

Dalej już bez umów pełnych pułapek

Raport UOKiK z 25 lipca 2007 roku wywołał burzę wśród deweloperów i liczny odzew ze strony nabywców mieszkań, którzy poczuli się bądź po prostu zostali przez nich oszukani. Urząd skontrolował 199 firm, w trakcie sporządzania raportu do jego uwag dostosowało się 36. Te, które zakwestionowały prawdziwość zarzutów, muszą zmierzyć się z sądem - obecnie toczy się w nim ponad 50 spraw.

REKLAMA

Problem dnia: [Udział organizacji społecznych i ekologicznych w procesie inwestycyjno-budowlanym](#)

Zasady ogólne dotyczące udziału organizacji ekologicznych w postępowaniu administracyjnym formułuje ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071) w art. 31. Zasady te odnoszą się co trzeba podkreślić - nie tylko do organizacji ekologicznych, ale do szeroko pojętych organizacji społecznych. Natomiast szczególne zasady udziału w postępowaniu administracyjnym organizacji ekologicznych, wynikające z odrębnych przepisów, w tym również pojęcie organizacji ekologicznej, zostaną omówione w drugiej części opracowania.

Pytanie: [Liczba kopii decyzji o pozwoleniu na budowę dla urzędu gminy](#)

Czy kopię decyzji o pozwoleniu na budowę należy przekazywać do właściwego urzędu gminy w dwóch egzemplarzach? Jeden dla organu właściwego w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego (art. 38 Prawa budowlanego) a drugi organowi właściwemu ds. podatku od nieruchomości (§ 6 rozporządzenia w sprawie informacji podatkowych, Dz. U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2061)?

Kontrola wykazała tylko to, co gołym okiem widoczne było już od zeszłego roku, gdy wzrosła nagle koniunktura na rynku mieszkaniowym, a dodatkowo zaczął ją nakręcać popyt. Gorączka mieszkaniowych zakupów sięgnęła w którymś momencie tego poziomu, że pojawiły się nawet tzw. umowy rezerwacyjne, gwarantujące miejsce w kolejce do zawarcia umowy przedwstępnej. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów skontrolował 500 wzorców, oferowanych przez deweloperów. Co wzbudziło jego główne zarzuty? Zapisy, w których sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany ceny przed ostateczną umową kupna i daje możliwość przedłużenia czasu realizacji inwestycji - bez żadnych konsekwencji, a na kupującego nakłada wyższe kary. Okazało się też, że w umowach aż jeży się od sformułowań trudnych, zrozumiałych jedynie dla prawników bądź wyższych rangą urzędników, albo niemających przekładu na język polski w ogóle. Powszechna praktyka to zwroty, pod które można podpiąć wszystko. Zobaczmy na przykładach.

Gdzie tu miejsce na partnerskie porozumienie?

"Strony umawiają się, że w przypadku zaistnienia siły wyższej Inwestor będzie zwolniony z odpowiedzialności za związane z tym opóźnienie w terminowym oddaniu przedmiotu umowy". Za warunki siły wyższej uznaje się m.in. epidemie, pożary, huragany, ale i akty władcze organów władzy, decyzje administracyjne lub ich brak. - W takim wypadku można oczekiwać, że firma nie ma jeszcze pozwolenia na budowę - komentuje Katarzyna Frąc z UOKiK.



"Inwestor zastrzega sobie prawo ewentualnej korekty projektu budowlanego budynku i planu zagospodarowania terenu oraz realizacji tych zmian w trakcie wykonywania przedmiotu umowy, jeśli takie zmiany (jakie zmiany? - przyp. red.) okażą się niezbędne ze względów ekonomicznych lub technicznych".

"Cena określona w niniejszej umowie będzie waloryzowana wg wskaźnika miesięcznego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszanego przez prezesa GUS, począwszy od dnia zawarcia Umowy aż do zakończenia budowy budynku". Czemu ma zatem służyć umowa?

"Strony ustalają, że w ramach niniejszej umowy zostanie wybudowany lokal mieszkalny (...) za cenę wyznaczoną przez następujące elementy:

a) 3299,00 zł brutto/ m² powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym 76,28 m²),

b) 750,00 zł brutto/ m² balkonu, (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym 8,91 m²).

Powyższe ceny jednego m² są stałe i mogą ulec zmianie jedynie w przypadku:

- zmiany stawki podatku VAT na gotowe lokale mieszkalne,

- wzrostu inflacji montażowo-budowlanej w okresie od dnia 1 maja 2004 r. Do dnia 31 kwietnia 2005 r."

To są stałe czy nie? I dalej, w tej samej umowie czytamy: "Strony uzgadniają, że ostateczny metraż lokalu mieszkalnego oraz metra z balkonów, tarasów, loggi i piwnic zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni zgodnie z obowiązującą PN po ich wybudowaniu..." By zrozumieć, powiązać wszystkie punkty w ciąg przyczynowo-skutkowy, czasem nie wystarczy przeczytać dokumentu kilka razy.

Lista skontrolowanych firm jest jawna.

Nie tylko na papierze

Prosty rachunek pozwala na jeszcze jeden wniosek: każdy z deweloperów stosuje kilka bądź kilkanaście wzorów umów. - Ma dowolność w ich formułowaniu, zarówno jeśli chodzi o formę, jak i o treść. W tym zakresie nie ma żadnych standardów. Kiedy analizowaliśmy wzorce, okazało się np., że specjalistyczne, techniczne, wręcz niemożliwe do zrozumienia pojęcia stanowią niemal cały punkt umowy - opowiada Katarzyna Frąć. - Nieprawidłowości znaleźliśmy w większości analizowanych wzorców - dodaje.

Celem UOKiK jest przeredagowanie ich treści tak, by umowa nie naruszała interesów kupującego. W dalszym ciągu nie ma jednak mowy o tym, by powstał wzorzec standardowy. - Doświadczenie uczy nas, że cały czas trzeba trzymać rękę na pulsie. Podobną akcją, choć na mniejszą skalę, robiliśmy już w zeszłym roku. Były przypadki, że deweloper zgodnie z naszą sugestią zmieniał zapisy, ale już kolejna jego umowa zawierała niewłaściwe klauzule - mówi specjalistka z UOKiK.



Weryfikacja poczynań dewelopera odbywa się za pomocą maili, listów i pism. Jeśli przedsiębiorca dostosuje się tylko do niektórych uwag bądź odrzuci wszystkie, urząd wnosi powództwo do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Z naszych informacji wynika, że na etapie korespondencji jest sprawa francuskiego dewelopera Bouygues Immobilier Polska. Na polskim rynku działa ona od 2000 roku. Niezgodności w stosowanych umowach wyjaśniają też m.in. Dom Development i Invest Komfort.

Z kolei w sądzie jest sprawa spółki mieszkaniowej Salwator z Krakowa, o której pisaliśmy w kwietniu, a która wprowadziła [program sprzedaży mieszkań płatnych przy odbiorze](#). - Skargi napływają do nas cały czas. Dotyczą one głównie firm małych, budujących na lokalnych rynkach. Natomiast mało kto skarży się na JW. Construction, którego wręcz zarzucano pretensjami jeszcze przed dwoma laty - komentuje Katarzyna Frąć.

UOKiK wzięła pod uwagę poza deweloperami również spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego. Jak mówi Katarzyna Frąć, charakter budującej firmy nie miał dla urzędu znaczenia: - Zarówno spółdzielnie, jak i TBS-y mogą mieć w swoim statucie działalność deweloperską.

Spis wszystkich uprawomocnionych klauzul, nazywanych też postanowieniami, znajduje się na stronie urzędu. Jest ich 1208, a w samej branży nieruchomości 123.

O dobrych przykładach jest ciszej

Wyjątki są nieliczne, ale warto o nich mówić. Salwator to nie pierwsza firma na rynku, która sprzedaje mieszkania w dwóch etapach, przy czym pierwszy stanowi niewielką część gwarantowanej wartości lokalu. Budimex Nieruchomości podobne praktyki stosuje od 2003 roku i w tej firmie jest to standardowy system płatności. - Pierwsza wpłata wynosi 10 proc., a pozostałe 90 proc. wpłaca się tuż przed odbiorem kluczy. Po wpłaceniu pierwszej puli środków cena za mieszkanie nie jest już indeksowana ani waloryzowana. System wprowadziliśmy z myślą o osobach, które w momencie zakupu mieszkania wciąż ponoszą koszty wynajmu lub utrzymania dotychczasowego lokum. Na rękę idziemy również tym, którzy umowę przedwstępną chcą zawrzeć w formie aktu notarialnego.

Zdajemy sobie sprawę, że taki typ umowy stanowi lepsze zabezpieczenie. Opóźnień w realizacji inwestycji, a tym samym terminie odbioru mieszkań unikamy dzięki temu, że zaczynamy je sprzedawać dopiero wtedy, gdy uprawomocni się pozwolenie na budowę - mówi Ewa Perkowska, dyrektor handlowy w Budimex Nieruchomości.

Wiele pozytywnych opinii zdążył już zebrać izraelski deweloper Mill-Yon, który na polskim rynku istnieje od marca tego roku. Jest on wykonawcą osiedla Aura Park w warszawskim Wilanowie. Na stronie forum internetowego e-wilanow.pl obecni i przyszli mieszkańcy wymieniają się uwagami na temat jakości obsługi ze strony firmy: "Jak długo trwa proces zdobycia kredytu i czy Mill-Yon ułatwia zdobycie dokumentów? Kiedy myśleć o akcie notarialnym i czy w ogóle o nim myśleć?". "Kredyt otrzymasz, gdy będziesz miał podpisaną umowę deweloperską-sprzedaży. (...) Mill-Yon da Ci wszystkie dokumenty - pozwolenie na budowę, wypis z aktu notarialnego, plany mieszkania, umowę, przydadzą się zdjęcia z placu budowy, wizualizacja. O akcie notarialnym możesz myśleć, jak będziesz miał wpłacone 50 proc. wartości mieszkania".

Z firm, które znalazły się na liście UOKiK, o wzorcach dobrych praktyk chce mówić Echo Investment. - Na bieżąco monitorujemy orzecznictwo w sprawie niedozwolonych klauzul i nanosimy korekty w naszych wzorcach umów. Kary za nieprzystąpienie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu są jednakowe: i dla kupującego, i dla nas. Nie zakazujemy też klientom zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomością - informuje Wojciech Gepner z Echo Investment.

Wiadomość z ostatniej chwili: Echo Investment nie może być badany przez UOKiK, bowiem umowy kupna zawiera i negocjuje z klientami indywidualnie. Deweloper nie stosuje gotowych wzorców.



Tekst Magdalena Stopa

Zdjęcia Magdalena Stopa, Budimex SA, Grupa Kapitałowa Salwator, Wydawnictwo Forum