoty transakcyjnej, nawet wtedy gdy nie podjął żadnych czynności pośrednictwa. Takie zastrzeżenie umowne z jednej strony nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty **rażąco wygórowanej kary umownej (dwukrotnie przewyższającej wartość samego świadczenia umownego)**, z drugiej zaś – przyznaje przedsiębiorcy nieuzasadnione korzyści pomimo niewykonania lub niewłaściwego wykonania przez niego zobowiązania. Postanowienia takie **stanowią więc niedozwolone klauzule umowne określone w art. 3851 § 1 oraz art. 3853 pkt 16), 17) i 22) k.c.**

Jednocześnie należy podkreślić, iż praktycznie żadna z umów nie zawiera postanowień określających odpowiedzialność pośrednika względem konsumenta w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego umowy. Co prawda umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mają zwykle charakter umów zlecenia – a więc tzw. „umów starannego działania” a nie „rezultatu”, więc pośrednik nie jest zobowiązany do „znalezienia”, ale do „poszukiwania” klienta dla zleceniodawcy, jednakże w praktyce taka konstrukcja prowadzi często do całkowitego wyłączenia odpowiedzialności pośrednika za jego działania. Umowy formułowane są bardzo ogólnikowo, nie zawierają sprecyzowanego opisu działań, jakie podjąć powinien pośrednik. Daje to przedsiębiorcy praktycznie pełną dowolność oraz brak jakichkolwiek instrumentów weryfikacji przez konsumenta warunków wykonywania umowy.



2. Kolejną klauzulą powtarzającą się często w badanych umowach jest zastrzeżenie, iż skutki zawarcia transakcji, z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, powstają również po zakończeniu umowy pośrednictwa. Pomijając argumenty wspomniane powyżej i również mające tu zastosowanie, należy zauważyć, iż umowy pośrednictwa zawierane są na ogół na dłuższy czas - 6, 12 miesięcy lub dłużej, często z opcją przedłużenia na czas nieokreślony w przypadku nie znalezienia klienta i braku wypowiedzenia jej przez strony. Konstrukcja długoterminowa powinna wystarczająco zabezpieczać interesy pośrednika – długość trwania umowy powinna być przez niego skalkulowana tak, by kontrahentom nie opłacało się „przeczekać” do jej końca, by wyeliminować pośrednika z udziału w transakcji. Niedopuszczalne jest takie rozwiązanie, w którym umowa zawierana jest teoretycznie na rok, a de facto trwa 3 lata. Wprowadza to klienta w błąd i zaciemnia obraz sytuacji umownej, która powinna być precyzyjna i jasna dla obu stron.

Opisane postanowienie spełnia więc przesłanki niedozwolonej klauzuli umownej z art. 3851 k.c., jako niezgodnej z dobrymi obyczajami i rażąco naruszającymi interesy konsumentów.

3. W umowach spotyka się czasem zastrzeżenie, iż umowa może być rozwiązana jedynie za obopólną zgodą stron po uregulowaniu przez zleceniodawcę kosztów związanych z reklamą i kosztami pośrednictwa, jednak nie mniej niż np. 20% należnej prowizji. Takie zastrzeżenie może prowadzić do sytuacji, w której pośrednik nie wyrazi zgody na rozwiązanie umowy, pomimo iż nie będzie się należycie z niej wywiązywał lub pomimo faktu, iż klient nie jest już zainteresowany dokonaniem transakcji. W razie rozwiązania natomiast może zapewnić pośrednikowi nieuzasadnione korzyści w postaci zryczałtowanego wynagrodzenia, nie mającego uzasadnienia w rzeczywistości poniesionych przez niego nakładach. Taki zapis stanowi więc niedozwoloną klauzulę umowną z art. 3853 pkt 14) i 16) k.c.

Podobny charakter ma zastrzeżenie w umowie, iż zleceniodawcy nie przysługuje prawo do wycofania oferty sprzedaży w okresie trwania umowy. Postanowienie takie *expressis verbis* pozbawia wyłącznie konsumenta prawa do rozwiązania umowy, i jako takie stanowi klauzulę niedozwoloną z art. 3853 pkt 14) k.c. Dodatkowo takie zastrzeżenie obwarowane jest – w przypadku jego złamania – horrendalną karą umowną w wysokości 20% a nawet 30% ceny nieruchomości.

4. Często spotykanym zastrzeżeniem w badanych umowach jest stosowanie odsetek za zwłokę w zapłacie prowizji przez zleceniodawcę. Wysokość odsetek jest różna, lecz najczęściej znacznie przekracza odsetki ustawowe – od 0.1% do nawet 2% za każdy dzień zwłoki!



5. Czasem spotykanym niedozwolonym postanowieniem umownym jest zastrzeżenie, iż sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikłych na gruncie przedmiotowej umowy jest bądź sąd polubowny, bądź sąd właściwy dla pośrednika. Takie postanowienie jest sprzeczne z art. 3853 pkt 23) k.c.

Jak można zauważyć, największą grupę zakwestionowanych klauzul w kontrolowanych wzorcach stanowią regulacje ujmujące prawa i obowiązki stron w sposób nieproporcjonalny, nakładające na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanych kar umownych, obowiązek zapłaty prowizji nawet w przypadku transakcji zawartej z klientem nie poleconym przez pośrednika. Ponadto często stosowane unormowania są niejednoznaczne, nieprecyzyjne, mogą wprowadzać klientów w błąd oraz dają pośrednikom możliwość w pełni arbitralnego kształtowania treści umowy. Rzadkością są umowy przyznające konsumentom jakiegokolwiek uprawnienia z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pośrednika.



SPÓŁDZIELNIE

Statystyka badań rynku spółdzielni mieszkaniowych

Liczba zbadanych podmiotów	Liczba zakwestionowanych wzorców
137	26
	18,98%

Z zebranego materiału wynika, że istnienie reżimu członkostwa spółdzielni, stanowi specyfikę i zarazem komplikację w ewentualnym dochodzeniu praw konsumenckich na gruncie stosunków spółdzielczych. Podstawową kwestią a najprawdopodobniej kluczową także w dalszych działaniach UOKiK stanowi systemowa trudność z zakwalifikowaniem członka spółdzielni jako konsumenta i w związku z tym legitymacja Prezesa UOKiK do podjęcia kompetentnych działań w tym obszarze. Wyniki kontroli wskazały jednak na istnienie licznych niekorzystnych uregulowań, naruszających jak się wydaje analogicznie do relacji przedsiębiorca - konsument interes członków spółdzielni. Przy tym status członka spółdzielni w systemie prawa spółdzielczego jest realnie rzecz biorąc zbliżony do statusu konsumenta w relacjach umownych z deweloperami, czy agencjami obrotu nieruchomościami. Stosowane tu były następujące wzorce umowne: umowa o udostępnienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz umowy o budowę lokalu mieszkalnego (zasadnicza i przedwstępna).

Wykaz nieprawidłowości:

1. Braki w zakresie określenia podstawowych cech przedmiotu umowy. Zwłaszcza nieokreślony sposób obliczania powierzchni całkowitej lokalu oraz brak informacji o uprawnieniach z tytułu wad prawnych przedmiotu umowy. Zwracano uwagę na brak zobowiązań informacyjnych po stronie spółdzielni co do postępu realizacji prac w przedsięwzięciu inwestycyjnym. W niektórych przypadkach sformułowano wręcz obowiązek informowania się, zgodnie z którym zobowiązano członka spółdzielni do utrzymywania stałego, bezpośredniego kontaktu ze spółdzielnią. Za naruszenie zasady transparentności uznawano także odesłania do statutu.
2. Postanowienia asymetryczne i nieproporcjonalne – nierównomiernie rozkładające prawa i obowiązki stron m.in.:



- rażąco wygórowane kary umowne za odstąpienie od umowy lub nieterminowe spełnienie świadczenia (art. 385 3 pkt 17 kc), w tym także:

a) nadmierna długość terminu, w którym odstąpienie od umowy (związane ze zwrotem wkładu budowlanego) wiązałoby się z poniesieniem kary umownej przez konsumenta, oraz

b) postanowienia odnoszące się do wysokości odsetek umownych za nieterminowe dokonywanie wpłat przez konsumenta, a także

c) uzależnienie wypłacenia przez kontrahenta konsumenta (spółdzielnię) odsetek za nieterminowe wykonanie umowy od uprzedniego wyegzekwowania ich od wykonawcy, przy pomocy którego kontrahent konsumenta wykonuje zobowiązanie,

- klauzule nierównomiernie kształtujące wysokość kary za odstąpienie od umowy lub nieterminowe spełnienie świadczenia,

- nakładające jedynie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy za odstąpienie od umowy lub nieterminowe spełnienie świadczenia.

- uzależniające zwrot wkładów finansowych od okoliczności zależnych od spółdzielni (np. 14 dni od daty dokonania stosownej wpłaty przez nowego uczestnika budowy) - w przypadku, gdy członek spółdzielni odstępuje od umowy z przyczyn leżących po jego stronie.

3. Postanowienia niepełne, dające profesjonalście możliwość arbitralnego kształtowania treści umowy (art. 3853 pkt. 9, 11) np.:

- odnośnie do posługiwania się niepełnymi, nieprecyzyjnymi sformułowaniami w określeniu okoliczności, przesłanek wyłączających odpowiedzialność za zwłokę w realizacji budowy, - dyskrecjonalne przyznanie sobie przez spółdzielnię prawa zmiany wstępnego kosztu budowy bez prawa odstąpienia od umowy.

4. Postanowienia umowne uzależniające zawarcie, treść lub wykonanie umowy od zawarcia innej umowy, nie mającej bezpośredniego związku z umową podstawową (art. 3853 pkt 21) np. świadczenie w postaci uiszczenia dodatkowej kwoty tytułem nabycia miejsca parkingowego lub garażowego, które jest świadczeniem nie mającym rzeczowego ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy i pozbawia konsumenta swobody dysponowania środkami finansowymi (art. 385 3 pkt 7 kc).



5. Sprzeczne z art. 61 KC uregulowanie, iż w przypadku zmiany adresu członka spółdzielni podanego w umowie uznaje się za prawnie skuteczne oświadczenia i zawiadomienia spółdzielni, przesyłane członkowi na dotychczasowy adres.

Największą grupę zakwestionowanych klauzul w kontrolowanych umowach stanowią regulacje ujmujące prawa i obowiązki stron w sposób nieproporcjonalny, nakładający na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanych kar umownych. Znamiennym jest również postanowienie, które uzależnia zwrot wpłat wniesionych przez członka spółdzielni od znalezienia następcy na jego miejsce, w sytuacji rozwiązania umowy. Również w umowach nie ma pełnej jasności co do wysokości kosztów inwestycji, jakie członek spółdzielni zobowiązuje się ponieść, gdyż pojawia się zastrzeżenie w umowach, iż w uzasadnionych przypadkach może powstać zmiana wartości całkowitego kosztu członkowskiego realizowanej inwestycji.



URZĄD
OCHRONY
KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW



AGENCJE POŚREDNICTWA W OBROCI NIERUCHOMOŚCIAMI

Delegatura w Bydgoszczy

l.p.	Nazwa przedsiębiorcy	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte działania
1.	Marek Kiełpikowski ARENDA w Bydgoszczy	<p><u>wzorcem umowy pośrednictwa kupna – zamiany – najmu - zapis § 4 ust. 4</u> „Zamawiający w przypadku uchylania się od zapłacenia prowizji lub zwłoki w jej płatności zobowiązuje się do zapłacenia ustawowych odsetek i kary umownej w wysokości równej prowizji”</p> <p><i>kwestia wygórowanej kary umownej – 385³ pkt 17kc</i></p>	przeprowadzono postępowanie wyjaśniające – w trakcie którego przedsiębiorca zaniechał stosowania postanowienia, o którym mowa w części dot. kary umownej.
2.	Małgorzata Turczyńska Adam Turczyński - OFFICE Nieruchomości w Olsztynie	<p>a. <u>wzorcem umowy-zlecenia pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości – bez wyłączności – zapisu § 5 ust. 1</u> „Zleceniobiorca zobowiązuje się do informowania zleceniodawcy o osobach, którym nieruchomość była okazana lub proponowana do nabycia. Zleceniodawca zobowiązuje się powiadomić na piśmie zleceniobiorcę o sprzedaży nieruchomości oraz nazwisko lub nazwę kontrahenta, któremu sprzedał nieruchomość opisaną w § 1, najpóźniej w</p>	przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, w trakcie którego przedsiębiorcy wprowadzili korektę kwestionowanego zapisu umownego w ten sposób, że termin do powiadomienia pośrednictwa o fakcie zawarcia umowy w formie aktu



		<p>ciągu 2 dni od daty zawarcia aktu notarialnego ostatecznej umowy sprzedaży (lub przedwstępnej umowy sprzedaży, jeżeli została zawarta). W przypadku nie wywiązania się z umowy zleceniodawca zapłaci karę w wysokości połowy należnej prowizji od ceny transakcyjnej zawartej w akcie notarialnym".</p> <p><i>kwestionowano -. wyznaczenie okresu - od daty zawarcia aktu notarialnego do powiadomienia pośrednictwa – o zawarciu aktu notarialnego oraz kwestię dot. wysokości kary umownej (50% prowizji od ceny transakcyjnej zawartej w akcie notarialnym) – 385³ pkt 17kc.</i></p>	<p>notarialnego został wydłużony do 7 dni, a w miejsce kary umownej, jako refundacji kosztów poniesionych przez pośrednika w związku z promowaniem oferty zleceniodawcy, wprowadzono wynagrodzenie umowne w wysokości 0,9 % ceny przedmiotu umowy.</p>
3.	Marek Maksym - Biuro Obrotu Nieruchomościami „MAKSYM” w Toruniu	<p><u>A. wzorcu umowy o pośrednictwo kupna/cesji praw/najmu nieruchomości</u></p> <p><i>a. zapis ust. 7 „W razie opóźnienia w zapłacie prowizji, o której mowa w pkt 5 zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek umownych w wysokości 0,25% należnej prowizji za każdy dzień zwłoki”</i></p> <p>kwestia odsetek umownych wygórowanej kary umownej – 385¹³pkt 17kc</p> <p><i>b. zapis ust. 8 „W przypadku dokonania transakcji objętej niniejszą umową bez udziału pośrednika bez względu na okoliczności niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji zamawiający zobowiązuje się zapłacić karę umowną w</i></p>	<p>w trakcie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego przedsiębiorca zmienił brzmienie postanowień w ten sposób, że a/ zapis ust. 7 wzorca umowy o pośrednictwo kupna/cesji praw/najmu nieruchomości - „W razie opóźnienia w zapłacie prowizji, o której mowa w pkt 5 zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych”, b/ zapis ust. 6 wzorca umowy o pośrednictwo sprzedaży/cesji praw/ zamiany nieruchomości „W</p>



		<p>wysokości podwójnej prowizji określonej w pkt 5 tej umowy” kwestia wysokości kary umownej na poziomie 200% prowizji– 385³ pkt 17kc</p> <p><u>B. wzorcu umowy o pośrednictwo sprzedaży/cesji praw/ zamiany nieruchomości</u></p> <p>a. zapis ust. 6 „W razie opóźnienia w zapłacie prowizji, o której mowa wyżej zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek umownych w wysokości 0,25% należnej prowizji za każdy dzień zwłoki” kwestia odsetek umownych– 385³ pkt 17kc</p> <p>b. zapis ust. 7 „ W przypadku dokonania transakcji objętej niniejszą umową bez udziału pośrednika (niedotrzymanie zobowiązań niefinansowych wynikających z niniejszej umowy) bez względu na okoliczności , niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji zamawiający zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości podwójnej prowizji określonej w pkt 5 tej umowy” kwestia wysokości kary umownej na poziomie 200% prowizji– 385³ pkt 17kc</p>	<p><u>razie opóźnienia w zapłacie prowizji, o której mowa wyżej zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych”</u> <u>c/ zapis ust. 8 wzorca umowy o pośrednictwo kupna/cesji praw/najmu nieruchomości - „W przypadku dokonania transakcji objętej niniejszą umową bez udziału pośrednika bez względu na okoliczności zamawiający zobowiązuje się zapłacić prowizję określoną w pkt 5 tej umowy”</u> <u>d/ zapis ust. 7 wzorca umowy o pośrednictwo sprzedaży/cesji praw/ zamiany nieruchomości „W przypadku dokonania transakcji objętej niniejszą umową bez udziału pośrednika (niedotrzymanie zobowiązań niefinansowych wynikających z niniejszej umowy) bez względu na okoliczności zamawiający zobowiązuje się zapłacić prowizję określoną w pkt 5 tej umowy”.</u></p>
--	--	--	---



4.	Elżbieta Repa Agencja Obrotu Nieruchomościami CENTRUM w Toruniu	<p>A. <u>wzorcem umowy o pośrednictwo kupna/cesji praw/najmu nieruchomości</u></p> <p>a. zapis ust. 7 „W razie opóźnienia w zapłacie prowizji, o której mowa w pkt 5 zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek umownych w wysokości 0,25% należnej prowizji za każdy dzień zwłoki” <i>kwestia odsetek umownych, wygórowanej kary umownej – 385³ pkt 17kc</i></p> <p>b. zapis ust. 8 „W przypadku dokonania transakcji objętej niniejszą umową bez udziału pośrednika bez względu na okoliczności niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji zamawiający zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości podwójnej prowizji określonej w pkt 5 tej umowy” <i>kwestia wysokości kary umownej na poziomie 200% prowizji– 385³ pkt 17kc</i></p> <p><u>B.wzorcem umowy o pośrednictwo sprzedaży/cesji praw/zamiany nieruchomości</u></p> <p>a. zapis ust. 6 „W razie opóźnienia w zapłacie prowizji, o której mowa wyżej zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek umownych w wysokości 0,25% należnej prowizji za każdy dzień zwłoki” <i>kwestia odsetek umownych, wygórowanej kary umownej–</i></p>	<p>w trakcie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego przedsiębiorca zmienił brzmienie postanowień w ten sposób, że</p> <p><u>a/ zapis ust. 7 wzorca umowy o pośrednictwo kupna/cesji praw/najmu nieruchomości - „W razie opóźnienia w zapłacie prowizji, o której mowa w pkt 5 zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych”,</u></p> <p><u>b/ zapis ust. 6 wzorca umowy o pośrednictwo sprzedaży/cesji praw/ zamiany nieruchomości „W razie opóźnienia w zapłacie prowizji, o której mowa wyżej zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych”</u></p> <p><u>c/ zapis ust. 8 wzorca umowy o pośrednictwo kupna/cesji praw/najmu nieruchomości - „W przypadku dokonania transakcji objętej niniejszą umową bez udziału pośrednika bez względu na okoliczności zamawiający zobowiązuje się zapłacić prowizje</u></p>
----	---	--	--



		<p><i>385³ pkt 17kc</i></p> <p>b. zapis ust. 7 „ W przypadku dokonania transakcji objętej niniejszą umową bez udziału pośrednika (niedotrzymanie zobowiązań niefinansowych wynikających z niniejszej umowy) bez względu na okoliczności , niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji zamawiający zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości podwójnej prowizji określonej w pkt 5 tej umowy”</p> <p><i>kwestia wysokości kary umownej na poziomie 200% prowizji- 385³ pkt 17kc</i></p>	<p>określoną w pkt 5 tej umowy”</p> <p><i>d/ zapis ust. 7 wzorca umowy o pośrednictwo sprzedaży/cesji praw/ zamiany nieruchomości „W przypadku dokonania transakcji objętej niniejszą umową bez udziału pośrednika (niedotrzymanie zobowiązań niefinansowych wynikających z niniejszej umowy) bez względu na okoliczności zamawiający zobowiązuje się zapłacić prowizję określoną w pkt 5 tej umowy”.</i></p>
5.	<p>Mariola Jaćmierska FORUM Biuro Handlowo- Usługowe Kancelaria Obsługi Nieruchomości w Bydgoszczy</p>	<p><u>A.wzorcu umowy pośrednictwa na wyłączność</u></p> <p>a. zapis ust. 6 „Negocjacje, w tym dotyczące ceny winny się odbywać w obecności pośrednika, obniżenie ceny sprzedaży w wyniku negocjacji, które mają wpływ na wynagrodzenie pośrednika /różnica między ceną ofertową a osiągniętą w drodze negocjacji nie może być większa niż 10% wartości nieruchomości ofertowej”</p> <p><i>kwestia obowiązku prowadzenia negocjacji cenowych w obecności pośrednika oraz kwestia wprowadzenia zakazu wynegocjowania ceny różniącej się od ofertowej o max. 10% - 385¹ kc</i></p>	<p>w trakcie postępowania wyjaśniającego przedsiębiorca zaniechał stosowania kwestionowanych postanowień umownych</p>



	<p><i>b. zapis ust. 8 „wycofanie się z umowy lub zbycie nieruchomości przez zamawiającego w terminie do 6 m-cy od dnia rozwiązania umowy /w przypadku uprzedniego oświadczenia o całkowitej rezygnacji ze sprzedaży/ skutkuje zapłatą prowizji dla pośrednika ustalonej w pkt 5 oraz uiszczenie kwoty wydatkowanej przez pośrednika, a stanowiącej koszty realizacji umowy nie mniej niż 500 zł- w przypadku rozwiązania umowy w ciągu miesiąca, zaś powyżej tego okresu nie mniej niż 2000zł”</i></p> <p>kwestia obowiązku zapłaty prowizji w przypadku „wycofania się z umowy” – <i>wyłączone z mocy art. 385¹ § 1 zdanie drugie</i></p> <p><i>c. zapis ust. 10 „W przypadku zbycia nieruchomości przez zamawiającego z pominięciem pośrednika osobie będącej klientem pośrednika, która otrzymała wskazanie adresowe w czasie trwania umowy pośrednictwa w sprzedaży zamawiający zapłaci pośrednikowi karę umowną w wysokości 4% ceny ofertowej nieruchomości”</i></p> <p>kwestia kary umownej w wysokości 4% ceny ofertowej nieruchomości– 385³ pkt 17kc</p> <p><u>B. wzorcu umowy pośrednictwa w najmie</u></p> <p>a. zapis ust. 3 „negocjacje, w tym dotyczące ceny powinny się</p>	
--	---	--



	<p>odbywać w obecności pośrednika. Obniżenie ceny najmu w wyniku negocjacji poza biurem nie wpływa na wysokość wynagrodzenia pośrednika”</p> <p><i>kwestia nakazu prowadzenia negocjacji w obecności pośrednika- 385¹ kc- sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszające interesy konsumenta</i></p> <p><u>C.wzorcum umowy pośrednictwa w sprzedaży</u></p> <p>a. zapis ust. 6 - „Negocjacje, w tym dotyczące ceny powinny się odbywać w obecności pośrednika. Obniżenie ceny sprzedaży w wyniku negocjacji poza biurem nie wpływa na wysokość wynagrodzenia pośrednika”</p> <p><i>kwestia nakazu prowadzenia negocjacji w obecności pośrednika- 385¹ kc</i></p> <p><i>sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszające interesy konsumenta</i></p> <p><u>D. wzorcum umowy pośrednictwa w kupnie</u></p> <p>a. zapis ust. 3 „Negocjacje, w tym dotyczące ceny powinny się odbywać w obecności pośrednika. Obniżenie ceny kupna w wyniku negocjacji poza biurem nie wpływa na wysokość wynagrodzenia pośrednika” -</p> <p><i>kwestia nakazu prowadzenia negocjacji w obecności pośrednika - 385¹ kc</i></p> <p><i>sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszające interesy</i></p>	
--	---	--



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

		<i>konsumenta</i>	
--	--	-------------------	--



Delegatura w Gdańsku

Nazwa przedsiębiorstwa	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte postępowania
Kancelaria A.S. Sędak w Gdyni	<p>pkt 2 umowy pośrednictwa „ ...a/ Zamawiający zobowiązany jest dokonać transakcji tylko za pośrednictwem i z uczestnictwem w transakcji Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem ...”</p> <p><i>Art. 385³ pkt 14 k.c. – obowiązek dokonania transakcji tylko za pośrednictwem pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem, pozbawienie konsumenta prawa do rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej</i></p>	Wystąpienie z zastrzeżeniami, oczekiwanie na wyjaśnienia.
CONSULTANT Licencjonowane Biuro Obrotu Nieruchomościami w Gdyni	<p>Consultant - pkt 3 „ Pominięcie Agencji przy zawarciu transakcji o których mowa w punkcie 2 umowy powoduje, obowiązek zapłaty prowizji na rzecz Agencji w wysokości 55 lub dwukrotnego czynszu najmu”</p> <p><i>Art. 385³ pkt 16 k.c. – nakładanie na konsumenta obowiązku zapłaty prowizji w sytuacji zawarcia umowy, poza pośrednikiem, z klientem niewskazany przez ww. pośrednika., nakładanie na konsumenta obowiązku zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy</i></p>	Wystąpienie z zastrzeżeniami, oczekiwanie na wyjaśnienia.



Delegatura w Krakowie

L.p.	Nazwa agencji	Zakwestionowane niedozwolone postanowienia umowne	Podjęte działania (postępowania)	Wyniki działań (postępowań)
1.	Jerzy Wilusz „Agencja „DOM” Biuro Pośrednictwa Sprzedaży Mieszkań i Nieruchomości” –Krosno, ul. Staszica 6/5	Umowa - Zlecenia pośrednictwa sprzedaży mieszkania-nieruchomości: § 7 pkt 2 - „Zleceniodawca oświadcza, że udziela Pośrednikowi wyłączność na zbycie nieruchomości określonej w § 1 i przyjmuje do wiadomości, że przeniesienia prawa własności (mieszkania, nieruchomości) z pominięciem Pośrednika wymaga powiadomienia o tym Pośrednika i opłacenia prowizji w wysokości określonej w pkt 2 w podwójnej wysokości, w terminie 7 dni od daty zawarcia aktu notarialnego przeniesienia prawa własności lub umowy przedwstępnej. Jeżeli na nieruchomości zastała wywieszona przez Pośrednika tablica lub baner, okres wyłączności obejmuje dodatkowo jeden rok od dnia rozwiązania tej umowy przez Zleceniodawcę.” - art. 385 ³ pkt 17 kc- rażąco wygórowana kara umowna § 7 pkt 5 - „Zleceniodawca zobowiązuje się nie zawierać umów przeniesienia prawa własności z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, którym	Wezwano agencję do zmiany zakwestionowanych postanowień. Wobec braku działań agencji wystąpiono do Prezesa UOKiK o upoważnienie do wystąpienia z pozwem do SOKiK	Oczekiwanie na upoważnienie Prezesa UOKiK. Po otrzymaniu upoważnienia zostanie skierowany pozew do SOKiK o uznanie wskazanych postanowień za niedozwolone.



		<p><i>nieruchomość wskazana została jako potencjalnym nabywcom pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 7 pkt 2 w potrójnej wysokości. Dotyczy to również członków rodziny i znajomych osoby wskazanej.” - art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna</i></p> <p>Umowa – Zlecenie pośrednictwa w zakupie nieruchomości:</p> <p>§ 3 pkt 3 - „Zleceniodawca zobowiązuje się do: (...) niezawierania umów przenoszących prawo własności z pominięciem Pośrednika, z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, a których mieszkanie-nieruchomość zostały wskazane przez Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w pkt 2w potrójnej wysokości, w terminie 7 dni od daty zawarcia aktu notarialnego. Zleceniodawca zobowiązuje się również nie zawierać takich umów w przypadku rozwiązania niniejszej umowy. Dotyczy to również małżonka, członków rodziny i znajomych.” - art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna</p> <p>§ 6 - „W razie wypowiedzenia niniejszej umowy przez Zleceniodawcę zobowiązuje się on do</p>		
--	--	--	--	--



		<p><i>niezawierania umów przenoszących prawo własności nieruchomości (mieszkania) z osobami, które zostały wskazane przez Pośrednika jako sprzedającymi, figurującymi w rejestrze Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w §3 pkt 2 w potrójnej wysokości liczonej od ceny ofertowej ustalonej dla danej nieruchomości (mieszkania). Powyższe postanowienie obejmuje również członków rodziny, krewnych, znajomych, itp” - art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna</i></p> <p>Umowa – Zlecenie pośrednictwa w wynajmie nieruchomości:</p> <p>§ 3 pkt 3 - „Zleceniodawca zobowiązuje się do: (...) <i>nie zawierania umów przenoszących prawo własności z pominięciem Pośrednika, z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, a których mieszkanie-nieruchomość zostały wskazane przez Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w pkt 2 w potrójnej wysokości, w terminie 7 dni od daty zawarcia aktu notarialnego. Zleceniodawca zobowiązuje się również nie zawierać takich umów w przypadku rozwiązania niniejszej umowy. Dotyczy to również małżonka, członków rodziny</i></p>		
--	--	---	--	--



		<p><i>i znajomych.” - art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna</i></p> <p>§ 6 - „W razie rezygnacji z usług Pośrednika Zleceniodawca zobowiązuje się do powiadomienia o tym Pośrednika, jak również do nie zawierania umów wynajmu z pominięciem Pośrednika z osobami, które wskazane zostały przez Pośrednika, figurującymi w rejestrze Pośrednika, pod rygorem zapłacenja prowizji w wysokości określonej w§3 pkt 2 w potrójnej wysokości.” - art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna</p> <p>Umowa – Zlecenie pośrednictwa najmu:</p> <p><i>§ 8 - „W razie rezygnacji z usług Pośrednika i wypowiedzenia umowy, Zleceniodawca zobowiązuje się nie zawierać z pominięciem Pośrednika umowy najmu z osobami, którym wskazano przedmiotowy lokal. Dotyczy to również małżonka, członków rodziny, znajomych. Jednak w przypadku zawarcia umowy Zleceniodawca zapłaci Pośrednikowi prowizję w potrójnej wysokości.” - art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna</i></p>		
2.	Biuro Usług w Zakresie Budownictwa i Nieruchomości Marek Bochenek - Tarnów, ul.	<p><u>Umowa Pośrednictwa w Sprzedaży, Wynajmie na Zasadach Wyłącznieści:</u></p> <p><u>pkt 3b - „Zamawiający może dokonać transakcji tylko z kontrahentem, który po skojarzeniu oferty</u></p>	Z uwagi na liczbę zakwestionowanych postanowień w dwóch wzorcach wszczęto 2	Agencja częściowo zastosowała się do wezwania - usunęła lub zmieniła niektóre



	Krakowskiej 11	<p><u>podpisał z biurem nieruchomości Marek Bochenek (lub innym biurem współpracującym) umowę na poszukiwanie nieruchomości do zakupu, najmu. W przypadku gdy osobą Kupującą, Najmującą nie jest osoba bezpośrednio wskazana przez Biuro Zamawiający ma obowiązek stawić się z nią w siedzibie Biura Nieruchomości w celu omówienia terminu umowy właściwej. W przypadku nie dokonania tej czynności Zamawiający zapłaci karę umowną w wysokości podwójnej kwoty prowizji, obliczonej zgodnie z § 1" - art. 385³ pkt 17,22 kc – rażąco wygórowana kara umowna, nałożenie na konsumenta obowiązku wykonania zobowiązania mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta</u></p> <p>pkt 7 - „Prowizja płatna jest w dniu spisania umowy właściwej lub przedwstępnej. W przypadku uchybienia terminu zapłaty w/w prowizji Zamawiający zapłaci Pośrednikowi odsetki umowne w wysokości 0,5% (pięć dziesiątych procenta) za każdy dzień zwłoki.” - art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna, – przewyższająca ustawowo dopuszczalną wysokość odsetek(13 % w skali roku)</p>	odrębne postępowania. Wezwano agencję do zmiany w/w postanowień.	wskazane postanowienia. W stosunku do pozostałych – kwestionuje stanowisko Delegatury. Trwa wymiana pism. W przypadku niezastosowania się agencji do oczekiwań, Delegatura wystąpi do Prezesa UOKiK o upoważnienie do wystąpienia do SOKiK z pozwem.
--	----------------	--	---	---



		<p><u>pkt 8.2 - „Umowa zawarta jest na czas nieokreślony z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia. W przypadku rozwiązania umowy na wyłączność przez Zamawiającego, zobowiązany on jest do uiszczenia jednorazowego zryczałtowanego wynagrodzenia na rzecz pośrednika w kwocie nie mniejszej niż najniższa prowizja przewidziana przez Pośrednika tj. 2000 zł (dwa tysiące złotych)” - art. 385³ pkt 16 kc – nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej kwoty na wypadek rezygnacji z umowy</u></p> <p><u>pkt 8.3 - „Umowa zawarta na czas określony do dnia(jednak nie krócej niż 1 rok). Umowa podpisana za zasadach wyłączności na czas określony nie może być zerwana przed upływem terminu na jaki została zawarta.” - art. 385³ pkt 14 kc – pozbawienie wyłącznie konsumenta prawa do rozwiązania umowy</u></p> <p><u>pkt 8.3 zd. 4 - „W przypadku wygaśnięcia umowy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty 350 zł na rzecz Pośrednika jako koszty reklamy.” - art. 385³ pkt 22 kc – nałożenie na konsumenta obowiązku wykonania zobowiązania mimo niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę</u></p>		
--	--	--	--	--



		<p><u>Umowa Pośrednictwa Sprzedaży, Najmu:</u> <u>pkt 3 zd 2.2 - „Wynagrodzenie Pośrednika pobierane jest w chwili podpisania umowy u notariusza, po tym dniu zostają naliczane odsetki w wysokości 5% za każdy dzień zwłoki, liczą wyłącznie od dnia zawarcia Umowy Sprzedaży.” - art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna, przewyższająca ustawowo dopuszczalną wysokość odsetek (13 % w skali roku)</u></p> <p><u>pkt 5 zd. 1 i 2 - „Umowa zostaje zawarta do dnia (...) na zasadzie wyłączności. W przypadku podpisania umowy na wyłączność, Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty prowizji na rzecz Pośrednika nawet wtedy, gdy klient nie zostanie wskazany przez biuro a mimo to dojdzie do umowy sprzedaży.” - art. 385³ pkt 22 kc – nałożenie na konsumenta obowiązku wykonania zobowiązania mimo niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę</u></p> <p><u>pkt 5 zd. 3 - „Umowa podpisana na zasadach wyłączności nie może być zerwana przed upływem terminu na jaki została zawarta.” - art. 385³ pkt 14 kc – pozbawienie wyłącznie</u></p>		
--	--	--	--	--



		<p><u>konsumenta prawa do rozwiązania umowy</u></p> <p><u>pkt 5 zd. 4 i 5 - „Umowa zostaje zawarta do dnia (...) bez wyłączności. Rozwiązanie umowy może nastąpić tylko za obopólną zgodą stron po uregulowaniu kosztów pośrednictwa i reklamy, jednak nie mniej niż 20% wymaganej prowizji” - art. 385³ pkt 14 kc – pozbawienie wyłącznie konsumenta prawa do rozwiązania umowy</u></p>		
3.	<p>Jan Wojdyło Agencja Obrotu Nieruchomościami i Wyceny „TAKSATOR” - Tarnobrzegu, ul. Warszawskiej 77</p>	<p>Umowa - Zlecenia Pośrednictwa Sprzedaży Nieruchomości przez Agencję:</p> <p><u>pkt 4 ust. 2 - „Sprzedającemu nie przysługuje prawo do wycofania oferty sprzedaży w okresie trwania umowy” – art. 385³ pkt 14 kc, pozbawienie wyłącznie konsumenta prawa do rozwiązania umowy</u></p> <p>pkt 4 ust. 3 - „W przypadku wycofania oferty w czasie trwania umowy, sprzedający zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 20% ceny gwarantowanej.” – art. 385³ pkt 16, 17 kc - rażąco wygórowana kara umowna, nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej kwoty na wypadek rezygnacji z umowy</p> <p>pkt 9 - „Za każdy dzień zwłoki u uregulowaniu</p>	<p>Wezwano agencję do zmiany zakwestionowanych postanowień. Wobec braku działań agencji wystąpiono do Prezesa UOKiK o upoważnienie do wystąpienia z pozwem do SOKiK</p>	<p>W okresie oczekiwania na upoważnienie Prezesa UOKiK agencja poinformowała o usunięciu ze wzorca zakwestionowanych postanowień.</p>



		<p><i>należności sprzedający zapłaci 2% odsetek.” – art. 385³ pkt 17 kc– rażąco wygórowana kara umowna, przewyższająca ustawowo dopuszczalną wysokość odsetek (13 % w skali roku</i></p> <p>Umowa - Zlecenia Pośrednictwa Najmu (Dzierżawy) Nieruchomości przez Agencję <i>§§ 3 i 6 - „Za każdy dzień zwłoki u uregulowaniu należności sprzedający zapłaci 2% odsetek.” – art. 385³ pkt 17 kc– rażąco wygórowana kara umowna, przewyższająca ustawowo dopuszczalną wysokość odsetek (13 % w skali roku</i></p>		
4.	Zbigniew Prawelski Biuro Obrotu Nieruchomościami „PRAWELSKI” - Rzeszów, ul. Sobieskiego 16	<p>Umowa Pośrednictwa Kupna: <i>§ 8 - „Zamawiający przyjmuje do wiadomości, że zawarcie umowy ze sprzedającym z pominięciem Pośrednika jest niedozwolone, także po rozwiązaniu umowy. Powyższe dotyczy również osób innych wskazanych do transakcji przez skierowanego, np. jego rodziny lub znajomych. W razie stwierdzenia, że ww. przypadki miały miejsce Zamawiający zostanie obciążony pełnymi kosztami wynikającymi z zawartej Umowy-Pośrednictwa określonymi w § 3 w potrójnej wysokości.” – art. 385³ pkt 17 kc– rażąco wygórowana kara umowna</i></p>	Wezwano agencję do zmiany zakwestionowanych postanowień.	Agencja zastosowała się do wezwania, zmieniła wzorce umowne.



		<p>Umowa Pośrednictwa Sprzedaży - Zamiany” § 5 - „Zamawiający przyjmuje do wiadomości, że zawarcie umowy z kupującym skierowanym do transakcji z pominięciem Pośrednika jest niedozwolone, także po rozwiązaniu umowy. Powyższe dotyczy również osób innych wskazanych do transakcji przez skierowanego, np. jego rodziny lub znajomych. W razie stwierdzenia, że w/w przypadki miały miejsce Zamawiający zostanie obciążony pełnymi kosztami wynikającymi z zawartej Umowy-Pośrednictwa określonymi w § 3 w potrójnej wysokości.” – art. 385³ pkt 17 kc – rażąco wygórowana kara umowna</p>		
5.	Jerzy Pałac „Biuro Handlowe & Nieruchomości” – Kraków, al. 29 Listopada 42b	<p>Umowa Zlecenia Nr ... pkt 7 - „W przypadku wcześniejszego niż to wynika z pkt 3 rozwiązania umowy przez Zleceniodawcę, zobowiązany jest on do natychmiastowej zapłaty Zleceniobiorcy kary umownej w wysokości 3% kwoty określonej przez Zleceniodawcę w niniejszej umowie w pkt 1e) jako wartość (cena) przedmiotu umowy, oraz do pokrycia wszelkich innych udokumentowanych wydatków, które poniósł Zleceniobiorca w związku z realizacją niniejszej umowy” – art. 385³ pkt 16, 17 kc, - rażąco wygórowana kara umowna, nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty</p>	Wezwano agencję do zmiany zakwestionowanych postanowień.	Agencja zastosowała się do wezwania, zmieniła wzorce umowne.



		<p>określonej kwoty na wypadek rezygnacji z umowy</p> <p>pkt 9b) - „W przypadku kupna, sprzedaży, najmu przez Zleceniodawcę przedmiotu umowy we własnym zakresie z naruszeniem pkt 4 w okresie wymienionym w pkt 9a) zobowiązany jest on do zapłacenia Zleceniobiorcy kary umownej w wysokości 6% wartości (ceny) określonej w pkt 1e) niniejszej umowy w terminie 7 dni od daty sprzedaży” – art. 385³ pkt 17 kc - rażąco wygórowana kara umowna,</p>		
--	--	---	--	--



Delegatura w Poznaniu

Nazwa przedsiębiorstwa	Zakwestionowane postanowienie	Podjęte działania
Everst Nieruchomości Poznań	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ustanawiają zasadę wyłączności w sposób, pozwalający pobrać wynagrodzenie od konsumenta nawet jeśli zawarł umowę sprzedaży z osobą, którą sam, bez udziału pośrednika znalazł, – art. 385(3) pkt 22 k.c - przewidziany obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania zobowiązania przez jego kontrahenta. – brak oznaczenia terminu, w którym konsument jest zobowiązany do zapłaty prowizji w razie zawarcia umowy z osobą wskazaną przez pośrednika po rozwiązaniu umowy – art. 385(3) pkt 22 k.c. – jak wyżej 	Wystosowano wezwanie – oczekujemy na stanowisko
BON R.E.J. Poznań	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ustanawiają zasadę wyłączności w sposób, pozwalający pobrać wynagrodzenie od konsumenta nawet jeśli zawarł umowę sprzedaży z osobą, którą sam, bez udziału pośrednika znalazł, – art. 385(3) pkt 22 k.c. - przewidziany obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania zobowiązania przez jego kontrahenta. 	Wystosowano wezwanie – oczekujemy na stanowisko



	<p>-narzucają właściwość sądu– art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	
<p>P.H.U. Gawin Poznań</p>	<p><i>Postanowienia, które:</i></p> <ul style="list-style-type: none">-przewidują rażąco wysokie odsetki umowne za opóźnienie w zapłacie prowizji (0,5 % dziennie)- 385(3) pkt 17 k.c. – rażąca kara umowna, znacznie przekraczająca ustawowo dopuszczalną wartość odsetek (13 % w skali roku)-rażąco wygórowana kara umowna w razie zawarcia umowy z osobą skojarzoną przez pośrednika po rozwiązaniu umowy – prowizja + odsetki od prowizji (0,5 % dziennie) za okres od zawarcia umowy do dnia zapłaty prowizji 385(3) pkt 17 k.c. – jak wyżej-narzucają właściwość sądu– art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>
<p>BON Edwarda Soboczyński Poznań</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none">-ustanawiają zasadę wyłączności w sposób, pozwalający pobrać wynagrodzenie od konsumenta nawet jeśli zawarł umowę sprzedaży z osobą, którą sam, bez udziału pośrednika znalazł, – art. 385(3) pkt 22 k.c. - przewidziany obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.– brak oznaczenia terminu, w którym konsument jest zobowiązany do zapłaty prowizji w razie zawarcia umowy z osoba wskazaną przez pośrednika po rozwiązaniu umowy – art.	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>



	<p>385(3) pkt 22 k.c., - przewidziany obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.</p> <p>-narzuca właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	
<p>BON Inwestor Krotoszyn</p>	<p><i>Postanowienia, które:</i></p> <p>-przewidują rażąco wysokie odsetki umowne za opóźnienie w zapłacie prowizji (1 % dziennie)- 385(3) pkt 17 k.c. – rażąca kara umowna, znacznie przekraczająca ustawowo dopuszczalną wartość odsetek (13 % w skali roku)</p> <p>-rażąco wygórowana kara umowna w razie zawarcia umowy z osobą skojarzoną przez pośrednika po rozwiązaniu umowy – prowizja + odsetki od prowizji (1 % dziennie) za okres od zawarcia umowy do dnia zapłaty prowizji 385(3) pkt 17 k.c. – jak wyżej</p> <p>-narzuca właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>
<p>Paprzycka Nieruchomości Poznań</p>	<p><i>Postanowienia, które:</i></p> <p>-narzucają właściwość sądu. – art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p> <p>-ustanawiają zasadę wyłączności (brak terminu) – art. 385(3) pkt 22 k.c. - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego</p>	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>



	wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.	
BON Invest Nieruchomości Kalisz	Postanowienie, które: -przewidują rażąco wygórowaną karę za niedopełnienie obowiązku zawiadomienia i przedstawienia umowy zawartej poza wiedzą pośrednika art. 385(3) pkt 17 k.c.	Wystosowano wezwanie – oczekujemy na stanowisko
BON Dan – Dom Wągrowiec	Postanowienia, które: -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną art. 385(3) pkt 17 k.c.– art. 385³ pkt 17 k.c., -narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo	Wystosowano wezwanie – oczekujemy na stanowisko
Biuro Rozwoju Regionalnego AST Joanna Nowy Tomyśl	Postanowienia, które: -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną art. 385(3) pkt 17 k.c. -ustanawiają zasadę wyłączności bez określenia terminu, podczas którego jej naruszenie rodzi obowiązek konsumenta zapłaty kary umownej – art. 385(3) pkt 22 k.c. - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.	Wystosowano wezwanie – oczekujemy na stanowisko
BON Immobilien	Postanowienia, które:	planowane jest



Poznań	<p>-przewidują rażąco wygórowaną karę umowną art. 385(3) pkt 17 k.c.</p> <p>- narzucają właściwość sądu art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	wystosowanie wezwania przedsądowego
BON Hol – Bor Poznań	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-przewidują rażąco wygórowaną karę umowną art. 385(3) pkt 17 k.c.,</p> <p>-narzucają właściwość sądu art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego
BON Estra Piła	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-przewidują rażąco wygórowaną karę umowną art. 385(3) pkt 17 k.c.,</p> <p>-narzucają właściwość sądu art. 385(3) pkt 23 k.c. – niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego
BON Atlantis Poznań	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-przewidują rażąco wygórowaną karę umowną art. 385(3) pkt 17 k.c.,</p> <p>-narzucają właściwość sądu art. 385(3) pkt 23 k.c. - niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego



BON Juel Leszno	Postanowienia, które: -przewidują rażącą karę za niestawienie się na termin u notariusza art. 385(3) pkt 17 k.c. -narzucają właściwość sądu art. 385(3) pkt 23 k.c. – niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo	planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego
BON Zegmar Nieruchomości Poznań	Postanowienia, które: -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną art. 385(3) pkt 17 k.c. ,	planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego
BON Euroterra Poznań. z o.o.	Postanowienia, które: -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną art. 385(3) pkt 17 k.c. -narzucają właściwość sądu art. 385(3) pkt 23 k.c. – niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo	planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego
Staszak – Nieruchomości Kalisz	Postanowienia, które: -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c.	planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego
PN Pernak Poznań	Postanowienia, które: -ustanawiają zasadę wyłączności w sposób, pozwalający pobrać wynagrodzenie od	planowane jest wystosowanie wezwania



	<p>konsumenta nawet jeśli zawarł umowę sprzedaży z osobą, którą sam, bez udziału pośrednika znalazł – art. 385(3) pkt 22 k.c. - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.</p>	<p>przedsądowego</p>
<p>Małgorzata Ptak – Adamczewska Ptak Nieruchomości Poznań</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> -przewidują rażąco wysokie odsetki umowne za opóźnienie w zapłacie prowizji (1 % dziennie)- 385(3) pkt 17 k.c. – rażąca kara umowna, znacznie przekraczająca ustawowo dopuszczalną wartość odsetek (13 % w skali roku) -rażąco wygórowana kara umowna w razie zawarcia umowy z osobą skojarzoną przez pośrednika po rozwiązaniu umowy – prowizja + odsetki od prowizji (1 % dziennie) za okres od zawarcia umowy do dnia zapłaty prowizji 385(3) pkt 17 k.c. – jak wyżej 	<p>Wystosowano wezwanie – oczekujemy na stanowisko</p>
<p>Mieczysław Nowak „BON Atut” Nowy Tomyśl</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ustanawiają zasadę wyłączności w sposób, pozwalający pobrać wynagrodzenie od konsumenta nawet jeśli zawarł umowę sprzedaży z osobą, którą sam, bez udziału pośrednika znalazł – art. 385(3) pkt 22 k.c. - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta. -przewidują automatyczne przedłużenie umowy zawartej na czas oznaczony, o ile konsument nie złoży przeciwnego oświadczenia – art. 385(3) pkt 18 k.c. – zakaz 	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>



	<p>formułowania postanowień mówiących o przedłużeniu umowy w razie gdy konsument, dla którego przewidziano rażąco krótki termin nie złoży przeciwnego oświadczenia</p> <p>-narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c. – niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	
<p>Elkor Nieruchomości Śrem</p>	<p>Postanowienie, które:</p> <p>-narzuca właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c. – niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>
<p>Signo Nieruchomości Turek</p>	<p>Postanowienie, które:</p> <p>-ustanawiają zasadę wyłączności – brak oznaczenia terminu, w którym konsument jest zobowiązany do zapłaty prowizji w razie zawarcia umowy z osobą wskazaną przez pośrednika po rozwiązaniu umowy – art. 385(3) pkt 22 k.c. - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.</p>	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>
<p>Hasko BWN Poznań</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-ustanawiają zasadę wyłączności w sposób niejasny, pozwalający pobrać wynagrodzenie od konsumenta nawet jeśli zawarł umowę sprzedaży z osobą, którą sam, bez udziału</p>	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>



	<p>pośrednika znalazł – art. 385(3) pkt 22 k.c., - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.</p> <p>-narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c. . – niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	
<p>Anna Kokorniak – Piec „Nieruchomości Martin” Poznań</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-ustanawiają zasadę wyłączności – brak oznaczenia terminu, w którym konsument jest zobowiązany do zapłaty prowizji w razie zawarcia umowy z osoba wskazaną przez pośrednika po rozwiązaniu umowy – art. 385(3) pkt 22 k.c.- obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.</p> <p>-narzucają właściwość sądu– art. 385(3) pkt 23 k.c. – niedozwolone jest poddawanie sporów pod sąd niewłaściwy ustawowo</p>	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>
<p>Banking Investment Corp. Poznań</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-ustanawiają zasadę wyłączności – konsument zobowiązany jest do zapłaty prowizji jeśli zawarł umowę z osobą skierowaną bezpośrednio lub pośrednio (brak definicji), a przy tym brak określenia czasu, w jakim zobowiązanie konsumenta jest w takim wypadku wiążące (zobowiązanie bezterminowe) – art. 385(1) § 1 i 385(3) pkt 22 .- obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta, ukształtowanie obowiązków</p>	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>



	<p>konsumenta w sprzeczności z dobrymi obyczajami</p> <p>- ograniczają odpowiedzialność pośrednika za nierzetelne wykonanie zobowiązania – art. 385(3) pkt 2 k.c. 9 – niedopuszczalne jest ograniczanie odpowiedzialności kontrahenta wobec konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania</p> <p>-narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c. - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta</p>	
BON Pronus Poznań	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-ustanawiają zasadę wyłączności w sposób niejasny, pozwalający pobrać wynagrodzenie od konsumenta nawet jeśli zawarł umowę sprzedaży z osobą, którą sam, bez udziału pośrednika znalazł – art. 385(3) pkt 22 k.c. - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta</p> <p>-poddają spory wynikające z umowy pod rozstrzygnięcie sądu polubownego – art. 385(3) pkt 23 k.c. - obowiązek wykonania zobowiązania konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta</p>	<p>planowane jest wystosowanie wezwania przedsądowego</p>



Delegatura w Warszawie

Nazwa przedsiębiorstwa	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte postępowania
AD. Drągowski S.A. w Warszawie <i>Warunki zlecenia</i>	<p>pkt 3 <i>„Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzyga stały Sąd Polubowny przy Fundacji Adwokatury Polskiej.” - art. 385³ pkt 23 kc. – niedozwolone jest poddawanie sporów pod rozstrzygnięcie sądów polubownych (narzucanie sądów polubownych)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.) • wezwanie do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonego postanowienia umownego (25.04.03 r.) • pismo Spółki informujące o dostosowaniu wzorca do wskazań Urzędu (06.05.03 r.)



SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Delegatura w Bydgoszczy

Nazwa przedsiębiorcy	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte postępowania
Fordońska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy	<p><u>A. wzorzec umowy o budowę lokalu w budynku wielorodzinnym</u></p> <p>a. zapis § 2 ust. 2 zdanie 2 „rata ta stanowi jednocześnie kaucję, która w razie rezygnacji bądź wykluczenia z budowy lokalu przepada na rzecz FSM” <i>sprzeczne z art. 383³ pkt 12 kc- wyłączenie obowiązku zwrotu konsumentowi uiszczonej zapłaty za świadczenie nie spełnione w całości lub części, jeżeli konsument zrezygnuje z zawarcia umowy lub jej wykonania</i></p> <p>b. zapis § 5 „W przypadku rozwiązania umowy o budowę mieszkania wpłacona kaucja przepada, natomiast pozostałe wpłacone raty zostaną wypłacone bez odsetek” <i>sprzeczne z art. 385³ pkt 12 - wyłączenie obowiązku zwrotu</i></p>	postępowanie wyjaśniające – spółdzielnia zmieniła brzmienie kwestionowanych postanowień



	<p><i>konsumentowi uiszczonej zapłaty za świadczenie nie spełnione w całości lub części, jeżeli konsument zrezygnuje z zawarcia umowy lub jej wykonania</i></p> <p>c. zapis § 7 „W przypadku niedotrzymania terminu umownego Spółdzielnia zapłaci kary umowne w wysokości 0,1 % wartości robót budowlanych przypadających na dany lokal po wyegzekwowaniu ich od Wykonawcy”</p> <p><i>sprzeczne z art. 385³ pkt 21- uzależnienie odpowiedzialności kontrahenta konsumenta od wykonania zobowiązań przez inne osoby</i></p>	
Spółdzielnia Mieszkaniowa SIM w Bydgoszczy	<p><u>A. wzorcu umowy wstępnej o wybudowanie lokalu mieszkalnego i ustanowienia odrębnej własności lokalu</u></p> <p>zapis § 8 - „W sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie znajdują powszechnie obowiązujące przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowień statutu SM SIM i uchwał organów SM SIM”</p> <p><i>kwestionowano - podejmowanie decyzji w formie uchwał – 385 (3) pkt 9</i></p>	zakończono postępowanie wyjaśniające – spółdzielnia zmieniła brzmienie zapisu o którym mowa
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOMUNALNI” w	<p><u>A. wzorcu umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego, a następnie ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności tego lokalu</u></p>	w trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego spółdzielnia zmieniła



Bydgoszczy	<p>a. zapisu § 9 ust.1 – „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonane przez którąkolwiek ze stron, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Zleceniodawcy wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego w kwocie nominalnej, w terminie 10 dni roboczych od daty pozyskania nowego Zleceniodawcy, z którym zostanie zawarta umowa o pobudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego niniejszą umową, przy czym w przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonane przez Zleceniodawcę lub jego następcę, Spółdzielni przysługuje kara umowna w wysokości 3% orientacyjnego kosztu budowy określonego w § 4 ust. 1, której kwota potrącona zostanie z kwoty zwracanego wkładu budowlanego”</p> <p><i>kwestia zwrotu wpłat po znalezieniu następcy, obciążenie karą umowną – 3%, – 385 (3) pkt 17kc</i></p> <p><u>B. we wzorcu umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu</u></p> <p><i>a. zapisu § 4 ust. 4 „W przypadku wykreślenia lub rezygnacji Zleceniodawcy z uczestnictwa w realizacji budynku Spółdzielnia zwróci Zleceniodawcy kwotę wniesionych przez niego wpłat w wysokości nominalnej /bez odsetek/ i potrąceniu kary umownej na rzecz Spółdzielni w wysokości</i></p>	postanowienia o których mowa w pkt a i b w zakresie dotyczącym kar umownych
------------	---	---



	<p><i>3% wartości mieszkania i garażu określonych jak w § 3, którą Zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić w przypadku wyżej określonym"</i></p> <p><i>kwestia kary umownej– 385³ pkt 12kc</i></p> <p>b. zapis § 4 ust. 5 - „Zwrot wpłat dokonany zostanie w terminie 10 dni od daty znalezienia następcy”</p> <p><i>kwestia zwrotu pieniędzy po znalezieniu następcy –art.385 (1) kc- sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszające interes konsumenta</i></p>	
--	--	--



Delegatura w Katowicach

lp.	Nazwa przedsiębiorcy	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte działania	Skutek podjętych działań
1.	Sosnowiecka Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Nowa”, ul. Sienkiewicza 3, 41-200 Sosnowiec.	<p>„Koszt budowy 1 m2 powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy.”</p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. – naruszenie interesów konsumenta poprzez przyznanie sobie przez przedsiębiorcę prawa do nieskrępowanej zmiany wartości wskazanych w umowie, uzależnienie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od jego woli, jednostronnie przyznane prawo przedsiębiorcy do zmiany umowy bez ważnej przyczyny, jak i do stwierdzania zgodności świadczenia z umową.</u></p> <p>„Ostateczne końcowe rozliczenie przedsięwzięcia inwestycyjnego i ustalenie wymaganego wkładu budowlanego nastąpi po zakończeniu i końcowym rozliczeniu budowy.</p> <p>Dopłata lub zwrot z tego tytułu zostanie rozliczona z Użytkownikiem przy uwzględnieniu zasad określonych w § 2 pkt 2 i 3 umowy.”</p> <p>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. – jak wyżej</p> <p>„W przypadku rezygnacji (złożonej na piśmie) z dalszego finansowania budowy lub wypowiedzenia umowy zgodnie z § 4 pkt 2 Spółdzielnia potrąci Przyszłemu Użytkownikowi:</p> <p>a/ 5 % wartości umownej na dzień złożonej rezygnacji tytułem zwrotu kosztów obsługi</p>	Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych	Z uwagi na fakt, iż przedsiębiorca mimo ponawianych pism nie podjął negocjacji, wystąpiono do Prezesa UOKiK o zgodę na wytoczenie powództwa. Po otrzymaniu ww. zgody przedsiębiorca



	<p><i>inwestorskiej,</i></p> <p><i>b/ 3 % wartości umowne na dzień złożenia rezygnacji tytułem podjętego ryzyka inwestycyjnego przez S.S.B.M NOWA</i></p> <p><i>Wniesione przez rezygnującego Przyszłego Użytkownika wpłaty bez odsetek, pomniejszone o w/w potrącenia zostaną Mu zwrócone przez Spółdzielnię w terminie 30 dni od dnia wstąpienia w miejsce rezygnującego innego członka Spółdzielni."</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 16 K.c. – nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy, sprzeczność z dobrymi obyczajami</p> <p><i>„W przypadku rezygnacji przez Przyszłego Użytkownika (Członka Spółdzielni) z finansowania inwestycji- wpłacona kwota podlega zwrotowi bez odsetek- przy czym Spółdzielnia potrąci z wpłaconej kwoty 5 % tytułem kosztów obsługi i podjętego ryzyka.</i></p> <p><i>Zwrot kwoty po potrąceniu w/w kosztów nastąpi w terminie 30 dni od daty wstąpienia nowego Członka Spółdzielni w miejsce członka występującego (rezygnującego)."</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 16 K.c. – nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy, sprzeczność z dobrymi obyczajami</p>		<p>a podjął negocjacje – obecnie w toku.</p>
--	---	--	--



Delegatura w Poznaniu

Nazwa przedsiębiorstwa	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte działania
Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowy Domów Jednorodzinnych „Ławica-Zachód” z siedzibą w Poznaniu	Postanowienia, które jako nieprecyzyjne, uprawniają przedsiębiorcę do dowolnej interpretacji umowy – art. 385(3) pkt 9 k.c.: -określają orientacyjny termin oddania mieszkania,	Wystosowano wezwanie – nie minął termin, do kiedy Spółdzielnia miała się ustosunkować do wezwania.
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jeżyce” z siedzibą w Poznaniu	Postanowienia, które jako nieprecyzyjne, uprawniają przedsiębiorcę do dowolnej interpretacji umowy– art. 385(3) pkt 9 k.c.: -określają orientacyjny termin oddania mieszkania, -wyłączenie odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu zmiany przewidywanego terminu oddania domu do użytku– art. 385(3) pkt 2 k.c., -narzucają właściwość sądu– art. 385(3) pkt 23 k.c.*	Wystosowano wezwanie – nie minął termin, do kiedy Spółdzielnia miała się ustosunkować do wezwania.
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Borant” z siedzibą w Poznaniu	Postanowienia, które jako nieprecyzyjne, uprawniają przedsiębiorcę do dowolnej interpretacji umowy– art. 385(3) pkt 9 k.c.: -określają orientacyjny termin oddania mieszkania,	Wystosowano wezwanie – nie minął termin, do kiedy Spółdzielnia miała się ustosunkować do wezwania.



<p>Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zielone Wzgórza” z siedzibą w Murowanej Goślinie</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none">-wyłączenie odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu zmiany przewidywanego terminu oddania domu do użytku– art. 385(3) pkt 2 k.c.,- uprawniają kontrahenta do dokonywania wiążącej interpretacji umowy (przewidują uprawnienie Spółdzielni do odstąpienia od umowy w przypadku nie przyjęcia warunków wynikających z aneksów do umowy w terminach określonych przez Spółdzielnię) – art. 385(3) pkt 9 k.c.,-narzucają właściwość sądu– art. 385(3) pkt 23 k.c.*	<p>Wystosowano wezwanie –Spółdzielnia zobowiązała się dokonać zmian wzorca umowy.</p>
---	---	---



Delegatura we Wrocławiu

Nazwa spółdzielni	Zakwestionowane zapisy umowne	Podjęte działania
Spółdzielnia Mieszkaniowa BUDOWLANI ul. Komuny Paryskiej 15 50-451 Wrocław	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="696 675 1568 938">1. zapis § 6 ust.1 pkt c umowy stanowiący, że "Strony uzgadniają, że wstępny planowany koszt budowy lokalu mieszkalnego może ulec zmianie w razie wystąpienia robót dodatkowych lub nieprzewidzianych" uznano za klauzulę z <i>art. 385³ pkt 9 k.c. oraz za sprzeczny także z art. 385¹ § 2 k.c. – przyznanie prawa kontrahentowi konsumenta do dokonywania wiążącej interpretacji umowy</i><li data-bbox="696 946 1568 1321">2. zapis § 7 ust.3 umowy stanowiący, że "W przypadkach określonych w § 7 pkt 1 i 2 niniejszej umowy Spółdzielnia zwróci Uczestnikowi Inwestycji wpłaconą przez niego zaliczkę na wkład budowlany w wysokości nominalnej (bez odsetek) pomniejszoną o koszty manipulacyjne, w terminie 30 dni od dnia wpłaty wkładu budowlanego przez następcę, z którym Spółdzielnia podpisała umowę na lokal mieszkalny, z którego nastąpiła rezygnacja Uczestnika Inwestycji" uznano za klauzule z <i>art. 385³ pkt 9 i 17 k.c.- wygórowana kara umowna, przyznanie prawa kontrahentowi konsumenta do wiążącej interpretacji umowy</i>	<p data-bbox="1590 675 2000 786">- wystosowano wezwanie do zmiany kwestionowanego zapisu</p> <p data-bbox="1590 834 2000 898">- SM zastosowała się do wezwania</p>
Spółdzielnia Mieszkaniowa	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="696 1366 1568 1398">1. zapis § 6 ust.1 umowy stanowiący, że "Jeśli umowa nie dojdzie	<p data-bbox="1590 1366 2000 1398">- wystosowano wezwanie do</p>



<p>IGLICA ul. Sienkiewicza 52 50-349 Wrocław</p>	<p>do skutku z winy Zamawiającego, Zarządowi Spółdzielni przysługuje roszczenie odszkodowawcze za poniesione szkody w związku z przygotowaniem inwestycji w wysokości 0,5 % od wartości mieszkania” uznano za klauzule z art. 385³ pkt 16 k.c. – nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy</p> <p>2. zapis § 7 ust. 1 umowy stanowiący, że “Zarząd Spółdzielni dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Zamawiającego po uprzednim wniesieniu środków przez jego następcę reflektującego na mieszkanie w budowie, z którego zrezygnował Zamawiający. Zwrotu wpłat w wartości nominalnej dokona Spółdzielnia na rzecz Zamawiającego zgodnie z obowiązującym Statutem w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia rezygnacji” uznano za sprzeczny z art. 385¹ k.c. – kwestia zwrotu pieniędzy po znalezieniu następcy</p> <p>3. zapis § 7 ust. 2 umowy stanowiący, iż: “Zwłoka w wypłaceniu należnych kwot Zamawiającemu nie stanowi podstawy roszczeń o odsetki, których Zamawiający nie będzie dochodził” uznano za klauzulę z art. 385³ pkt 2 k.c., - wyłączenie odpowiedzialności względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte niewykonanie zobowiązania</p>	<p>zmiany kwestionowanego zapisu</p> <p>- SM zastosowała się do wezwania</p>
<p>Spółdzielnia Mieszkaniowa NOWY DWÓR ul. Zemska 35</p>	<p>Zapis § 4 ust.3 stanowiący, że „W przypadku wypowiedzenia umowy określonej w § 4 ust. 1 i 2, zamawiający przekaze mieszkanie Spółdzielni w terminie przez nią wyznaczonym, a następnie</p>	<p>- wystosowano wezwanie do zmiany kwestionowanego zapisu</p>



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

54-438 Wrocław	Spółdzielnia zwróci Zamawiającemu równowartość dotychczas wpłaconej części wkładu budowlanego pomniejszoną o 20% wniesionych środków finansowych oraz innych należności przypadających Spółdzielni” - klauzula z <i>art. 385³ pkt 16 k.c. - nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy</i>	- SM zastosowała się do wezwania
Spółdzielnia Mieszkaniowa PIAST ul. Benedyktyńska 15 50-350 Wrocław	zapis § 5 ust.2 umowy stanowiący, że <i>“W przypadku odstąpienia od umowy przez Członka Spółdzielni lub Spółdzielnię z powodu okoliczności, które obciążają Członka, Spółdzielnia potrąci 1% wniesionych przez Członka środków tytułem kosztów manipulacyjnych”, uznano za klauzulę z art. 385³ pkt 16 k.c. - nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy</i>	- wystosowano wezwanie do zmiany kwestionowanego zapisu - SM nie zgodziła się z zaprezentowaną przez Urząd w wezwaniu argumentacją i umowy nie zmieniła
Spółdzielnia Mieszkaniowa ROLBUD ul. Zaporoska 25/2 53-519 Wrocław	<ol style="list-style-type: none">1. zapis § 2 ust.4 pkt c umowy stanowiący, że <i>“W związku z niestabilnością cen na rynku koszt 1m² będzie aktualizowany w trakcie budowy”</i> UOKiK uznał za klauzulę z <i>art. 385³ pkt 9 k.c. oraz z art. 385 § 2 k.c. – przyznanie uprawnienia kontrahentowi konsumenta do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, jest to niejasne postanowienie</i>2. zapis § 4 ust.1 umowy stanowiący, że <i>“ Niedotrzymanie terminu płatności którejkolwiek z wpłat wymienionych w par. 3 ust. 2 do 3 powoduje natychmiastowe wygaśnięcie umowy. Wcześniej wpłacone kwoty zostaną Inwestującemu zwrócone bez odsetek w</i>	- wystosowano wezwanie do zmiany kwestionowanego zapisu



	<p>terminie 14 dni od daty wprowadzenia w jego miejsce następcy i wniesienie przez niego wymaganych środków finansowych” UOKiK uznał za klauzulę z art. 385³ pkt 17 k.c. – wygórowana kara umowna</p> <p>3. zapis § 7 ust.1 umowy stanowiący, że “W razie odstąpienia od umowy przez Inwestującego, Spółdzielnia zwróci wpłacone kwoty w wysokości nominalnej, po potrąceniu z niej 5% kosztów manipulacyjnych” UOKiK uznał za klauzulę z art. 385³ pkt 16 k.c.</p>	
<p>Spółdzielnia Mieszkaniowa STOCZNIOWIEC ul. Kręta 22 50-233 Wrocław</p>	<p>zapis § 11 ust.2 stanowiący, że “W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron umowy-Spółdzielnia dokona wypłaty wpłaconej części wkładu budowlanego w wartości nominalnej z potrąceniem opłaty administracyjnej w kwocie ... zł z chwilą dokonania wpłaty na ww. mieszkanie przez nowego zainteresowanego” uznano za klauzule zakazane w art. 385³ pkt 16 i 17 k.c. – wygórowana kara umowna, nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy, uzależnienie zwrotu pieniędzy od znalezienia następcy</p>	<p>- wystosowano wezwanie do zmiany kwestionowanego zapisu</p> <p>- SM zastosowała się do wezwania</p>
<p>Spółdzielnia Mieszkaniowa ZACISZE ul. Agrestowa 1 65-780 Zielona Góra</p>	<p>Zapis § 5 ust.2 umowy stanowiący, że “W przypadku rezygnacji Uczestnika z budowy lokalu po podpisaniu umowy i dokonaniu wpłat, Spółdzielnia może zażądać wskazania przez niego następcy, który podpisze umowę i wniesie wymagane środki finansowe. Zwrot pieniędzy wpłaconych do Spółdzielni przez Uczestnika może nastąpić w terminie 14 dni od podpisania umowy przez następcę, wg ich wartości nominalnej z potrąceniem 2.000 zł kosztów manipulacyjnych” UOKiK uznał za</p>	<p>- wystosowano wezwanie do zmiany kwestionowanego zapisu</p> <p>- SM zastosowała się do wezwania</p>



	<i>klauzulę z art. 385³ pkt 17 k.c. – wygórowana kara umowna</i>	
Spółdzielnia Mieszkaniowa ŻAK ul. Gen. K.Kniaziewicza 21 C 50-455 Wrocław	<ol style="list-style-type: none">1. zapis § 6 ust.2 umowy stanowiący, że „ W przypadku, o którym mowa wyżej (wypowiedzenia umowy przez członka spółdzielni – przyp. UOKiK) Spółdzielnia zwróci członkowi wpłacony wkład budowlany w terminie 14 dni od zawarcia umowy z nowym członkiem i wpłaceniu przez niego należnej kwoty wkładu budowlanego” UOKiK uznał za <i>klauzulę z art. 385³ pkt 17 k.c. – wygórowana kara umowna</i>2. zapis § 6 ust.3 umowy stanowiący, że „Zwrot wkładu budowlanego w wartościach nominalnych zostanie pomniejszony o 1%”, UOKiK uznał za <i>klauzule z art. 385³ pkt 16 k.c, nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy</i>3. zapis § 7 ust. 1 i 2 umowy stanowiący, iż: „W przypadku zawinionej zwłoki Spółdzielni w oddaniu lokalu przekraczającej 90 dni członek może od niniejszej umowy odstąpić. Wpłacony wkład budowlany liczony wg wartości nominalnej zostanie wypłacony przez Spółdzielnię w terminie 30 dni od daty złożenia pisemnego oświadczenia członka” UOKiK uznał za <i>klauzule z art. 385³ pkt 2 k.c. – wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania</i>	- wystosowano wezwanie do zmiany kwestionowanego zapisu
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” ul. Sułkowskiego 7	<i>W przypadku rezygnacji Nabywcy i nie przystąpienia do podpisania notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, zgromadzona wpłata na wkład budowlany podlega zwrotowi po odliczeniu kosztów</i>	Wezwano do zmiany zakwestionowanych zapisów umownych



66-400 Gorzów Wielkopolski	<p>obsługi, tj. 5% kosztu lokalu w terminie 30 dni od dnia złożonej pisemnej rezygnacji,</p> <p>który uznano za klauzulę z art. 385³ pkt 16, 17 k.c. - nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy, wygórowana kara umowna,</p>	
<p>Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” ul. Mickiewicza 21 66-400 Gorzów Wielkopolski</p>	<p>Do czasu wydania lokalu umowa może być rozwiązana za wypowiedzeniem na 6 miesięcy naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. W takim przypadku zwrot sum wpłaconych na poczet wkładu budowlanego nastąpi w wysokości nominalnej, pomniejszonej o koszty obsługi budowy lokali przeznaczonych dla członka w wysokości 5% wartości wkładu budowlanego który uznano za klauzulę z art. 385³ pkt 16 k.c. - nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy</p>	<p>Wezwano do zmiany zakwestionowanych zapisów umownych SM zastosowała się do wezwania</p>
<p>Spółdzielnia Mieszkaniowa „Poniatów” ul. Poselska 7/34 58-314 Wałbrzych</p>	<p>Członek zobowiązuje się do partycypowania w kosztach zadania inwestycyjnego, jak i innych opłat mogących wynikać w trakcie realizacji inwestycji w części przypadającej na jego lokal, który uznano za klauzulę z art. 385³ pkt 20 k.c.</p> <p>Odstąpienie przez Członka od niniejszej umowy, w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, może nastąpić pod warunkiem zapłacenia kary umownej w wysokości 5% ceny określonej w § 5, który uznano za klauzulę z art. 385³ pkt 16 k.c. - nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy</p> <p>Zwrot pozostałej części wpłaconych rat wkładu budowlanego nastąpi w ciągu 7 dni od zawarcia umowy z następcą przejmującym prawa i obowiązki Członka odstepującego od umowy i po wpłaceniu przez niego kwoty w wysokości kwoty zwracalnej, który uznano za klauzulę z art. 385³</p>	<p>Wezwano do zmiany zakwestionowanych zapisów umownych SM nie podzieliła stanowiska Urzędu.</p>



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

	<i>pkt 17 k.c. – wygórowana kara umowna</i>	
Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRCZYN” ul. Czereśniowa 6 66-400 Gorzów Wielkopolski	<i>Kupujący ma prawo odstąpić od niniejszej umowy bez podania przyczyny i w takim przypadku Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu w terminie 2 miesięcy od dnia odstąpienia od umowy wpłaconej kwoty pomniejszonej o kwotę stanowiącą 10% wartości przedmiotu, który uznano za klauzulę z art. 385³ pkt 16, 17 k.c. - nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy, wygórowana kara umowna,</i>	Wezwano do zmiany zakwestionowanych zapisów umownych SM zastosowała się do wezwania



DEWELOPERZY

DELEGATURA W BYDGOSZCZY

Nazwa przedsiębiorcy	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte postępowania
BUDLEX Sp. z o.o. w Toruniu	<p><u>A. wzorcu umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu mieszkalnego oraz garażu w brzmieniu:</u></p> <p>a. zapis § 6 ust. 2 „Cena określona w ust. 1 niniejszego paragrafu jest stała. Jednakże w przypadku dokonywania przez Kupującego zapłaty w częściach, kwota pozostająca do zapłaty będzie waloryzowana miesięcznie o wskaźnik 1,2% od kwot, których termin płatności przypada po terminie zapłaty zadatku określonego w § 7 ust. 1, począwszy od dnia zawarcia umowy do dnia zapłaty”</p> <p><i>zasadność waloryzacji o wskazany wskaźnik – art. 385 (1)</i></p> <p>b. zapis § 7 ust. 5 zdanie 1 „W przypadku opóźnienia wpływu wymaganej kwoty lub zadatku na rachunek Sprzedającego, zgodnie z harmonogramem określonym w ust. 2 tego paragrafu, Sprzedający ma prawo naliczyć od każdej zaległej kwoty odsetki w wysokości 2% w skali miesiąca za okres od terminu wymagalności do dnia zapłaty.”</p> <p><i>art. 385 (3) pkt 16,17 kc – rażąco wygórowana kara umowna</i></p>	postępowanie wyjaśniające w toku



	<p>c. zapis § 8 ust. 6 „ W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”</p> <p>-art. 385 (1) kc – niezgodne z dobrymi obyczajami, narusza interes konsumenta</p> <p>d. zapis § 8 ust. 7 „ Z czynności związanych z oddaniem przedmiotu umowy sporządza się podpisany przez obie strony protokół odbioru, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru. W sytuacji określonej w ust. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”</p> <p>-art. 385 (1) kc - niezgodne z dobrymi obyczajami, narusza interes konsumenta</p> <p>e. zapis § 8 ust. 10 „ Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”</p> <p>-art. 385 (1) kc - niezgodne z dobrymi obyczajami, narusza interes konsumenta</p> <p>f. zapis § 8 ust. 12 „Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte</p>	
--	--	--



	<p>wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenie, które stoją na przeszkodzie wykonaniu obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności : <u>pożar, susza, powódź, trzęsienie ziemi, strajk, uszkodzenie maszyn i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia</u>”</p> <p>art. 385 (3) pkt 2 kc- ogranicza odpowiedzialność przedsiębiorcy wobec konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania</p> <p>g. zapis § 10 ust. 1 pkt c) „Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek, kar umownych oraz z obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Kupującego w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1”</p> <p>art. 385 (3) pkt 16,17 kc- rażąco wygórowana kara umowna</p> <p>h. zapis § 11 ust. 3 „W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 1 pkt b) Kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1”</p> <p>art. 385 (3) pkt 16,17 kc - rażąco wygórowana kara umowna</p> <p>i. zapis § 11 ust. 6 „W każdym przypadku odstąpienia od</p>	
--	--	--



	<p>umowy Kupujący nie będzie dochodzić od Sprzedającego odszkodowania z tytułu utraty ewentualnie przysługującej mu ulgi podatkowej” <i>w aspekcie art. 385 (1) kc- niezgodne z dobrymi obyczajami, narusza interes konsumenta</i></p>	
<p>Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. w Olsztynie</p>	<p>A. wzorcu umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej</p> <p>a. zapisu § 6 ust. 2 w brzmieniu: „Wykonawca zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy – bez uzgodnienia z Zamawiającym – materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z garażem oraz nie powiększających kosztów budowy” <i>kwestia wprowadzenia materiałów zastępczych bez uzgodnienia z zamawiającym – art. 385 (3) pkt 19 kc- przyznanie stronie prawa do zmiany bez ważnych przyczyn istotnych cech świadczenia</i></p> <p>b. zapisu § 10 ust. 1 w brzmieniu: „W przypadku wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego lub w razie jej rozwiązania z przyczyn określonych w § 9 umowy, Wykonawca zobowiązuje się zwrócić Zamawiającemu wpłaconą sumę pieniężną na poczet kosztów budowy w kwocie nominalnej (bez oprocentowania) pomniejszoną o kwotę z tytułu odstąpienia od umowy tj. 5% wpłaconej sumy</p>	<p>Przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, które zakończono po przedstawieniu wyjaśnień przedsiębiorcy</p>



	<p>(lub stanu zaawansowania)” <i>kwestia potrącenia 5% od wpłaconej kwoty w przypadku wypowiedzenia umowy – 385³ pkt 12,17 kc- rażąco wygórowana kara umowna</i></p> <p>c. zapisu § 10 ust. 2 w brzmieniu: „Zwrot wniesionej kwoty z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 1 nastąpi po wniesieniu środków finansowych przez innego Zamawiającego, z którym zostanie zawarta umowa o wybudowanie domu, opisanego w § 2 niniejszej umowy” <i>kwestia zwrotu pieniędzy po znalezieniu następcy - art. 385 (1) kc</i></p> <p>B.wzorcze umowy o wyodrębnienie z budynku lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu</p> <p>a. zapisu § 8 ust. 1 w brzmieniu: „W przypadku wypowiedzenia umowy przez Kupującego lub w razie jej rozwiązania z przyczyn określonych w § 7 ust. 1 umowy, Sprzedający zobowiązuje się zwrócić Kupującemu wpłaconą sumę pieniężną na poczet zakupu mieszkania w kwocie nominalnej (bez oprocentowania) pomniejszoną o kwotę z tytułu odstąpienia od umowy tj. 2% ceny mieszkania”.</p> <p><i>kwestia potrącenia 2% ceny mieszkania przy wypowiedzeniu umowy – 385³ pkt 12,17kc- rażąco wygórowana kara umowna</i></p>	
--	---	--



	<p>b. zapisu § 8 ust. 2 w brzmieniu: „Zwrot wniesionej kwoty z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 1 nastąpi po wniesieniu środków finansowych przez innego Kupującego” <i>uzależnienie zwrotu pieniędzy od znalezienia następcy – art. 385 (1) kc</i></p> <p><u>C. wzorzec umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego</u></p> <p>a. zapisu § 3 ust. 2 w brzmieniu: „Sprzedający zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy – bez uzgodnienia z Kupującym – materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku oraz nie powiększających kosztów budowy” <i>kwestia wprowadzenia materiałów zastępczych bez uzgodnienia z zamawiającym – art. 385 (3) pkt 19 kc- przyznanie stronie prawa do zmiany bez ważnych przyczyn istotnych cech świadczenia</i></p> <p>b. zapisu § 8 ust. 1 w brzmieniu: „W przypadku wypowiedzenia umowy przez Kupującego lub w razie jej rozwiązania z przyczyn określonych w § 7 ust. 1 umowy, Sprzedający zobowiązuje się zwrócić Kupującemu wpłaconą sumę pieniężną na poczet kosztów budowy, w kwocie nominalnej (bez oprocentowania) pomniejszoną o kwotę z tytułu odstąpienia od umowy tj. 2% wniesionej na budowę mieszkania kwoty”</p>	
--	--	--



	<p><i>kwestia potrącenia 2% ceny mieszkania przy wypowiedzeniu umowy – 385³ pkt 12,16,17kc- rażąco wygórowana kara umowna</i></p> <p>c. zapisu § 8 ust. 2 w brzmieniu: „Zwrot wniesionej kwoty z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 1 nastąpi po wniesieniu środków finansowych przez innego Kupującego, z którym zostanie zawarta umowa o wybudowanie mieszkania, opisanego w § 2 niniejszej umowy”</p> <p><i>uzależnienie zwrotu pieniędzy od znalezienia następcy – art. 385 (1)</i></p>	
--	--	--



Delegatura w Gdańsku

Nazwa przedsiębiorstwa	Kwestionowane postanowienia umowne	Podjęte działania
1. Przedsiębiorstwo Budowlane KOKOSZKI w Gdańsku	§ 10pkt 3 – umowy „Jeżeli Kupujący uchyli się od podpisania protokołu odbioru Sprzedający może odstąpić od umowy ze skutkami...” - Art. 385 ³ pkt 22 k.c. – ograniczenie prawa konsumenta do odmowy dokonania odbioru lokalu w przypadku ujawnienia wad i usterek. – obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta	Wystąpienie do przedsiębiorcy – dostosowanie się do zastrzeżeń, zmiana kwestionowanego postanowienia umowy.
2. Towarzystwo Inwestycyjne INVESTING S.A. w Gdańsku	§ 5 pkt 4 – „ W trakcie odbioru lokalu Zamawiający ma prawo zgłosić istotne usterki lokalu. Jednocześnie strony ustalają termin usunięcia usterek. Strona, która ma interes prawny w ustaleniu usterek i ich zakresu jest obowiązana na własny koszt powołać w tym celu rzeczoznawcę. za istotne uważa się usterki uniemożliwiające Zamawiającemu odbiór lokalu’ ” Art. 385 ³ pkt 22 k.c. - ograniczenie prawa konsumenta do odmowy dokonania odbioru lokalu w przypadku ujawnienia wad i usterek.	Wystąpienie do przedsiębiorcy – dostosowanie się do zastrzeżeń, zmiana kwestionowanego postanowienia umowy.



<p>3 Firma Budowlana FRANKOWSKI w Otominie (k. Gdańska)</p>	<p>§ 8 „ Zamawiający zobowiązany jest dokonać odbioru w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia do odbioru przez Wykonawcę w czasie uzgodnionym z Zamawiającym. Data zgłoszenia do odbioru jest datą wykonania przedmiotu umowy” <i>Art. 385³ pkt 22 k.c. - ograniczenie prawa konsumenta do odmowy dokonania odbioru lokalu w przypadku ujawnienia wad i usterek.</i></p>	<p>Wystąpienie do przedsiębiorcy. Ponaglenie do udzielenia odpowiedzi.</p>
<p>4. K. HOVANIAN POLAND Sp. z o.o. w Gdyni</p>	<p>§ 5.1 „ ... Termin /wykonania umowy/ ten będzie uważany za zachowany jeżeli Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do przeprowadzenia odbioru, nie później niż w ciągu 60 dni po tym terminie ... ” § 5.3 „Wykonawca ma prawo do przesunięcia terminu określonego w § 5 pkt 1, bez ponoszenia kar w następujących wypadkach: b/ jeżeli warunki atmosferyczne poważnie utrudnią, bądź uniemożliwią wykonywanie prac budowlanych, co zostanie udokumentowane przez kierownika budowy w dzienniku budowy”. <i>Art. 385³ pkt 2 k.c. - ograniczenie odpowiedzialności względem konsumenta za nieterminowe wykonanie umowy (niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania).</i></p>	<p>Wystąpienie do przedsiębiorcy. Oczekiwanie na wyjaśnienia.</p>



Delegatura w Katowicach

Nazwa przedsiębiorcy	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte działania	Skutek podjętych działań
Miły Dom Sp. z o.o. ul. Jasna 31, 44-101 Gliwice	<p><u>„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną jak w umowie.”</u></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c., art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. – naruszenie interesów konsumenta poprzez przyznanie sobie przez przedsiębiorcę prawa do nieskrępowanej zmiany wartości wskazanych w umowie, uzależnienie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od jego woli, jednostronnie przyznane prawo przedsiębiorcy do zmiany umowy bez ważnej przyczyny, jak i do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową.</p> <p><u>„Wysokość każdej z wpłat określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu podlega jedynie kwartalnej dodatniej waloryzacji o wskaźnik wzrostu ceny metra kwadratowego w budownictwie mieszkaniowym, ustalonego przez Wojewodę Śląskiego dla celów odtworzeniowych. Waloryzacja dokonywana będzie w ten sposób, że w każdym kwartale kalendarzowym pozostała do zapłaty część ceny zostanie pomnożona o wskaźnik wzrostu ustalony powyżej, dla danego kwartału w stosunku do kwartału podpisania umowy. Kwoty już zapłacone lub zapłacone zaliczkowo nie podlegają waloryzacji i uznawane są za zapłacone z dniem zaksięgowania na rachunek Sprzedającego lub wpłaty do jego kasy.”</u></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c. – rażące naruszenie interesów konsumenta, poprzez ukształtowanie jego praw w sprzeczności z dobrymi obyczajami;</p> <p><u>„Wszelkie wpłaty dokonywane będą na podstawie udokumentowanych dowodów kasowych KP lub przelewów na konto Sprzedającego w banku lub inne wskazane przez Sprzedającego. Inne wpłaty dokonywane przez Kupującego będą uważane za niebyłe. powyższe nie dotyczy opłaty rezerwacyjnej wnoszonej na</u></p>	Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych	Trwają negocjacje z przedsiębiorcą. Pozostał jeden sporny zapis



	<p><i>konto bankowe lub bezpośrednio do kasy."</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c. art. 385³ pkt 3, 9, 11 K.c. - uniemożliwienie konsumentowi potrącenia jego wierzytelności z wierzytelnością drugiej strony poprzez wskazanie konkretnych miejsc zapłaty, przyznanie sobie prawa do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, jak i uznania świadczenia za zgodne z umową</p> <p><i>„W razie niewykonania umowy przez Kupującego Sprzedający może bez dodatkowego wezwania odstąpić od umowy i zatrzymać 35 % wartości umowy. Przez niewykonanie umowy przez Kupującego strony rozumieją – zaleganie z płatnościami wymienionymi w § 3 niniejszej umowy więcej niż 30 dni od dnia ich wymagalności.</i></p> <p><i>Powyższe nie dotyczy pierwszej wpłaty, której ni wniesienie w terminie powoduje rozwiązanie niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Kupującego."</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c., art 385³ pkt 17 K.c. – rażąco wygórowana kara umowna, rażące naruszenie interesów konsumenta, sprzeczność z dobrymi obyczajami</p> <p><i>„ W razie niewykonania umowy przez Sprzedającego i rezygnacji z umowy przez Kupującego zwróci on wpłacone kwoty w całości Kupującemu po znalezieniu nowego nabywcy, lecz nie później niż z końcem inwestycji.</i></p> <p>Przez niewykonanie umowy przez Sprzedającego strony rozumieją: rażąco niezgodne z projektem lub wadliwe wykonawstwo – przedłużenie czasu trwania umowy o więcej niż 90 dni. Termin realizacji może być przesunięty w przypadku, gdy mimo dołożenia należytej staranności przez Sprzedającego wystąpiły przyczyny niezależne od Sprzedającego takie jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - warunki pogodowe uniemożliwiające prowadzenie robót odnotowane w dzienniku budowy, - powódź, kataklizm, - zmiana przepisów prawa itp. - opóźnieni w uzgodnieniach formalno-prawnych z Urzędami i Instytucjami wynikającymi z przekroczenia terminów podanych w KPA" <p>Zapis narusza art. 385¹ art. 385⁹ pkt 2, 9, K.c. – jednostronnie przyznane przedsiębiorcy do</p>		
--	--	--	--



	<p><u>interpretowania umowy, jak i do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową, ograniczanie odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie umowy.</u></p> <p><i>„W przypadku opóźnienia więcej niż 90 dni z winy Sprzedającego w oddaniu realizowanego harmonogramu Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości równej 0,1 % wartości niezrealizowanego zakresu robót za każdy dzień zwłoki – jednak nie więcej niż 10 % wartości lokalu. Nie uznaje się za opóźnienia Sprzedającego, które są spowodowane przez złe warunki pogodowe czy siłę wyższą (strajki, kataklizmy wojna, stan wyjątkowy itp.) lub w przypadku prolongaty terminu przez Sprzedającego.”</i></p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹ K.c. oraz art. 385³ pkt 2, 9, 10, 11 K.c. – ukształtowanie praw i obowiązków stron sprzecznie z dobrymi obyczajami, ograniczanie odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie umowy (do maksymalnej kwoty), przyznanie sobie prawa do swobodnej interpretacji umowy</u></p> <p><i>„Wszelkie spory wiążące się z niniejszą umową oraz skargi lub roszczenia odnoszące się do, lub wynikające z niniejszej umowy będą wiążąco rozstrzygane przez Sąd Polubowny powołany i obradujący na podstawie Kodeksu Postępowania Cywilnego.”</i></p> <p><u>Zapis narusza art. 385³ pkt 23 K.c. – wyłączenie jurysdykcji właściwych sądów, poprzez poddanie sporów pod sąd polubowny</u></p> <p><i>„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonywania zmian w projekcie Budynku, zwłaszcza zmiany powierzchni lokali a co za tym idzie, udziału w nieruchomości gruntowej. Zmiany te nie mogą spowodować konieczności zwiększenia podstawowej ceny o więcej niż 10 %.”</i></p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹ K.C., art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. - jednostronnie przyznane prawo przedsiębiorcy do swobodnego interpretowania umowy, jak i do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową, ograniczanie odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie umowy, przyznanie sobie prawa do zmiany umowy bez ważnej przyczyny.</u></p> <p><i>„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonywania zmian w projekcie Budynku dotyczących</i></p>		
--	--	--	--



	<p><i>projektowanych technologii i rozwiązań."</i></p> <p>Zapis narusza 385¹ K.c. art. 385³ pkt 9, 10, 11 K.c. – jak wyżej</p>		
<p>Fader Development Sp. z o.o. ul. Poziomkowa 2, 42-256 Olsztyn k/Częstochowy</p>	<p><i>„Strony ustalają, że w przypadku uchybienia w terminach płatności kolejnych rat kupujący zapłaci odsetki umowne w wysokości 0,14 % (czternaście setnych procenta) za każdy dzień zwłoki do dnia płatności następnej raty. W dacie płatności następnej raty kupujący zobowiązani będą do uiszczenia całej należności, w przeciwnym wypadku sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej z winy leżącej po stronie kupujących."</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹K.c., art. 385³ pkt 16, 17 K.c., - rażąco wygórowana wysokość odsetek znacznie przekraczająca wysokość dozwoloną ustawą - 13% w skali rocznej</p> <p><i>„Strony postanawiają, że:</i></p> <p>W przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie sprzedających zaliczka podlega w całości zwrotowi</p> <p>W przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie kupujących tracą oni 15 % (piętnaście procent) wartości wpłaconej kwoty z tytułu zaliczki i rat na budowę domu.</p> <p><i>W przypadku rezygnacji z budowy i wyszukania nowego kandydata na miejsce ustępujących, ustępujący tracą 3 % (trzy procent) wartości wpłaconej kwoty, przy pełnej akceptacji realizowanego projektu budowlanego przez nowego inwestora oraz ponosi wszystkie koszty manipulacyjne związane ze zmianą inwestora.</i></p> <p><i>Tryb wypłaty należności będzie każdorazowo ustalany indywidualnie między stronami.</i></p> <p><i>W razie wykonania umowy przyrzeczonej, zaliczka stanowi część ceny sprzedaży."</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c., art. 385³ pkt 16 K.c. – nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty kary umownej, niezgodne z dobrymi obyczajami; zbytnie uprawnienia po stronie przedsiębiorcy do dokonywania swobodnej interpretacji umowy.</p> <p><i>„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez:</i></p> <p>a) Zlecającego – traci on 15 % (słownie: piętnaście procent) kwoty stanowiącej wartość umowy</p> <p>b) Developera – zwróci on Zlecającemu całość środków wpłaconych na poczet budowy domu powiększonych o</p>	<p>Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych</p>	<p>Trwają negocjacje z przedsiębiorcą.</p>



	<p>15 % (słownie: piętnaście procent) kwoty karnej.” Zapis narusza art. 385¹ K.c. art. 385³ pkt 17 K.c. - ukształtowanie praw i obowiązków stron sprzecznie z dobrymi obyczajami, wygórowana kara umowna</p>		
<p>Inwestor Górnośląski S.A., ul. Roździeńskiego 188, 40-203 Katowice, (w toku postępowania zmieniona nazwa na Centrum Projektów Regionalnych Inwestor S.A., ul. Roździeńskiego 188, 40-203 Katowice)</p>	<p>„W przypadku opóźnienia w płatnościach przez Inwestora, Developerowi przysługuje prawo żądania zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie, a także prawo wstrzymania wykonania dalszych robót budowlanych, o ilość dni odpowiadającą ilości dni opóźnienia w zapłacie. Jeżeli podjęcie robót miałyby nastąpić w okresie od 1 grudnia do 30 kwietnia termin wznowienia robót może ulec dalszemu przesunięciu o ten okres.” Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 2, 10 K.c. – przyznanie przedsiębiorcy prawa do dokonywania zmian w umowie bez ważnej przyczyny, ograniczanie odpowiedzialności dewelopera</p> <p>„Terminy wykonania poszczególnych etapów robót oraz terminy płatności za nie, określone w Planie Płatności mogą ulec skróceniu, na co Inwestor wyraża zgodę.” Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, 9 K.c. - przyznanie przedsiębiorcy prawa do dokonywania zmian w umowie bez ważnej przyczyny, uzależnianie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli kontrahenta konsumenta</p> <p><u>„Termin realizacji przedmiotu umowy może ulec również przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności niezależnych lub niezawinionych przez Developera, których ten nie mimo zachowania należytej staranności nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej umowy.”</u> Zapis narusza art. 385¹, - ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta sprzecznie z dobrymi obyczajami</p> <p><u>„Developer może również zgłosić budynek do odbioru końcowego, nawet jeżeli niektóre elementy zakresu robót nie zostały ukończone (elewacja i detale), o ile termin tego odbioru przypada w okresie jesienno-zimowym (od listopada do kwietnia) i o ile pozostały zakres rzeczowy jest wykonany zgodnie z umową.”</u> Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, pkt 9 pkt. 10 K.c. – uzależnienie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli przedsiębiorcy, przyznanie sobie przez przedsiębiorcę</p>	<p>Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych</p>	<p>Z uwagi na fakt, iż przedsiębiorca zaprzestał negocjacji, wystąpiono do Prezesa UOKiK o zgodę na wytoczenie powództwa. Trwają przygotowania do złożenia pozwu</p>



	<u>prawa do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, jak i zmiany umowy bez ważnej przyczyny.</u>		
Korporacja Budowlana Inwestycje Sp. z o.o., ul. Reymonta 24/lok. 819, 40-029 Katowice	<p>„Podana wyżej cena jest ceną uzgodnioną za przedmiot umowy przy założeniu, że lokal będący przedmiotem umowy odpowiada powierzchni określonej w § 1 ust 2 Sprzedający zastrzega, że faktyczna powierzchnia lokalu może odbiegać od podanej na wstępie w granicach 3 %. Cena sprzedaży lokalu ulegnie odpowiedniemu podwyższeniu lub obniżeniu w stosunku do ustalonej powyżej wyłącznie w przypadku, gdy zmiana powierzchni lokalu przekroczy ustalony procent tolerancji.”</p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹, art. 385³ pkt 8, 9, 10 11 K.c. - uzależnienie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli przedsiębiorcy, przyznanie sobie przez przedsiębiorcę prawa do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, jak i zmiany umowy bez ważnej przyczyny, przedsiębiorca przyznaje sobie ponadto prawo do stwierdzania zgodności świadczenia z umową.</u></p> <p>„W przypadku opóźnienia Nabywcy z opłatą rat, określonych w Załączniku nr 2 (harmonogram płatności) zapłaci on odsetki ustawowe w stosunku rocznym za okres opóźnienia zapłaty. Jeżeli opóźnienie przekracza 60 dni Sprzedający uprawniony będzie do odstąpienia od niniejszej umowy. Wpłacone przez nabywcę kwoty do czasu odstąpienia od umowy, zostaną zwrócone przez sprzedającego w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez nowego klienta przejmującego prawa do lokalu określonego w niniejszej umowie, na rachunek wskazany przez Nabywcę po potrąceniu wszelkich roszczeń Sprzedającego wobec Nabywcy oraz kary umownej w wysokości 5000 PLN.”</p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹ K.c. – rażące naruszenie dobrych obyczajów</u></p>	Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych	Trwają negocjacje z przedsiębiorcą. Pozostał jeden sporny zapis.
Przedsiębiorstwo Budowlane Feniks Sp. z o.o., ul Wolności 109 41-500 Chorzów	<p>„W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy w wyznaczonym terminie Inwestor dokona <u>samodzielnego odbioru lokalu. W przypadku uchybienia terminowi przez Nabywcę po raz trzeci bądź w przypadku nie przystąpienia przez Nabywcę z jego winy do umowy notarialnej Inwestor uprawniony jest do odstąpienia od umowy, zatrzymania kwoty zadatku, a także skorzystania z uprawnień określonych w § 2 ust 6.</u>”</p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹ K.c. – naruszenie dobrych obyczajów, rażące naruszenie interesów</u></p>	Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych	Trwają negocjacje z przedsiębiorcą.



	<p><u>konsumenta.</u></p> <p><i>„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn określonych w § 2 ust. 5 Nabywca zwróci Inwestorowi zryczałtowane koszty przywrócenia lokalu do stanu określonego w projekcie budowlanym w wysokości stanowiącej równowartość poniesionych kosztów. Ponadto nabywca niniejszym zrzeka się roszczeń o zapłatę za przedmioty zainstalowane w lokalu, a także koszty robocizny z tym związane.”</i></p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹, 385³ pkt 2 K.c. - naruszenie dobrych obyczajów, rażące naruszenie interesów konsumenta, wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności względem konsumenta</u></p> <p><i>„Cena lokalu może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT, a także jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że faktyczna powierzchnia lokalu mieszkalnego uległa zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie więcej niż 1 % oraz na skutek wprowadzenie zmian do projektu na żądanie Nabywcy.”</i></p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. - uzależnienie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli przedsiębiorcy, przyznanie sobie przez przedsiębiorcę prawa do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, jak i zmiany umowy bez ważnej przyczyny, przedsiębiorca przyznaje sobie ponadto prawo do stwierdzania zgodności świadczenia z umową.</u></p> <p><i>„W sytuacji określonej w ust. 3 Nabywca zobowiązuje się zapłacić cenę za wybudowaną powierzchnię lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym miejscem postojowym wynikającą z faktycznej powierzchni.”</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹, art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. – jak wyżej</p> <p><i>„W przypadku opóźnienia płatności którejkolwiek raty Inwestor ma prawo do naliczenia odsetek za okres zwłoki. Jeżeli opóźnienie jest dłuższe niż 30 dni, Inwestor zastrzega sobie możliwość niezwłocznego odstąpienia od niniejszej umowy i zatrzymania wpłaconych kwot, a także gdy w lokalu mieszkalnym poczynione zostały jakiejkolwiek zmiany skorzystania z uprawnień określonych w § 2 ust. 6.”</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c. – ukształtowanie praw i obyczajów niezgodnie z dobrymi obyczajami,</p>		
--	--	--	--



	<p>naruszenie interesów konsumenta</p> <p><i>„W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn podanych w § 6 ust. 3, zwrot zaliczek wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny lokalu mieszkalnego, nastąpi w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez nowego Nabywcę pomniejszonych o koszty odsetek oraz koszty wynikające z § 2 ust. 6 umowy.”</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c. – ukształtowanie praw i obyczajów niezgodnie z dobrymi obyczajami, naruszenie interesów konsumenta</p> <p><i>„W przypadku niedotrzymania przez Inwestora terminu z przyczyn innych niż wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających prace budowlane bądź zwiększenie zakresu prac wywołanych zmianami dokonanyymi przez Nabywcę, lub opóźnienia w realizacji należności Inwestora, a także przerw w dostawie nośników energii, Nabywcy przysługują tytułem kary umownej odsetki w wysokości ustawowej od wpłaconych zaliczek.”</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c. – ukształtowanie praw i obyczajów niezgodnie z dobrymi obyczajami, naruszenie interesów konsumenta</p> <p><i><u>„W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy na wyznaczony termin Inwestor dokona samodzielnego odbioru budynku. W przypadku uchybienia terminowi przez Nabywcę po raz trzeci bądź w przypadku nie przystąpienia przez Nabywcę z jego winy do umowy notarialnej Inwestor uprawniony jest do odstąpienia od umowy, zatrzymania kwoty zadatku, a także skorzystania z uprawnień określonych w § 2 ust 6.”</u></i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c. – ukształtowanie praw i obyczajów niezgodnie z dobrymi obyczajami, naruszenie interesów konsumenta</p> <p><i>„Wartość budynku mieszkalnego może ulec zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia użytkowa domu lub działki uległy zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie więcej niż 1 %.”</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. - uzależnienie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli przedsiębiorcy, przyznanie sobie przez przedsiębiorcę</p>		
--	---	--	--



	<p><u>prawa do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, jak i zmiany umowy bez ważnej przyczyny, przedsiębiorca przyznaje sobie ponadto prawo do stwierdzania zgodności świadczenia z umową.</u></p> <p><i>„W sytuacji określonej w ust. 2 Nabywca zobowiązuje się zapłacić cenę za działkę i wybudowaną powierzchnię użytkową domu, wynikającą z faktycznej powierzchni.”</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. – jak wyżej</p>		
<p>Przedsiębiorstwo Produkcyjno Budowlano Handlowe SKK Sp. z o.o., ul. J Wantuły 24, 43- 450 Ustroń</p>	<p><i>„ Nieuregulowanie należności w terminach określonych w ust 2 powoduje naliczenie odsetek w wysokości 0,15 % za każdy dzień opóźnienia. .”</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c., art. 385³ pkt 16, 17 K.c. - ukształtowanie praw i obowiązków stron sprzecznie z dobrymi obyczajami, rażąco wygórowana kara umowna, nałożenie obowiązku zapłaty kary wyłącznie na konsumenta, wyłączenie odpowiedzialności przedsiębiorcy</p> <p><i>„Realizatorowi przysługuje uprawnienie do wprowadzania zmian w technologii wykonania w stosunku do przewidzianej w dokumentacji, o ile wprowadzone zmiany mają dopuszczenie do stosowania”.</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c. art. 385³ pkt 9, 10, 11 K.c. - jednostronnie przyznane prawo przedsiębiorcy do swobodnego interpretowania umowy, jak i do stwierdzania zgodności świadczenia z umową, ograniczanie odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie umowy, przyznanie sobie prawa do zmiany umowy bez ważnej przyczyny</p> <p><i>„Jeżeli niedotrzymanie terminu określonych w ust. 1 nastąpi przy prawidłowym finansowaniu zadania inwestycyjnego przez Nabywców, z przyczyn leżących po stronie wykonawcy robót, Realizator rozliczy w kosztach budowy kwoty z tytułu kar umownych za zwłokę w wykonaniu licząc od upływu tych terminów, wyegzekwowane od wykonawców robót.”</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ K.c., art. 385³ pkt 2, 21 K.c. - ograniczanie odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie umowy, uzależnianie odpowiedzialności kontrahenta od wykonania zobowiązania przez inne osoby, za pomocą których wykonuje on swoją umowę, naruszenie dobrych obyczajów</p>	<p>Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych</p>	<p>Przedsiębiorca, po przeprowadzonych negocjacjach, zmienił wzorzec umowny</p>



	<p><u>„W przypadku określonym w ust. 1 Realizator dokona zwrotu wcześniej wpłaconych przez Nabywcę kwot, bez oprocentowania, w ciągu 30 dni od zawarcia umowy z Następcą i dokonaniu przez Następcę wpłaty na pokrycie kosztów budowy w wysokości podlegającej zwrotowi na rzecz Nabywcy po potrąceniu:</u></p> <p>a. <u>kosztów poszukiwania następcy</u></p> <p>b. <u>kosztów związanych z opóźnieniami spowodowanymi nie dokonaniem przez Nabywcę wpłaty środków finansowych w terminie</u></p> <p>c. <u>ewentualnych kosztów przerwania robót budowlanych”</u></p> <p>Zapis narusza art. 385¹K.c., 385³ pkt 21 K.c – ukształtowanie praw i obowiązków stron sprzecznie z dobrymi obyczajami, rażące naruszenie interesów konsumenta, uzależnianie odpowiedzialności kontrahenta od wykonania zobowiązania przez inne osoby, za pomocą których wykonuje on swoją umowę</p>		
Millenium Inwestycje Sp. z o.o., ul. Hierowskiego 58f, 40-750 Katowice	<p><u>Stawający pod 1/ działając w imieniu Spółki oświadcza, iż sprzedająca Spółka ponosi odpowiedzialność za wady fizyczne i prawne przedmiotowego lokalu w okresie trzech lat na elementy konstrukcyjne budynku i jeden rok na pozostałe elementy, te liczone są od daty podpisania protokołu odbioru. Natomiast za wady urządzeń zamontowanych w lokalu oraz całym budynku odpowiedzialność sprzedającej Spółki jest ograniczona do gwarancji producenta lub sprzedawcy tychże urządzeń.”</u></p> <p>Zapis narusza art. 385¹, art. 385³ pkt 2 K.c. – bezzasadne ograniczenie odpowiedzialności przedsiębiorcy za wady, które są objęte możliwością dochodzenia roszczeń na drodze cywilnoprawnej, naruszenie dobrych obyczajów.</p>	Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych	Przedsiębiorca, w wyniku wezwania zmienił wzorzec umowny
Holdimex Sp. z o.o. ul. Zimorodków 28, 40-533 Katowice	<p><u>„Termin, o którym mowa w ust 1 może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności. w szczególności takich jak:</u></p> <p>-decyzje władz, sądów, organów administracyjnych zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie,</p> <p>-katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp.,</p> <p>-warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji np. wystąpienie w ciągu doby</p>	Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych	Przedsiębiorca, w wyniku wezwania zmienił wzorzec umowny



	<p><i>temperatury poniżej 0 C</i> <i>-wojna strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne."</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 10 K.c. - ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta sprzecznie z dobrymi obyczajami, przyznanie sobie przez przedsiębiorcę prawa do zmiany umowy bez ważnej przyczyny</p> <p><i>„Wystąpienie wad i usterek nie wstrzymuje płatności. Kupujący jest zobowiązany do terminowej zapłaty ostatecznej płatności nawet wówczas, gdy odmówi podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego lub gdy protokół taki został podpisany z uwagami."</i></p> <p>Zapis narusza art. 385³ pkt 22 K.c. – zakaz nakładania na konsumenta obowiązku wykonania zobowiązania w sytuacji niewykonania lub braku wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę.</p>		
<p>Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud S.A. ul. Drzymały 15, 40-059 Katowice</p>	<p><i>Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego wykonania przedmiotu umowy niż w terminie założonym w ust. 2 i wiążącego się z tym wcześniejszego rozliczenia".</i></p> <p><u>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, 9,10 K.c. – ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, uzależnienie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli przedsiębiorcy, przyznanie sobie przez przedsiębiorcę prawa do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, jak i zmiany umowy bez ważnej przyczyny, przedsiębiorca przyznaje sobie ponadto prawo do stwierdzania zgodności świadczenia z umową.</u></p> <p><i>„Cena mieszkania może ulec zmianie. jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia mieszkania uległa zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie więcej niż 1 % i § 3 ust. 4: W sytuacji określonej w ust. 3 Kupujący zobowiązuje się zapłacić cenę wybudowania mieszkania, wynikającą z faktycznej powierzchni mieszkania"</i></p> <p>Zapis narusza art. 385¹ art. 385³ pkt 8, 9, 10, 11 K.c. – jak wyżej</p>	<p>Wystosowano wezwanie do zmiany postanowień umownych</p>	<p>Przedsiębiorca, po przeprowadzonych negocjacjach, zmienił wzorzec umowny</p>



Delegatura w Krakowie

Nazwa przedsiębiorstwa	Zakwestionowane niedozwolone postanowienia umowne	Podjęte działania (postępowania)	Wyniki działań (postępowań)
Małopolską Spółkę Budowlaną Sp. z o.o. w Rzeszowie	<p>1) § 5 ust. 5 wzorców umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży budynków mieszkalnych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych, w brzmieniu „w przypadku wypowiedzenia umowy przez Nabywcę wpłacony zadatak nie podlega zwrotowi”. Zapis ten został dodatkowo uszczegółowiony przez postanowienia § 6 wzorców, które również mogą zostać uznane za niedozwolone klauzule umowne. Zgodnie z ust. 1 tego paragrafu „Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie do 7 dni od dnia jej podpisania. W takim przypadku wpłacony zadatak nie przepada, zaś zwrot kwoty zadatku i wpłaconych zaliczek nastąpi w terminie nie później niż po 7 dniach od daty podpisania nowej umowy z innym Nabywcą i po wpłaceniu przez niego porównywalnej kwoty oraz po potrąceniu kosztów poniesionych w związku z tym przez MSB Sp. z o.o., nie</p>	Przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, w ramach którego wezwano dewelopera do zmiany zakwestionowanych postanowień wzorców umów.	Zamknięto postępowanie wyjaśniające. Deweloper częściowo dostosował się do wezwania Urzędu - zmienił lub usunął niektóre postanowienia kwestionowanego wzorca umowy. W stosunku do pozostałych nie zgadza się ze stanowiskiem



	<p><i>później jednak niż po 90 dniach</i>". Stosownie do treści ust. 2 tego paragrafu „<i>w razie odstąpienia przez Nabywcę od umowy w terminie przekraczającym 7 dni od dnia jej podpisania wpłacony zadatek przepada, a kwota ewentualnych zaliczek po potrąceniu kosztów poniesionych z tego powodu przez MSB Sp. z o.o. zostanie wypłacona po podpisaniu nowej umowy z innym Nabywcą i po wpłaceniu przez niego porównywalnej kwoty, nie później jednak jak po 90 dniach</i>". Jednocześnie brak jest jakiegokolwiek zapisu, jakie są losy zadatku w sytuacji wypowiedzenia umowy przez Spółkę. Powyżej cytowanym klauzulom można postawić zarzut naruszenia art. 385 § 2 k.c., (wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta), art. 385³ pkt 9 k.c. (przyznanie kontrahentowi prawa do dokonywania wiążącej interpretacji umowy) i art. 385³ pkt 16 k.c., (nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej kwoty na wypadek odstąpienia od umowy)</p> <p>2) Poruszany powyżej w punkcie 1, problem utraty zadatku wyłącznie w przypadku nie wykonania umowy przedwstępnej na skutek okoliczności, za których powstanie odpowiedzialność ponosi Nabywca jest aktualny również na gruncie postanowienia § 7 ust. 2 ww. wzorców umów. Zgodnie bowiem z tym zapisem „<i>jeżeli opóźnienie w płatności kolejnych rat przez Nabywcę</i></p>		<p>Delegatury. W związku z tym w trakcie przygotowywania jest wystąpienie do Prezesa UOKiK o upoważnienie do wystąpienia z pozwem do SOKiK.</p>
--	---	--	---



	<p>przekroczy 30 dni MSB Sp. z o.o. ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym. Skutki finansowe są w takim przypadku identyczne jak w przypadku odstąpienia od umowy z § 6 ust. 2 z uwzględnieniem ust. 1 niniejszego paragrafu". A zatem i w tym przypadku dochodzi do naruszenia art. 385 § 2 k.c., art. 385³ pkt 9 k.c. i art. 385³ pkt 16 k.c. – jak wyżej</p>		
<p>Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „BUDREM” Sp. z o.o. w Krakowie</p>	<p>1) § 9 „odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 2.000 zł (dwóch tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie do 30 dni od daty odstąpienia od umowy” w zw. z § 10 pkt 2 wzorca „umowy o realizację mieszkania” „w przypadku odstąpienia od Umowy przez Budrem zwróci on środki finansowe wpłacone przez Nabywcę wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania Umowy”. Zapisy te naruszają art. 385³ pkt 16 k.c.(nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej kwoty na wypadek odstąpienia od umowy)</p> <p>2) Kwestionowana w punkcie 1 nierówność stron umowy została potwierdzona również w § 15 pkt 4 wzorca</p>	<p>Przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, w ramach którego wezwano dewelopera do zmiany zakwestionowanych postanowień wzorców umów.</p>	<p>Zamknięto postępowanie wyjaśniające. Deweloper w pełni dostosował się do wezwania Urzędu i zmienił kwestionowany wzorzec umowy.</p>



	<p>„umowy o realizację mieszkania” - „w przypadku braku wpłaty ujętej w § 15 pkt 2 (pierwszej wpłaty) w wyznaczonym terminie, strony traktują to jako odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy z wszelkimi płynącymi z tego konsekwencjami”, przy jednoczesnym bardzo krótkim terminie na dokonanie wpłaty pierwszej raty przez konsumenta – zaledwie „3 dni od podpisania niniejszej umowy” (§ 15 pkt 2). – jak wyżej</p> <p>3) ust. 1 rozdz. V „rozwiązanie Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie do 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od Umowy” w zw. z ust. 2 lit d) rozdz. V wzorca umowy „o realizację domu jednorodzinnego” „w przypadku rozwiązania Umowy Budrem (z jego winy) zwróci środki finansowe wpłacone przez Nabywcę wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty w terminie do 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy”. Postanowienia te naruszają art. 385³ pkt 16 k.c. (nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty określonej kwoty na wypadek odstąpienia od</p>		
--	--	--	--



	<p>umowy)</p> <p>4) Niedozwolony charakter kwestionowanego powyżej w pkt 3 postanowienia ust. 1 rozdz. V wzorca został dodatkowo zaakcentowany poprzez wysokość zadatku – 5.000 zł – który traci Nabywca w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po jego stronie, co stanowi również naruszenie art. 385³ pkt 17 k.c. (wygórowana kara umowna)</p> <p>5) ust. 4 lit. c) rozdz. III wzorca umowy „o realizację domu jednorodzinnego”, o treści „w przypadku opóźnienia wpłat ponad 30 dni od wyznaczonych terminów strony traktują to jako rozwiązanie Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy z wszelkimi płynącymi z tego konsekwencjami”, co stanowi naruszenie art. 385³ pkt 16 k.c. (nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej kwoty na wypadek odstąpienia od umowy)</p> <p>6) § 7 „odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 1.000 zł (jeden tysiąc złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu</p>		
--	--	--	--



	<p>wpłaty, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy lub gotówką w terminie do 30 dni od daty odstąpienia od Umowy” w zw. z § 8 pkt 2 wzorca „umowy o realizację garażu” „w przypadku odstąpienia od Umowy przez Budrem zwróci on środki finansowe wpłacone przez Nabywcę wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty w terminie do 14 dni od dnia rozwiązania Umowy”. Postanowienia te stanowią dokładną kopię zapisów § 9 w zw. z § 10 pkt 2 wzorca „umowy o realizację mieszkania” i mają do nich pełne zastosowanie uwagi w zakresie ich niezgodności z art. 385³ pkt 16 k.c. – z pkt 1 przedstawionego powyżej.</p>		
<p>Przedsiębiorstwo Wielobranżowe UNIVERS Sp. z o.o. w Krakowie</p>	<p>1) § 3 ust. 2 „w przypadku rezygnacji i nie dojścia do skutku umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po stronie PW UNIVERS Sp. z o.o. kwota, o której mowa w § 2.2 zostanie Wpłacającemu zwrócona” w zw. z § 3 ust. 4 wzorca „umowy rezerwacji” „w przypadku rezygnacji i nie dojścia do skutku umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po stronie Wpłacającego kwota, o której mowa w § 2.2 przepada, chyba że osoba wskazana przez Wpłacającego wstąpi w jego prawa i obowiązki z tytułu zawartej umowy rezerwacji”. Postanowienia te stanowią naruszenie art. 385³ pkt 16 k.c. (nakładanie wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty określonej kwoty na wypadek odstąpienia od umowy)</p>	<p>Przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, w ramach którego wezwano dewelopera do zmiany zakwestionowanych postanowień wzorców umów.</p>	<p>Zamknięto postępowanie wyjaśniające. Deweloper w pełni dostosował się do wezwania Urzędu i zmienił kwestionowany wzorzec umowy.</p>



	<p>2) Z postanowieniami § 3 ust. 2 i 4 koresponduje zapis § 2 ust. 2 wzorca „umowy rezerwacji”, o treści: „<i>Wpłacający (...) wpłaca w dniu dzisiejszym z tytułu rezerwacji kwotę w wysokości 5.000 zł na rachunek bankowy (...)</i>”. Na tym tle również postanowienie § 2 ust. 2 wzorca jest zakazane przez art. 385³ pkt 17 k.c. (rażąco wygórowana kara umowna)</p>		
<p>Pod Fortem Development Sp. z o.o. w Krakowie</p>	<p>1) § 11 ust. 3 wzorców umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży garaży, o treści „<i>kupujący może w każdym czasie odstąpić od umowy bez podania powodów z obowiązkiem zapłaty narosłych do dnia odstąpienia od umowy odsetek i kar umownych oraz obowiązkiem zapłaty odstępnego wynoszącego 15 % ceny</i>”. Zapisy te w związku z brakiem w ww. wzorcach umów odpowiedniego postanowienia obciążającego Spółkę obowiązkiem zapłaty odstępnego – wyraźnie określonej sumy pieniężnej - naruszają art. 385³ pkt 16 k.c. Zapisy § 11 ust. 3 ww. wzorców umów stanowią również naruszenie art. 385³ pkt 17 k.c. . (rażąco wygórowana kara umowna)</p> <p>2) Krzywdzące dla konsumenta rozwiązania umowne, o których była mowa powyżej w punkcie 1, zostały dodatkowo potwierdzone w zapisach § 12 wzorców</p>	<p>Przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, w ramach którego wezwano dewelopera do zmiany zakwestionowanych postanowień wzorców umów.</p>	<p>Zamknięto postępowanie wyjaśniające. Deweloper w pełni dostosował się do wezwania Urzędu i zmienił kwestionowany wzorzec umowy.</p>



	<p>umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży garaży. Zgodnie z tymi postanowieniami „w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Sprzedający zwróci Kupującemu w terminie 30 dni od odstąpienia od umowy dokonane wpłaty – po potrąceniu przysługujących mu odsetek, kar umownych i/lub odstępnego o którym mowa w § 9 ust. 3, §10 ust. 2 i § 11 ust. 3, a w przypadku, gdy od umowy odstępuje Kupujący – wraz z karą o której mowa w § 10 ust. 1 należną od Sprzedającego”. A zatem stanowią one również naruszenie ww. art. 385³ pkt 16 k.c. i art. 385³ pkt 17 k.c. (jak wyżej)</p>		
--	---	--	--



Delegatura w Lublinie

Nazwa przedsiębiorstwa	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte działania
IN CO SYSTEM Sp. z o.o. z Rzeszowa	- zmiana ceny od wprowadzenia nowych lub zmiany istniejących zobowiązań publicznoprawnych mających wpływ na koszt budowy lub cenę lokalu, nie podając nawet przykładowo o jakie zobowiązania może chodzić – 385³pkt 8 (uzależnianie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych od kontrahenta) , - nałożenie na członków wspólnoty utworzonej z nabywców lokali od dewelopera obowiązku ponoszenia kosztów związanych z zarządzaniem przez tego dewelopera i eksploatacją niesprzedanych lokali - art. 385³ pkt 8 (jak wyżej)	Postępowanie wyjaśniające, wystosowano wezwanie, oczekujemy na stanowisko przedsiębiorcy.
Korporacja Budownictwa i Nieruchomości Graden Sp. zo.o.	- obciążenie karą umowną nabywcę w przypadku opóźnienia z zapłatą rat wobec nie zawarcia w umowie jakiegokolwiek odpowiedzialności dewelopera za nieterminową realizację umowy – art. 385 ³ pkt 2 (wyłączenie odpowiedzialności), - zwolnienie dewelopera od realizacji umowy w przypadku zaistnienia niezdefiniowanych zdarzeń losowych – art. 385³ pkt 9 (prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy przez przedsiębiorcę)	Postępowanie wyjaśniające, trwa przygotowywanie wezwania.
Lubelskie		



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lublinie	<p>- brak zapisów świadczących o jakiegokolwiek odpowiedzialności LTBS Sp. z o.o. za nieterminową realizację umowy, przy jednoczesnym nałożeniu na konsumenta kary umownej w wysokości 2% miesięcznie od wartości umowy za zaległości w uiszczaniu rat – art.385³ pkt 2 k.c (wyłączenie odpowiedzialności spółdzielni) .,</p> <p>- zwrot wpłaconej przez konsumenta kwoty jest uzależniony od uzyskania i uruchomienia kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – art. 385³ pkt 8 (uzależnienie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli kontrahenta)</p>	Postępowanie wyjaśniające, wezwanie, przedsiębiorca zastosował się do wezwania .
MAK DOM Sp. z o.o. z Lublina	<p>- brak zapisów umowy określających „ inne okoliczności czasowe powodujące wstrzymanie procesu inwestycyjnego” bez określenia przypadków uzasadniających takie działania – art. 385³ pkt 8 (jak wyżej) ,</p> <p>- ustanowienie opłaty manipulacyjnej w wysokości 2000 zł za wskazanie osoby wstępującej w prawa nabywcy – art. 385³pkt 17 (rażąco wygórowana kara umowna),</p> <p>- brak możliwości odstąpienia przez konsumenta od umowy w przypadku niezrealizowania inwestycji przez dewelopera – art. 585³ pkt 14 (pozbawienie wyłącznie konsumenta prawa do odstąpienia od umowy)</p>	Postępowanie wyjaśniające – przedsiębiorca zmienił wzór umowy, dostarczył nowy wzór uwzględniający uwagi Urzędu
KPRBUD Sp. z o.o. z Lublina	<p>- nie zwarcie zapisów o jakiegokolwiek odpowiedzialności dewelopera na nieterminową realizację umowy – art. 385³pkt 2 (wyłączenie odpowiedzialności kontrahenta)</p>	Postępowanie wyjaśniające, wezwanie , przedsiębiorca zmienił wzór umowy



INVESTCORP S.A. z Lublina	<p>- w przypadku, gdy kupujący nie zapłaci w terminach określonych w umowie kwot odpowiadających reszcie ceny sprzedaży, INVESTCORP przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy lub prawo naliczania odsetek w wysokości 0,15% od kwoty raty niezapłaconej za każdy dzień opóźnienia terminu płatności i do zapłacenia tychże odsetek Spółka może wezwać kupujących przez cały okres obowiązywania umowy. W przypadku wykonania przez Spółkę prawa odstąpienia będzie ona miała prawo zatrzymać z kwot wpłaconych przez kupującego kwotę w wysokości 3000 zł, pozostałą część wpłaconych kwot zwróci kupującemu bez odsetek i bez żadnych dodatkowych roszczeń w terminie 90 dni od daty doręczenia mu zawiadomienia o odstąpieniu od umowy- art. 385³ pkt17, rażąco wygórowana kara umowna, wysokość odsetek za zwłokę za jeden dzień daje rocznie kwotę wynoszącą ok.55%</p>	Postępowanie wyjaśniające, przedsiębiorca dostosował się do zastrzeżeń Urzędu
PBU Zych – Żurek Sp. z o.o. z Lublina	<p>Obciążenie kupującego przy wpłatach gotówkowych na konto dewelopera równowartością prowizji od wpłat gotówkowych potrącanych przez bank z rachunku dewelopera – art. 385³ pkt 8 (uzależnianie spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych od kontrahenta),</p> <p>- zobowiązanie kupującego do zapłaty opłaty manipulacyjnej w wysokości 4000 zł w przypadku odstąpienia od umowy z jego winy, przy braku możliwości uzyskania odszkodowania za odstąpienie od umowy z winy dewelopera. Wówczas kupujący otrzymuje tylko czyste raty bez odsetek – art. 385³pkt 16 nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązku określonej kwoty na wypadek rezygnacji z</p>	Postępowanie wyjaśniające, wystosowano wezwanie, przedsiębiorca dostosował się do wezwania, przedstawił zmieniony wzór umowy.



umowy)

Delegatura w Poznaniu

Nazwa przedsiębiorcy	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte działania
„Dom-Eko” Jacek Banaszak i Wspólnicy s.j. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim	Postanowienia, które: -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c., -przewidują możliwość podwyższenia ceny według procentowego wskaźnika wzrostu cen, określonego w opracowaniu Sekocenbud - art. 385(1) § 1 k.c, -nieproporcjonalnie rozkładają odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania (różnicowanie wysokości odsetek – kupujący płaci w wysokości ustawowej, wykonawca w wysokości trzymiesięcznych lokat terminowych w stosunku rocznym w PKO S.A.) – art. 385(1) § 1 k.c.	Wystosowano wezwanie - monitowano
House – Pol Investment sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Postanowienia, które: -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c., - nieproporcjonalnie rozkładają odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania (gdy kupujący zalega z zapłatą 20 dni wykonawca może odstąpić od umowy i pobrać karę, zamawiającemu w analogicznej sytuacji przyznano jedynie odsetki ustawowe) – art. 385(1) § 1 k.c. -narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.*	Wystosowano wezwanie- monitowano



<p>Budimex- Poznań Developer Sp. z o.o. z siedziba w Warszawie</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> -przewidują uprawnienie kontrahenta do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przystąpienia do przekazania lokalu lub umowy notarialnej bez wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu– art. 385(1) § 1 k.c. -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c., w przypadku odstąpienia od umowy z winy kupującego, -przewidują rażąco niską karę umowną w przypadku niedotrzymania terminu wykonania budynku z jego winy.(w sposób nierównomierny rozkłada odpowiedzialność między stronami- kara umowna w przypadku zwłoki developera ograniczona jest do 0,5 % ceny przedmiotu umowy za każdy zakończony miesiąc zwłoki i nie może łącznie przekroczyć 1,5% ceny, w przypadku zwłoki kupującego w zapłacie zaliczek, sprzedający zastrzega prawo naliczania odsetek ustawowych oraz uprawnia go do odstąpienia od umowy) – art. 385(1) § 1 k.c. 	<p>Wystosowano wezwanie-uwzględniono częściowo żądania Urzędu (karę umowną zmniejszono z 15% na 10%).</p>
<p>„KOS-Dom”Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> -przewidują rażąco niską karę umowną w przypadku niedotrzymania terminu wykonania budynku z jego winy, bez uprawnienia nabywcy do odstąpienia od umowy– art. 385(3) pkt 2 k.c., 	<p>Wystosowano wezwanie-uwzględniono żądania Urzędu, spółka nie przesłała jednak zmienionego wzorca umowy (monitowanie).</p>
<p>Termobud Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wyłączają odpowiedzialność wykonawcy za opóźnienie powstałe z przyczyn leżących po jego stronie (sprzedawca zastrzega, że termin realizacji budynku uzależniony jest od płynnego finansowania budowy przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego– art. 385(3) pkt 2 k.c., 	<p>Wystosowano wezwanie- nie uwzględniono żądania Urzędu, rozważane jest wytoczenie powództwa.</p>



	<p>-przewidują uprawnienie kontrahenta do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nieterminowego pokrywania kosztów realizacji lokalu, bez wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu, postanowienie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza interesy konsumenta) – art. 385(1) § 1 k.c.</p> <p>-kontrahent zastrzega prawo zwrotu wniesionych wpłat, umniejszonych o wysokość zatrzymanego zadatku, po ostatecznym rozliczeniu finansowo-ekonomicznym zrealizowanego budynku (brak jest uzasadnionego powodu, aby konsument miał czekać z zwrotem dokonanych wpłat) – art. 385(1) § 1 k.c.</p> <p>-narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.*</p>	
<p>Torpol Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c., w przypadku odstąpienia od umowy z winy kupującego,</p> <p>-przewidują uprawnienie kontrahenta do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nieterminowego pokrywania kosztów realizacji lokalu, bez wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu, postanowienie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza interesy konsumenta) – art. 385(1) § 1 k.c.</p> <p>- narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.*</p>	<p>Wystosowano wezwanie - monitowano</p>
<p>Unia Wspólnego Inwestowania S.A. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <p>-przewidują uprawnienie kontrahenta do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nieterminowego pokrywania kosztów realizacji lokalu, bez wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu, postanowienie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza interesy konsumenta) – art. 385(1) § 1 k.c.,</p> <p>-narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.*</p>	<p>Wystosowano wezwanie –Prezes spółki po spotkaniu w siedzibie Urzędu zaproponował ustosunkować się do zarzutów na piśmie.</p>



<p>Nickiel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p><i>Postanowienia, które:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania – art. 385(3) pkt 2 k.c.,</i> - przewidują rażąco niską karę umowną za zwłokę spowodowaną jego winą – art. 385(1) § 1 k.c. - narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.* 	<p>Wystosowano wezwanie nie uwzględniono żądania Urzędu, rozważane jest wytoczenie powództwa.</p>
<p>Tombor Dom sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c., - zezwalają na przesunięcie terminu wykonania umowy o jeden miesiąc bez wzajemnych roszczeń odszkodowawczych – art. 385(3) pkt 2 k.c. , - <i>nieproporcjonalnie rozkładają odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania (gdy kupujący zalega z zapłatą wykonawca może odstąpić od umowy i pobrać karę, zamawiającemu w analogicznej sytuacji nie przyznano żadnych uprawnień) – art. 385(1) § 1 k.c.,</i> - <i>narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.*.</i> 	<p>Wystosowano wezwanie – spółka uwzględniła żądania Urzędu</p>
<p>„Kos – Bud” Andrzej Kostrzewski z siedzibą w Gnieźnie</p>	<p>Postanowienia, które jako nieprecyzyjne, uprawniają przedsiębiorcę do dowolnej interpretacji umowy – art. 385(3) pkt 9 k.c.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - określają orientacyjny termin oddania mieszkania, - <i>stwierdzają, że ostateczna wielkość mieszkania może ulec małym zmianom, a co się z tym wiąże również jego wartość,</i> - przewidują, że podwyżka cen ustalona zostanie na podstawie cen materiałów 	<p>Wystosowano wezwanie uwzględniono żądania Urzędu</p>



	budowlanych w okresie ostatnich 12 miesięcy – art. 385(3) pkt 20 k.c. , <i>-przewidują, że rezygnujący z mieszkania obciążony zostanie kosztami dostosowania do nowego klienta art. 385(1) § 1 k.c.</i>	
„Nowy Dom” Holding B.M. Słowińscy sp.j. z siedzibą Chodzież	<i>Postanowienia, które:</i> - przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c. , - narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.*	Wystosowano wezwanie-uwzględniono żądania Urzędu
„Mój Dom” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	<i>Postanowienia, które:</i> - przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c. , - ograniczają odpowiedzialność za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania z powodu przyczyn niezależnych – niesprecyzowanych w umowie – art. 385(3) pkt 9 k.c. , - narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.*	Wystosowano wezwanie-uwzględniono żądania Urzędu
Domek sp. z o.o. z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim	<i>Postanowienia, które:</i> - wyłączają odpowiedzialność wykonawcy za opóźnienie powstałe z przyczyn niezależnych – art. 385(3) pkt 9 k.c. , - wyłączają odpowiedzialność za szkody pośrednie – art. 385(3) pkt 2 k.c. , - narzucają właściwość sądu – art. 385(3) pkt 23 k.c.*	Wystosowano wezwanie-uwzględniono żądania Urzędu
Agencja Inwestycyjna	Postanowienia, które jako nieprecyzyjne, uprawniają przedsiębiorcę do dowolnej	Wystosowano wezwanie-



<p>Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p>interpretacji umowy– art. 385(3) pkt 9 k.c.:</p> <ul style="list-style-type: none"> -określają orientacyjny termin oddania mieszkania, -wyłączają odpowiedzialność wykonawcy za opóźnienie powstałe z przyczyn leżących po jego stronie (sprzedawca zastrzega, że termin realizacji budynku uzależniony jest od płynnego finansowania budowy przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego – art. 385(3) pkt 2 k.c., -przewidują uprawnienie kontrahenta do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przystąpienia do umowy notarialnej bez wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu, postanowienie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza interesy konsumenta) – art. 385(1) § 1 k.c. -narzucają właściwość sądu– art. 385(3) pkt 23 k.c.* 	<p>uwzględniono żądania Urzędu</p>
<p>Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe i Handlowe „Agrobex” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p>Postanowienia, które jako nieprecyzyjne, uprawniają przedsiębiorcę do dowolnej interpretacji umowy– art. 385(3) pkt 9 k.c.:</p> <ul style="list-style-type: none"> -określają orientacyjny termin oddania mieszkania, -przewidują uprawnienie kontrahenta do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przystąpienia do przekazania lokalu lub umowy notarialnej bez wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu– art. 385(1) § 1 k.c. -przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c., -narzucają właściwość sądu– art. 385(3) pkt 23 k.c.* 	<p>Wystosowano wezwanie-uwzględniono żądania Urzędu</p>
<p>Arha Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p>Postanowienia, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przewidują rażąco wygórowaną karę umowną – art. 385(3) pkt 17 k.c., -przewidują uprawnienie kontrahenta do odstąpienia od niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia ,w przypadku opóźnienia w zapłacie rat, bez wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu na dokonanie wpłaty– art. 385(1) § 1 	<p>Wystosowano wezwanie-uwzględniono żądania Urzędu</p>



	<p>k.c.</p> <p>-przewidują rażąco niską karę umowną w przypadku niedotrzymania terminu wykonania budynku z jego winy.(w sposób nierównomierny rozkłada odpowiedzialność między stronami- kara umowna w przypadku zwłoki developera ograniczona jest do uprawnienia kupującego do odstąpienia od umowy i żądania zwrotu wpłaconej kwoty w ciągu 21 dni wraz z oprocentowaniem jak za kwartalną lokatę w banku Kredyt Bank S.A. za okres dysponowania wkładem, podczas gdy nabywca może być obciążony karą umowną w wysokości 10% wpłaconych kwot) – art. 385(1) § 1 k.c.</p>	
<p>Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Budowlane „Ataner” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</p>	<p>Postanowienia, które</p> <p>- jako nieprecyzyjne, uprawniają przedsiębiorcę do dowolnej interpretacji umowy– art. 385(3) pkt 9 k.c.:</p> <p>-przewidują uprawnienie kontrahenta od odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przystąpienia do przekazania lokalu lub umowy notarialnej bez wyraźnego zastrzeżenia, że konsumentowi zostanie wyznaczony dodatkowy termin na spełnienie jego obowiązków, brak jest ponadto zastrzeżenia, że skutek w postaci odstąpienia od umowy może nastąpić, gdy kupujący nie przystąpił do czynności przekazania lokalu lub umowy notarialnej z własnej winy– art. 385(1) § 1 k.c.</p> <p>-narzucają właściwość sądu– art. 385(3) pkt 23 k.c.*</p>	<p>Wystosowano wezwanie-uwzględniono żądania Urzędu</p>



Delegatura w Warszawie

Nazwa przedsiębiorcy	Zakwestionowane postanowienia umowne	Podjęte działania
Agro-Man Sp. z o.o. w Warszawie Umowa	<p>§ 1 ust. 3 <i>„Na wyżej wymienionych działkach gruntu Spółka wznosi zespół mieszkalny pod nazwa Osiedle „Brzeziny II”, w którym na działce wydzielonej z działki 1/53, znajdować się będzie w budynku o nazwie , lokal mieszkalny wraz z przynależnym do niego, jako część składowa, miejscem garażowym i pomieszczeniem gospodarczym, będącym przedmiotem niniejszej umowy, którego wyłącznym Nabywcą są: ...” – art. 385³ pkt 7 kc – niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</i></p> <p>§ 4 ust. 3 <i>„W kwestiach spornych nie uznania usterek przez Spółkę, opinię wydaje uprawniony rzeczoznawca wybrany losowo z listy biegłych sadowych przez strony, a koszty pokrywa strona, na rzecz której rzeczoznawca orzeknie niekorzystnie. Rozstrzygnięcie rzeczoznawcy ma moc wyroku sądu polubownego.” - 385¹ § 1 kc – ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta sprzecznie z dobrymi obyczajami, rażące naruszenie interesów konsumenta, poprzez bezzasadne nadanie wynikom ekspertyzy biegłego</i></p> <p>§ 5 ust. 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> • postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.) • wstępna analiza postanowień zawartych w przedmiotowym wzorcu • przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu



	<p><i>„Nabywca zobowiązany jest do zapłaty ceny lokalu z przynależnym do niego, jako część składowa, miejscem garażowym i pomieszczeniem gospodarczym wraz z ceną : udziału we współwłasności działki gruntu, na której zlokalizowany jest budynek, w którym znajduje się lokal w częściach ułamkowych (proporcjonalnych do zajmowanego lokalu), udziału we współwłasności w części BZ działki 1/50.” - art. 385³ pkt 7 kc. – niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</i></p> <p>§ 7 ust. 1</p> <p><i>„Strony zgodnie ustalają wstępną cenę zakupu przedmiotu umowy na kwotę netto ... PLN (słownie: ... PLN). Na powyższą cenę netto składają się następujące elementy.” - art. 385³ pkt 20 kc. – niedozwolone jest przyznanie kontrahentowi konsumenta prawa uprawnienia do określania (podwyższania) ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy</i></p> <p>§ 11 ust. 1</p> <p><i>„W przypadku nieterminowego wybudowania ww. lokalu Spółka zapłaci kary umowne w wysokości 0,1% wartości umowy, za każdy dzień zwłoki licząc od terminu przewidzianego oddania obiektu, nie więcej niż 10% wartości umowy, w terminie 14 dni od dnia pisemnego wezwania do zapłaty dwukrotnie wysłanym listem poleconym..” - 385¹ § 1 kc – ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta sprzecznie z dobrymi obyczajami, formułowanie uciążliwych warunków dochodzenia roszczeń przez konsumenta</i></p>	
--	--	--



<p>Budgrim Sp. z o.o. w Warszawie Umowa</p>	<p>§ 7 ust. 3 „Cena obejmuje: <i>a) lokal mieszkalny – powierzchnia użytkowa: <Powierzchnia> m² x <Cena m²> zł/m² + <SumaLokal> zł + 7% VAT(...)</i> <i>b) loggię/taras – powierzchnia: <PowLogii> m² x <Cena Logii m²> zł + <SumaLogia> zł + 7% VAT</i> <i>c) miejsca parkingowego o wartości <CenaGarazu> + 7% VAT</i> d) udział we współwłasności / użytkowaniu wieczystym / działki i części wspólnych budynku, których cena wliczona została w cenę lokalu mieszkalnego.” - art. 385³ pkt 7 kc. – <i>niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</i> § 8 ust. 1 „Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu i udziału w użytkowaniu wieczystym działki, określonym w § 3 ust. 3 n/n Umowy nastąpi na podstawie właściwej Umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Sprzedającym i Kupującym w formie aktu notarialnego, w terminie 30 dni po wezwaniu Kupującego na akt, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych zgodnie z postanowieniami n/n Umowy.” - art. 385³ pkt 3 kc. – <i>postanowienie istotnie ogranicza prawo konsumenta do potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością drugiej strony</i> § 8 ust. 3 „Kupujący ma obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego, o którym mowa w pkt 1 n/n paragrafu pod rygorem uznania, że nie przystąpienie oznacza rezygnację z zakupu mieszkania ze skutkami określonymi w § 9</p>	<ul style="list-style-type: none"> • postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.) • wstępna analiza postanowień zawartych w przedmiotowym wzorcu • przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu
---	--	---



	<p><i>ust. 2." - 385¹ § 1 kc. – ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta sprzecznie z dobrymi obyczajami, formułowanie zbyt rygorystycznych skutków nie dostosowania się do wymogów określonych przez kontrahenta</i></p> <p>§ 9 ust. 1</p> <p>„Strony uzgodniły, że w przypadku nie wykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący może od umowy odstąpić poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie. W takiej sytuacji Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone w zł kwoty wraz z odsetkami w wysokości 50 % stawki kredytu lombardowego NBP, liczonymi od dat wpłat, w terminie 3 tygodni. Nie złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, uważane będzie za jako ustalenie nowego terminu wykonania umowy, przedłużającego pierwotny termin wykonania umowy, przedłużającego pierwotny termin wykonania umowy o 3 miesiące. Nie wykonaniem umowy przez Sprzedającego będzie w szczególności ponad 3 miesięczne opóźnienie w realizacji umowy ponad termin wskazany w § 6.” - art. 385³ pkt 2 kc. – istotne ograniczenie odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania</p> <p>§ 9 ust. 2</p> <p>„W przypadku rezygnacji przez Kupującego z zakupu mieszkania wraz z miejscem parkingowym w garażu podziemnym i określonym w § 3 ust. 3 n/n umowy udziałem we współużytkowaniu wieczystym działki, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu 3 % łącznie: ceny i kwoty waloryzacji, obliczonej na dzień rozwiązania umowy, wg zasad wskazanych w § 7 ust. 2 n/n umowy. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia przez Sprzedającego</p>	
--	---	--



	<p>następnego nabywcy tego samego lokalu, ale nie później niż w terminie 6 miesięcy od daty rezygnacji." - art. 385³ pkt 12 kc. – <i>wyłączenie obowiązku zwrotu konsumentowi uiszczonych kwot za niespełnione świadczenie, gdy konsument rezygnuje z wykonania umowy</i></p> <p>§ 9 ust. 5 „W przypadku zamiany przez Kupującego na jego życzenie lokalu objętego n/n umową Kupujący ponosi koszt dokonania zamiany w wysokości 3 % łącznie: ceny pierwotnego lokalu i kwoty waloryzacji, obliczonej na dzień dokonania zamiany, wg zasad wskazanych w § 7 ust. 2 n/n umowy.” - 385¹ § 1 kc. – <i>rażące naruszenie praw konsumenta, poprzez narzucenie konkretnej kwoty ciążących na konsumencie dopłat niezależnie od realnej wartości dokonanej zmiany lokalu</i></p> <p>§ 13 ust. 1 „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej na piśmie.” - 385¹ § 1 kc. – <i>naruszenie interesów konsumenta, poprzez uzależnianie skuteczności zbycia praw i obowiązków wynikających z umowy od nieskrępowanej woli kontrahenta</i></p> <p>§ 17 ust. 3 „Kupujący oświadcza, że przed przejęciem lokalu na cele adaptacyjne zobowiązuje się wpłacić na konto Sprzedającego kaucję depozytowo-czynszową w wysokości 3-miesięcznego czynszu. Kaucja powyższa jest rozliczana w okresie 3-ch ostatnich miesięcy administrowania osiedlem przez Sprzedającego.” - 385¹ § 1 kc. – <i>sprzeczne z dobrymi obyczajami naruszenie praw konsumentów, poprzez zastrzeżenie przez przedsiębiorcę</i></p>	
--	---	--



	<p>bezprawnej i nieuzasadnionej zwłoki w zwrocie konsumentowi należnych mu kwot zaliczek</p> <p>§ 20 „Kupujący niniejszym oświadcza, że nie podpisuje Umowy w związku z jakimkolwiek wcześniejszym oświadczeniem, które mogło być złożone nieświadomie lub wskutek niedbalstwa, w formie pisemnej lub ustnej, z wyjątkiem tych, które są wyraźnie zawarte w Umowie i niniejszym zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tytułu oświadczeń, które nie zostały w Umowie wyraźnie określone.” - art. 385³ pkt 2 kc. – niedopuszczalne wyłączenie odpowiedzialności przedsiębiorcy wobec konsumenta za roszczenia inne niż określone w umowie</p> <p>§ 21 „Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej Umowy Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w braku porozumienia poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego dla siedziby Sprzedającego” - art. 385³ pkt 23 kc. – narzucenie polubownego rozstrzygnięcia sporu, niedopuszczalne ograniczanie prawa do sądowego dochodzenia roszczeń</p>	
<p>Catalina Investment Sp. z o.o. w Warszawie</p> <p><i>Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego</i></p>	<p>§ 4 ust. 1 „Sprzedający zobowiązuje się zakończyć budowę i wystąpić o pozwolenie na użytkowanie budynku (faza I), o którym mowa w § 2 do dnia 31 marca 2003 roku. Przesunięcie ww terminu o okres 5 miesięcy nie traktuje się jako popadnięcia Sprzedającego w zwłokę.” - art. 385³ pkt 2 kc. – bezzasadne ograniczanie odpowiedzialności przedsiębiorcy za nienależyte wykonanie zobowiązania (długi okres zwłoki)</p> <p>§ 7 ust. 1</p>	<ul style="list-style-type: none">• postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.)• wstępna analiza postanowień zawartych w przedmiotowym wzorcu



sprzedaży	<p>„Strony zgodnie ustalają łączną cenę przedmiotu umowy na kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty ... USD przeliczonej po kursie sprzedaży pieniądza przyjętym przez Bank BIG BANK GDAŃSKI S.A. jako obowiązujący na dzień dokonywania wpłaty każdej z rat powiększoną o podatek od towarów i usług w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.”- art. 385³ pkt 20 kc. – zakazane jest przyznawanie uprawnienia kontrahentowi do podwyższania ceny umowy po jej zawarciu bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy</p> <p>§ 9 ust. 1 <i>„Za powstałą z przyczyn zależnych od Sprzedającego zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § 4 ust. 2 i § 5 ust. 1, Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,01% ceny określonej w § 8 ust. 1 za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak, niż 5% ceny, przy czym zapłata kary umownej z jednego tytułu wyłącza roszczenie Kupującego o zapłatę kary umownej z drugiego tytułu.” - art. 385³ pkt 2 kc. – ograniczanie odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania</i></p> <p>§ 10 ust. 3 <i>„Kupujący może w każdym czasie odstąpić od umowy bez podania powodów z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia odstąpienia od umowy odsetek i kar umownych oraz obowiązkiem zapłaty odstępnego wynoszącego 20% ceny określonej w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy.” - art. 385³ pkt 17 kc. – obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej</i></p> <p>§ 13 ust. 1 zd. 1 <i>„Kupujący ma prawo przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na osobę trzecią wyłącznie za pisemną zgodą Sprzedającego na</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu
-----------	--	---



	<i>konkretnego nowego kupującego.” - 385¹ § 1 kc. – naruszenie interesów konsumenta, poprzez uzależnianie skuteczności zbycia praw i obowiązków wynikających z umowy od nieskrępowanej woli kontrahenta</i>	
Ebejot Sp. z o.o. Przedsiębiorstwo Inwestycyjno- Budowlane w Warszawie <i>Umowa zobowiązująca ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu</i>	§ 2 ust. 4 lit. B <i>„Strony ustalają, że do lokalu opisanego w ust. 1 przynależć będą: miejsce parkingowe oznaczone numerem ... o powierzchni ... m² dla samochodu osobowego w garażu podziemnym. Cena miejsca parkingowego wynosi: ...” - art. 385³ pkt 7 kc. – niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</i>	<ul style="list-style-type: none">• postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.)• wstępna analiza postanowień zawartych w przedmiotowym wzorcu• przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu
Eko-Park S.A. w Warszawie Umowa	§ 6 ust. 1 <i>„Cena Lokalu mieszkalnego stanowi równowartość w złotych polskich ...USD przeliczoną wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego w dniu płatności i powiększoną o odpowiednią stawkę podatku VAT.” - art. 385³ pkt 20 kc. – zakazane jest przyznawanie uprawnienia kontrahentowi do podwyższania ceny umowy po jej zawarciu bez przyznania</i>	<ul style="list-style-type: none">• postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.)• wstępna analiza postanowień zawartych w



	<p>konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy</p> <p>§ 6 ust. 2 <i>„Cena Lokalu Mieszkalnego obejmuje oprócz wartości Lokalu, wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego Działki, Działki drogowej oraz wartość tarasu/ balkonu, pomieszczenia pomocniczego (piwnica), miejsca postojowego w garażu podziemnym, udziału w Nieruchomości Wspólnej.” - art. 385³ pkt 7 kc. – niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</i></p> <p>§ 10 ust. 1 <i>„Kupujący ma prawo do przeniesienia swoich praw i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy tylko za uprzednią zgodą Sprzedawcy wyrażoną na piśmie, który może jej odmówić tylko z uzasadnionych przyczyn.” - 385¹ § 1 kc. – naruszenie interesów konsumenta, poprzez uzależnianie skuteczności zbycia praw i obowiązków wynikających z umowy od nieskrępowanej woli kontrahenta</i></p>	<p>przedmiotowym wzorcu</p> <ul style="list-style-type: none"> • przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu
<p>Idealne Mieszkanie Sp. z o.o. w Warszawie Umowa o wybudowanie lokalu</p>	<p>§ 3 ust. 2 <i>„Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz Kupującego wraz z odpowiadającym temu lokalowi udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem we współwłasności terenu osiedla, a także udziałem w trzech lokalach służbowych oraz prawem do miejsca postojowego – nastąpi po zakończeniu budowy i uregulowaniu wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy z zastrzeżeniem ustępów poniższych.” - art. 385³ pkt 3 kc, art. 385³ pkt 9 kc. –</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.) • wstępna analiza postanowień zawartych w



	<p>ograniczenie potrącenia wierzytelności konsumenta z wierzytelnością drugiej strony, przyznanie kontrahentowi uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy</p> <p>§ 5 ust. 3</p> <p>„W skład ceny określonej w ustępie 1 wchodzi koszt dopłaty do trzech lokali służbowych, oraz stałego przyłącza do sieci Internetowej.” - art. 3853 pkt 7 kc. – niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</p> <p>§ 8 ust. 3</p> <p>„W przypadku wykonania prawa odstąpienia Spółka zobowiązuje się zwrócić Kupującemu kwoty otrzymanych nominalnie cen, w terminie 14 dni od zawarcia umowy z kolejnym nabywcą przedmiotowego lokalu, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Kupującego o skorzystaniu z prawa odstąpienia.” - art. 3853 pkt 12 kc. – wyłączenie obowiązku zwrotu konsumentowi uiszczonej opłaty za świadczenie niespełnione w razie odstąpienia przez niego od umowy (zwrot jedynie kwot nominalnych)</p>	<p>przedmiotowym wzorcu</p> <ul style="list-style-type: none">• przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu
J.W. Construction Holding S.A. w Ząbkach Przedwstępna umowa sprzedaży	<p>§ 3 ust. 4</p> <p>„Warunki zakupu miejsca parkingowego w garażu podziemnym określone zostaną odrębnym aneksem do niniejszej Umowy.” - art. 385³ pkt 7 kc, art. 385³ pkt 9 kc - niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie, jak przyznanie kontrahentowi</p>	<ul style="list-style-type: none">• postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.)• wstępna analiza postanowień



	<p>uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy</p> <p>§ 7 ust. 4</p> <p><i>„Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich według średniego kursu dolara amerykańskiego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia dokonania każdej wpłaty, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy średni kurs dolara jest niższy od obowiązującego w dniu podpisania umowy, do wpłat o których mowa w ust. 3 stosuje się kurs dolara z dnia podpisania umowy.” - art. 385¹ § 1 kc. – ukształtowanie praw konsumenta sprzecznie z dobrymi obyczajami – rażące naruszenie interesu konsumenta, brak równego traktowania drugiej strony umowy (konsumenta)</i></p> <p>§ 8 ust. 1</p> <p><i>„Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu i udziału we współużytkowaniu wieczystym działki, określonym w §3 ust. 3 n/n Umowy nastąpi na podstawie właściwej Umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Sprzedającym i Kupującym w formie aktu notarialnego, w terminie 30 dni po wezwaniu Kupującego na akt, jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy od upływu określonego terminu w § 6 umowy, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych zgodnie z postanowieniami n/n Umowy.” - art. 385¹ § 1 kc, art. 385³ pkt 3 kc, - ograniczenie prawa konsumenta do potrącenia wierzytelności konsumenta z wierzytelnością drugiej strony, naruszenie interesów konsumenta</i></p> <p>§ 9 ust. 1</p> <p><i>„W przypadku nie wykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący może od umowy odstąpić poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie. Przez niewykonanie umowy przez Sprzedającego należy</i></p>	<p>zawartych w przedmiotowym wzorcu</p> <ul style="list-style-type: none"> • przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu
--	---	---



	<p><i>rozumieć ponad 3 miesięczną zwłokę w przedstawieniu lokalu Kupującemu do odbioru, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 i 3. W takiej sytuacji Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone w zł kwoty wraz z odsetkami w wysokości 50% stawki kredytu lombardowego NBP, liczonymi od daty wpłat w terminie 4 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” - art. 385³ pkt 2 kc. – istotne ograniczenie odpowiedzialności kontrahenta wobec konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania</i></p> <p>§ 9 ust. 2</p> <p><i>„W przypadku gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potraceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonaniu przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu. Jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potraceniu kolejnych 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy.” - art. 385³ pkt 12 kc. – wyłączenie obowiązku zwrotu konsumentowi uiszczonej opłaty za świadczenie niespełnione w razie odstąpienia przez niego od umowy, rażąco wygórowana kara umowna</i></p> <p>§ 9 ust.3</p>	
--	---	--



	<p><i>„Wpłaty dokonane przez Kupującego z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w § 7 ust. 3 powiększone będą o odsetki ustawowe. Kupujący jest zobowiązany do zapłacenia Sprzedającemu odsetek ustawowych od zaległych kwot naliczanych od dnia powstania opóźnienia do dnia faktycznej zapłaty, a w przypadkach określonych w § 9 ust. 2 – do dnia znalezienia nowego nabywcy na dany lokal mieszkalny. Naliczone w ten sposób odsetki mogą być potrącane przez Sprzedającego z kwot wpłaconych wcześniej przez Kupującego na poczet ceny za lokal mieszkalny. Opóźnienie płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez Kupującego, ze skutkami wynikającymi z ust. 2.” - art. 385¹ § 1 kc. – sprzeczne z dobrymi obyczajami ukształtowanie obowiązków konsumenta poprzez obciążanie go finansowymi skutkami braku znalezienia nowego nabywcy lokalu</i></p> <p>§ 9 ust. 5</p> <p><i>„Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu wpłaconych przez Kupującego kwot wraz z odsetkami na zasadach określonych w ust. 1 wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia, wynikające z nie wykonania umowy przez Sprzedającego.” - art. 385³ pkt 2 kc. – niedopuszczalne ograniczanie odpowiedzialności kontrahenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania</i></p> <p>§ 9 ust. 6</p> <p><i>„W przypadku zamiany przez Kupującego na jego życzenie lokalu objętego n/n umową Kupujący ponosi koszt dokonania zamiany w wysokości 3% wartości ogólnej pierwotnego lokalu.” - art. 385¹ § 1 kc. – rażące naruszenie praw konsumenta, poprzez narzucenie konkretnej kwoty ciężących na</i></p>	
--	--	--



	konsumencie dopłat niezależnie od realnej wartości dokonanej zmiany lokalu	
NCC Polska Sp. z o.o. w Warszawie <i>Umowa przedwstępna</i>	<p>§ 2 ust. 1 lit. b <i>„Sprzedający zobowiązuje się do ustanowienia i sprzedaży na rzecz Kupującego współwłasności w lokalu użytkowym w postaci wielostanowiskowego garażu podziemnego zwanego dalej „Garażem” zlokalizowanego na Nieruchomości, pod budynkami A i B, w którym urządzone są miejsca parkingowe i komórki lokatorskie. W ramach ww współwłasności Kupujący nabywa prawo wyłącznego użytkowania stanowiska parkingowego oznaczonego numerem ... zlokalizowanego na poziomie ... zwanego dalej „Miejscem parkingowym” i komórki lokatorskiej oznaczonej numerem ... o powierzchni ... m. kw. Zlokalizowanej na poziomie ... zwanej dalej: „Komórką”, wraz z odpowiednim udziałem w prawie wieczystego użytkowania Nieruchomości oraz udziałem w częściach wspólnych budynków A i B, zgodnie z art. 9 w/w Ustawy.” - art. 385³ pkt 7 kc. . – niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</i></p> <p>§ 2 ust. 2 <i>„Ustanowienie na rzecz Kupującego odrębnej własności Lokalu wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości i udziałem w częściach wspólnych budynków A i B oraz współwłasności Garażu, nastąpi w terminie 30 dni licząc od daty spełnienia wszystkich trzech poniższych warunków:</i> a) uregulowania przez Kupującego wszelkich wynikających z niniejszej</p>	<ul style="list-style-type: none">• postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.)• wstępna analiza postanowień zawartych w przedmiotowym wzorcu• przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu



	<p>umowy należności wymagalnych na dzień podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz współwłasności w Garażu i udziału w prawie wieczystego użytkowania Nieruchomości,</p> <p>b) sporządzenia protokołu odbioru Lokalu określonego w punkcie 1 powyżej, zgodnie z postanowieniami paragrafu 5,</p> <p>c) <i>podpisania przez Kupującego z Zarządcą Nieruchomości umowy o administrowanie Nieruchomością wspólną..” art. 385¹ § 1 kc, art. 385³ pkt 3 kc. – ograniczenie prawa do potrącenia wierzytelności konsumenta z wierzytelnością drugiej strony, naruszenie dobrych obyczajów</i></p> <p>§ 2 ust. 5</p> <p><i>„Podpisanie ostatecznej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu nastąpi we wskazanej przez Sprzedającego kancelarii notarialnej.” - art. 385¹ § 1 kc. – ukształtowanie praw konsumenta z naruszeniem jego interesów, poprzez brak swobodnego wyboru przez konsumenta kancelarii notarialnej</i></p> <p>§ 3 ust. 1</p> <p><i>„Z tytułu ustanowienia i sprzedaży na rzecz Kupującego odrębnej własności Lokalu wraz z odpowiednim udziałem w prawie wieczystego użytkowania Nieruchomości i udziałem w częściach wspólnych budynków A i B oraz z tytułu ustanowienia na rzecz Kupującego współwłasności Garażu, z mocy której, Kupujący nabywa prawa wyłącznego użytkowania Miejsca parkingowego / i Komórki /, jak również z tytułu ustanowienia na rzecz Kupującego prawa wyłącznego użytkowania ogródka przypisanego do Lokalu, Kupujący zapłaci Sprzedającemu łączną cenę netto w wysokości ... PLN / słownie: .../.” - art. 385³ pkt 7 kc. – niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej</i></p>	
--	---	--



	<p>bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</p> <p>§ 3 ust. 5</p> <p><i>„Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany powierzchni całkowitej Lokalu w granicach 3 %. Cena za Lokal ulegnie proporcjonalnej zmianie wyłącznie w wypadku przekroczenia tego progu.” - art. 385¹ § 1 kc. – brak uwzględnienia prawa konsumenta do otrzymania wpłaconej nadwyżki pieniężnej w przypadku ostatecznej zmiany powierzchni lokalu o mniej niż 3 %</i></p> <p>§ 4 ust. 3</p> <p><i>„Wydanie Lokalu może nastąpić dopiero po komisyjnym odbiorze i uiszczeniu wszelkich należności na rzecz Sprzedającego wymagalnych na dzień wydania.” - art. 385³ pkt 3 kc. – ograniczenie możliwości potrącenia wierzytelności konsumenta z wierzytelnością drugiej strony</i></p>	
<p>Pekao Development Sp. z o.o. w Warszawie</p> <p><i>Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości</i></p>	<p>Słownik pojęć użytych w umowie</p> <p><i>„Cena – cena sprzedaży Nieruchomości Nabywcy oraz Miejsca Parkingowego, określona zgodnie z niniejszą umową.” - art. 385³ pkt 7 kc. – uzależnianie treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</i></p> <p>art. 6 ust 4</p> <p><i>„Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3%. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwot, wynikających z powyższej różnicy.” - art. 385¹ § 1 kc. – brak</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.)• wstępna analiza postanowień zawartych w przedmiotowym wzorcu• przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych



	<p>uwzględnienia prawa konsumenta do otrzymania wpłaconej nadwyżki pieniężnej w przypadku ostatecznej zmiany powierzchni lokalu o mniej niż 3 %</p> <p>art. 11 ust. 3 <i>„W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłaconą kwotę dopiero po zawarciu umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości Nabywcy oraz Miejsca Parkingowego z nowym nabywcą i wpłaceniu przez niego zaliczki stanowiącej równowartość kwoty wpłaconej przez Nabywcę.”</i> - art. 385³ pkt 12 kc. – wyłączenie obowiązku zwrotu konsumentowi uiszczonych wpłat za świadczenie niewykonane w przypadku odstąpienia przez konsumenta od umowy</p> <p>art. 11 ust. 4 <i>„W przypadku określonym w ust. 3, zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot następuje bez oprocentowania, za potrąceniem przysługującej Spółce kary umownej.”</i> - art. 385³ pkt 12 kc, – wyłączenie obowiązku zwrotu konsumentowi uiszczonych wpłat za świadczenie niewykonane w przypadku odstąpienia przez konsumenta od umowy</p>	<p>postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu</p>
<p>Ronson Development Sp. z o.o. w Warszawie</p> <p><i>Umowa zobowiązująca do wybudowania</i></p>	<p>§ 3 ust. 4 <i>„Umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego może zostać zawarta po wpłaceniu przez Nabywcę 25 % ceny Lokalu i powinna zawierać wniosek o wpisanie do Działu III Księgi Wieczystej prawa Nabywcy wynikającego z tej umowy.”</i> - art. 385¹ § 1 kc. – naruszenie interesów konsumenta poprzez uzależnianie wykonania należnego mu prawa od</p>	<ul style="list-style-type: none"> • postępowanie wyjaśniające mające na celu uzyskanie wzorca umowy stosowanego przez Spółkę (18.12.02 r. – 26.03.03 r.) • wstępna analiza postanowień



<p><i>mieszkania we wznoszonym budynku</i></p>	<p>spełnienia określonych przez przedsiębiorcę restrykcyjnych wymogów</p> <p>§ 5 ust. 1</p> <p><i>„Strony zgodnie ustalają cenę lokalu, wraz z balkonem, stosownym udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu pod budynkiem, udziałem we współwłasności powierzchni wspólnych, udziałem we współwłasności garażu parkingowego stanowiącego lokal użytkowy – miejscem parkingowym nr ... oraz komórka lokatorską nr ... na kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich ... USD (dolary amerykańskie), według średniego kursu NBP na dzień zapłaty („Cena Lokalu”), z zastrzeżeniem postanowienia ust. 2 niniejszego paragrafu. Harmonogram wpłat stanowi załącznik numer 4 do niniejszej umowy. Na Cenę Lokalu składają się następujące składniki: cena mieszkania (wraz z balkonem) wynosi równowartość w złotych polskich ... USD, komórki lokatorskiej ... USD, miejsca parkingowego ... USD, udziału w gruncie ... USD.” - art. 385³ pkt 7 kc. – niedopuszczalne jest uzależnianie zawarcia, treści umowy od zawarcia innej umowy nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie</i></p> <p>§ 5 ust. 5</p> <p><i>„W przypadku opóźnienia płatności którejkolwiek raty Inwestor ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres zwłoki. O ile opóźnienie jest dłuższe niż 30 dni, Inwestor zastrzega sobie możliwość niezwłocznego odstąpienia od niniejszej umowy i zatrzymania Zadatku oraz otrzymania od Nabywcy odszkodowania umownego w wysokości 15 % Ceny Lokalu, a także gdy w Lokalu poczynione zostały jakiegokolwiek zmiany skorzystania z uprawnień określonych w § 3 ust. 8 powyżej.” - art. 385³ pkt 17 kc. - obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej</i></p>	<p>zawartych w przedmiotowym wzorcu</p> <ul style="list-style-type: none">• przygotowywanie projektu wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania niedozwolonych postanowień umownych zawartych w badanym wzorcu
--	--	---



	<p>§ 5 ust. 6 <i>„W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn podanych w § 5 ust. 5, zwrot zaliczek na poczet ceny Lokalu, w kwotach denominowanych w złotych polskich według średniego kursu NBP na dzień wpłaty, nastąpi w terminie 14 dni od dnia dokonania wpłaty przez nowego Nabywcę, z potrąceniem wpłaconego Zadatku.” - art. 385¹ § 1 kc. – rażąco sprzeczne z dobrymi obyczajami ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta</i></p> <p>§ 5 ust. 7 <i>„Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w każdym czasie. Odstąpienie powinno być dokonane na piśmie. W przypadku odstąpienia od Umowy inwestor będzie uprawniony do zatrzymania Zadatku. W przypadku, gdy odstąpienie zostanie dokonane po zawarciu umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego lub po dokonaniu przez Nabywcę wpłaty kwoty stanowiącej 25 % Ceny Lokalu Inwestor będzie również uprawniony do otrzymania od Nabywcy odszkodowania umownego w wysokości 15 % Ceny Lokalu. Zaliczki wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny Lokalu zostaną zwrócone w terminie 14 dni od dokonania zapłaty przez nowego nabywcę. Zwrot nastąpi w PLN, po potrąceniu wszystkich kwot należnych Inwestorowi.” - art. 385³ pkt 17 kc.</i></p> <p>§ 6 ust. 1 <i>„W przypadku zwłoki Inwestora w wykonaniu zobowiązania określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy o okres większy niż 90 dni Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy oraz zażądania zapłaty kary umownej w postaci odsetek od zaliczek równych oprocentowaniu miesięcznych lokat złotych w Banku BPH PBK S.A., proporcjonalnie do</i></p>	
--	--	--



	<p><i>okresu opóźnienia, jednak nie więcej niż 5 % ceny lokalu i Zadek. Zwrot zaliczek na poczet ceny Lokalu, w kwotach denominowanych w złotych polskich według średniego kursu NBP na dzień wpłaty, nastąpi w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.” - art. 385³ pkt 2 kc. – istotne ograniczenie odpowiedzialności kontrahenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wobec konsumenta</i></p> <p>§ 10 ust. 2</p> <p><i>„Spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy będą rozpoznawane przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie w składzie jednego arbitra wyznaczonego przez Prezesa Sądu Arbitrażowego.” - art. 385³ pkt 23 kc. – niedozwolone narzucanie właściwości sadu polubownego do rozstrzygania powstałych sporów</i></p> <p>§ 5 ust. 7</p> <p><i>„Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w każdym czasie. Odstąpienie powinno być dokonane na piśmie. W przypadku odstąpienia od Umowy inwestor będzie uprawniony do zatrzymania Zadatku. W przypadku, gdy odstąpienie zostanie dokonane po zawarciu umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego lub po dokonaniu przez Nabywcę wpłaty kwoty stanowiącej 25 % Ceny Lokalu Inwestor będzie również uprawniony do otrzymania od Nabywcy odszkodowania umownego w wysokości 15 % Ceny Lokalu.” - art. 385³ pkt 17 – rażąco wygórowana kara umowna</i></p>	
--	--	--