



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

RKR-61-42/13/JKK/AGW-16/14

Kraków, dnia 11 lipca 2014 r.

**DECYZJA Nr RKR - 14/2014**

I. Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko DOM-BUD M. Szaflarski Sp. jawna z siedzibą w Krakowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to postanowień w następującym brzmieniu:

1. (...) **wpłata w wysokości: (10%)...-PLN, płatna w terminie 3 dni od daty podpisania niniejszej umowy. Nie wywiązanie się Zamawiającego z powyższego ustalenia daje Wykonawcy prawo uznania niniejszej umowy za rozwiązaną, bez dodatkowego zawiadomienia Zamawiającego**  
we wzorcach umów o nazwach:
  - Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
2. (...) **wpłata w wysokości: (10%)...-PLN, płatna w terminie 3 dni od daty podpisania niniejszej umowy. Nie wywiązanie się Kupującego z powyższego ustalenia daje Sprzedającemu prawo uznania niniejszej umowy za rozwiązaną, bez dodatkowego zawiadomienia Kupującego**  
we wzorcu umowy o nazwie:
  - Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;
3. (...) **zadatek w wysokości ...-PLN, płatny w dniu dzisiejszym. Nie wywiązanie się Zamawiającego z powyższego ustalenia daje Wykonawcy prawo uznania niniejszej umowy za rozwiązaną, bez dodatkowego zawiadomienia Zamawiającego**  
we wzorcach umów o nazwach:
  - Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;

4. ***Tytułem rezerwacji Zamawiający wniesie w dniu dzisiejszym opłatę rezerwacyjną (jako zaliczkę) w wysokości...PLN (...) Nie wywiązanie się Zamawiającego z powyższego ustalenia daje Wykonawcy prawo uznania niniejszej umowy za rozwiązaną, bez dodatkowego zawiadamiania Zamawiającego***  
we wzorcu umowy o nazwie:
  - *Umowa rezerwacyjna nr.../2013;*
5. ***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali i przeniesieniem praw własności na rzecz zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***  
we wzorcach umów o nazwach:
  - *Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;*
  - *Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
6. ***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności pomieszczenia gospodarczego i przeniesieniem praw własności lokalu mieszkalnego, udziału w lokalu garażowym, pomieszczenia gospodarczego na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***  
we wzorcu umowy o nazwie:
  - *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*
7. ***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu(i) i przeniesieniem praw własności na rzecz Kupującego, ponoszonych w całości przez Kupującego***  
we wzorcu umowy o nazwie:
  - *Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
8. ***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu(i) i przeniesieniem praw własności na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***  
we wzorcach umów o nazwach:
  - *Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
9. ***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu garażowego i przeniesieniem praw własności lokalu mieszkalnego i garażowego na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***  
we wzorcach umów o nazwach:
  - *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
10. ***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności pomieszczenia gospodarczego, lokalu garażowego i przeniesieniem praw własności lokalu***

***mieszkalnego i pomieszczenia gospodarczego, lokalu garażowego na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***

we wzorcu umowy o nazwie:

- *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*

**11. *Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z przeniesieniem praw własności na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Przedwstępna umowa nr.../WIEL/A.../2013 o sprzedaż budynku jednorodzinnego wraz z działką;*
- *Umowa nr.../W/2013 o sprzedaż budynku wraz z działką;*

**12. *Cena nie obejmuje opłat notarialnych (z tytułu taksy notarialnej wraz z podatkiem od towarów i usług VAT), opłaty sądowej i ewentualnie innych, związanych z przeniesieniem prawa własności na rzecz nabywcy, ponoszonych przez nabywcę***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 3 – Budynek nr 1 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 5 – Budynek nr 2a – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1a – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 – Budynek nr 7 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

**13. (...) *Zamawiający (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw Wykonawcy do reprezentowania go wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez Wykonawcę działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej***

we wzorcach umów o nazwach:

- Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;
- Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;

14. (...) Zamawiający (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw Wykonawcy do reprezentowania go wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez Wykonawcę działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także określenia partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a także pełnomocnictw, o których mowa w ust. 7

we wzorcach umów o nazwach:

- Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;

15. (...) nabywca (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw deweloperowi lub osobie fizycznej wskazanej przez dewelopera i posiadającej odpowiednie z jego strony umocowanie prawne do reprezentowania jej wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez dewelopera działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także określenia partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a także pełnomocnictw, o których mowa ...

we wzorcach umów o nazwach:

- Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 3 – Budynek nr 1 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;

- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
16. (...) ***nabywca (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw deweloperowi do reprezentowania go wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez dewelopera działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także określenia partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a także pełnomocnictw, o których mowa ...***  
 we wzorcach umów o nazwach:
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 5 – Budynek nr 2a – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1a – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 – Budynek nr 7 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
17. ***Ponadto w umowie przeniesienia własności Zamawiający (...) wyrazi zgodę na umieszczenie na tabliczkach adresowych oraz na ścianie budynku „logo” Wykonawcy (w miejscu i formie zaproponowanej przez Wykonawcę)***  
 we wzorcach umów o nazwach:
- *Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;*
  - *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
18. ***Ponadto w umowie przeniesienia własności nabywca (...) wyrazi zgodę na umieszczenie na tabliczkach adresowych oraz na ścianie budynku „logo” dewelopera (w miejscu i formie zaproponowanej przez dewelopera)***  
 we wzorcach umów o nazwach:
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

19. (...) **Niestawienie się Zamawiającego w wyznaczonym tak terminie upoważnia Wykonawcę do przeprowadzenia jednostronnego odbioru**  
we wzorcach umów o nazwach:
- Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;
  - Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
20. (...) **Niestawienie się Kupującego w wyznaczonym tak terminie upoważnia Sprzedającego do przeprowadzenia jednostronnego odbioru, z uznaniem terminu tegoż odbioru za termin przekazania lokalu Kupującemu (...)**  
we wzorcu umowy o nazwie:
- Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;
21. **Dwukrotne niestawienie się Zamawiającego w wyznaczonym tak terminie upoważnia Wykonawcę do przeprowadzenia jednostronnego odbioru**  
we wzorcach umów o nazwach:
- Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;
22. **Dwukrotne niestawienie się Kupującego w wyznaczonym tak terminie upoważnia Sprzedającego do przeprowadzenia jednostronnego odbioru, z uznaniem tegoż odbioru za termin przekazania budynku Kupującemu**  
we wzorcach umów o nazwach:
- Przedwstępna umowa nr.../WIEL/A.../2013 o sprzedaż budynku jednorodzinnego wraz z działką;
  - Umowa nr.../W/2013 o sprzedaż budynku wraz z działką;
23. **Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz, wskazanej przez Zamawiającego, osoby trzeciej możliwa jest wyłącznie za zgodą Wykonawcy, na podstawie aneksu do niniejszej umowy**  
we wzorcach umów o nazwach:
- Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;
  - Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;
  - Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
24. **Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz, wskazanej przez Kupującego, osoby trzeciej możliwa jest wyłącznie za zgodą Sprzedającego, na podstawie aneksu do niniejszej umowy**  
we wzorcach umów o nazwach:
- Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;

- *Przedwstępna umowa nr.../WIEL/A.../2013 o sprzedaż budynku jednorodzinnego wraz z działką;*
  - *Umowa nr.../W/2013 o sprzedaż budynku wraz z działką;*
25. ***Zamawiający zobowiązany jest do zgłoszenia Wykonawcy każdej zmiany adresu do korespondencji. Strony postanawiają, że w przypadku nie wykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana przez Wykonawcę na ostatni wskazany przez Zamawiającego adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego***  
we wzorcach umów o nazwach:
- *Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;*
  - *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
26. ***Nabywca zobowiązany jest do zgłoszenia deweloperowi każdej zmiany adresu do korespondencji. Strony postanawiają, że w przypadku nie wykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana przez dewelopera na ostatni wskazany przez nabywcę adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego***  
we wzorcach umów o nazwach:
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 3 – Budynek nr 1 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 5 – Budynek nr 2a – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1a – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 – Budynek nr 7 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
27. ***Kupujący zobowiązany jest do zgłoszenia Sprzedającemu każdej zmiany adresu do korespondencji. Strony postanawiają, że w przypadku nie wykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana przez Sprzedającego na ostatni***

**wskazany przez Zamawiającego adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego**

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Przedwstępna umowa nr.../WIEL/A.../2013 o sprzedaż budynku jednorodzinnego wraz z działką;*
  - *Umowa nr.../W/2013 o sprzedaż budynku wraz z działką;*
28. **Przekazanie lokalu nie jest uwarunkowane wykonaniem drobnych robót wykończeniowych poza lokalem i na zewnątrz budynku**  
we wzorcach umów o nazwach:
- *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
  - *Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
29. **Przekazanie lokalu nie jest uwarunkowane wykonaniem drobnych robót wykończeniowych poza lokalem**  
we wzorcu umowy o nazwie:
- *Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
30. **Przekazanie lokalu jak wyżej nie jest uwarunkowane wykonaniem drobnych robót wykończeniowych poza lokalem i na zewnątrz budynku**  
we wzorcu umowy o nazwie:
- *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*
31. **Zwłoki nie stanowi działanie sił wyższych (kataklizm, wojna itp.) oraz nieprzewidzianych decyzji sądowych i administracyjnych**  
we wzorcach umów o nazwach:
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
32. **Zwłoki tak ze strony dewelopera jak i nabywcy nie stanowi działanie sił wyższych (kataklizm, wojna itp.) oraz nieprzewidzianych decyzji sądowych i administracyjnych**  
we wzorcach umów o nazwach:
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 3 – Budynek nr 1 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 5 – Budynek nr 2a – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*



- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1a – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 – Budynek nr 7 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów

**oraz po przyjęciu przez DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna z siedzibą w Krakowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk**

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

nakłada się **DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna** obowiązek wykonania złożonego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że:

- Spółka usunie w całości postanowienia, wymienione w punktach I.1 - I. 4 sentencji niniejszej decyzji;
- Spółka zmieni postanowienia, wymienione w punktach I.5 – I.12 sentencji niniejszej decyzji na następujące:  
*„Zamawiający ponosi koszty taksy notarialnej, opłaty sądowej (założenie księgi wieczystej i wpisu własności do księgi wieczystej), koszty wypisów za wyjątkiem wypisu dla Wykonawcy, związanych z przeniesieniem praw własności lokalu (przedmiotu umowy) na rzecz Zamawiającego.”;*
- Spółka zmieni postanowienia, wymienione w punktach I.13 – I.16 sentencji niniejszej decyzji na następujące:  
*„Celem zawarcia niniejszej umowy jest nabycie lokalu, mieszczącego się w budynku stanowiącym integralną część inwestycji kompleksowej, realizowanej zgodnie z planem zagospodarowania oraz wg pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego. W związku z powyższym Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do dokonania czynności faktycznych i prawnych obejmujących prowadzenie i zakończenie procesu inwestycyjnego, włącznie z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynków, na nieruchomości stanowiącej działkę-(ki) nr ... w zakresie określonym dokumentacją projektową i odpowiednimi decyzjami administracyjnymi (w szczególności pozwoleniem na budowę), a Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwa w zakresie niezbędnym dla realizacji powyższego zobowiązania”.*
- Spółka usunie w całości postanowienia, wymienione w punktach I.17 - I. 18 sentencji niniejszej decyzji;
- Spółka usunie w całości postanowienia, wymienione w punktach I.19 - I. 22 sentencji niniejszej decyzji;
- Spółka usunie w całości postanowienia, wymienione w punktach I.23 - I. 24 sentencji niniejszej decyzji;

- g) Spółka zmieni postanowienia, wymienione w punktach I.25 – I.27 sentencji niniejszej decyzji na następujące:  
*„Każda ze Stron jest zobowiązana do bezzwłocznego poinformowania drugiej Strony o każdej zmianie adresu do korespondencji.”;*
- h) Spółka usunie w całości postanowienia, wymienione w punktach I.28 - I. 30 sentencji niniejszej decyzji;
- i) Spółka usunie w całości postanowienia, wymienione w punktach I.31 - I. 32 sentencji niniejszej decyzji;

we wszystkich stosowanych przez siebie wzorcach umów **w terminie 21 dni od otrzymania decyzji**, a **w terminie 45 dni od dnia otrzymania decyzji** Spółka zaproponuje konsumentom aneksowanie umów zawierających kwestionowane postanowienia.

- II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887) – w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada się na DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania:**
- a) nałożonego w pkt. I sentencji niniejszej decyzji w zakresie zmiany stosowanych wzorców umów **w terminie do 3 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się tej decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
- wszystkie zmienione wzorce umowne kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym,
  - po 2 kopie umów zawartych w oparciu o każdy ze zmienionych wzorców;
- b) nałożonego w pkt. I sentencji niniejszej decyzji w zakresie przesłania konsumentom propozycji aneksowania umów zawierających kwestionowane postanowienia **w terminie do 6 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się tej decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
- liczbę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
  - liczbę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
  - liczbę konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umów zawartych w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
  - po 2 kopie podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o każdy z kwestionowanych w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorców umów, jakie zawarto z konsumentami.

- III. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna z siedzibą w Krakowie, polegające na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to postanowień w następującym brzmieniu:

1. ***Cena nie obejmuje opłat notarialnych (z tytułu taksy notarialnej wraz z podatkiem od towarów i usług VAT), opłaty sądowej i ewentualnie innych, związanych z przeniesieniem prawa własności na rzecz nabywcy, ponoszonych przez nabywcę***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

2. ***(...) nabywca (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw deweloperowi lub osobie fizycznej wskazanej przez dewelopera i posiadającej odpowiednie z jego strony umocowanie prawne do reprezentowania jej wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez dewelopera działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także określenia partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a także pełnomocnictw, o których mowa ...***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

3. ***(...) nabywca (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw deweloperowi do reprezentowania go wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i***

*fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez dewelopera działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także określenia partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a także pełnomocnictw, o których mowa ...*

we wzorcu umowy o nazwie:

- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
4. ***Ponadto w umowie przeniesienia własności nabywca (...) wyrazi zgodę na umieszczenie na tabliczkach adresowych oraz na ścianie budynku „logo” dewelopera (w miejscu i formie zaproponowanej przez dewelopera)***
- we wzorcach umów o nazwach:
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
5. ***Nabywca zobowiązany jest do zgłoszenia deweloperowi każdej zmiany adresu do korespondencji. Strony postanawiają, że w przypadku nie wykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana przez dewelopera na ostatni wskazany przez nabywcę adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego***
- we wzorcach umów o nazwach:
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
  - *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
6. ***Zwłoki nie stanowi działanie sił wyższych (kataklizm, wojna itp.) oraz nieprzewidzianych decyzji sądowych i administracyjnych***
- we wzorcu umowy o nazwie:
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
7. ***Zwłoki tak ze strony dewelopera jak i nabywcy nie stanowi działanie sił wyższych (kataklizm, wojna itp.) oraz nieprzewidzianych decyzji sądowych i administracyjnych***
- we wzorcu umowy o nazwie:
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

co jest niezgodne z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem:

- 21.01.2013 r. w zakresie stosowania postanowień zawartych we wzorcu *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – budynek nr 3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska*;

- 10.04.2013 r. w zakresie stosowania postanowień zawartych we wzorcu *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska*;

- 29.04.2013 r. w zakresie stosowania postanowień zawartych we wzorcu *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 b – budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska*.

IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

obciąża się DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna z siedzibą w Krakowie kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 37,00 zł (słownie: trzydzieści siedem złotych) w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKIK w Krakowie (dalej „Prezes UOKIK”) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (RKR-405-13/13/ES) w ramach prowadzonej kontroli działań deweloperów, mające na celu wstępne ustalenie czy działania wybranych deweloperów w zakresie stosowania przez nich w obrocie konsumenckim wzorców umów w rozumieniu Kodeksu cywilnego są zgodne z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Uwzględniając ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego, postanowieniem nr RKR-251/2013 z dnia 15.11.2013 r. Prezes UOKIK wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna z siedzibą w Krakowie (dalej „Przedsiębiorca” lub „Spółka”), praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:  
***(...) wpłata w wysokości: (10%)...-PLN, płatna w terminie 3 dni od daty podpisania niniejszej umowy. Nie wywiązanie się Zamawiającego z powyższego ustalenia daje***

**Wykonawcy prawo uznania niniejszej umowy za rozwiązaną, bez dodatkowego zawiadamiania Zamawiającego**

we wzorcach umów o nazwach:

- Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;

2. postanowienia w brzmieniu:

**(...) wpłata w wysokości: (10%)...-PLN, płatna w terminie 3 dni od daty podpisania niniejszej umowy. Nie wywiązanie się Kupującego z powyższego ustalenia daje Sprzedającemu prawo uznania niniejszej umowy za rozwiązaną, bez dodatkowego zawiadamiania Kupującego**

we wzorcu umowy o nazwie:

- Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;

3. postanowienia w brzmieniu:

**(...) zadatek w wysokości ...-PLN, płatny w dniu dzisiejszym. Nie wywiązanie się Zamawiającego z powyższego ustalenia daje Wykonawcy prawo uznania niniejszej umowy za rozwiązaną, bez dodatkowego zawiadamiania Zamawiającego**

we wzorcach umów o nazwach:

- Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;

4. postanowienia w brzmieniu:

**Tytułem rezerwacji Zamawiający wniesie w dniu dzisiejszym opłatę rezerwacyjną (jako zaliczkę) w wysokości...-PLN (...) Nie wywiązanie się Zamawiającego z powyższego ustalenia daje Wykonawcy prawo uznania niniejszej umowy za rozwiązaną, bez dodatkowego zawiadamiania Zamawiającego**

we wzorcu umowy o nazwie:

- Umowa rezerwacyjna nr.../2013;

5. postanowienia w brzmieniu:

**Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali i przeniesieniem praw własności na rzecz zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego**

we wzorcach umów o nazwach:

- Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;
- Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;

6. postanowienia w brzmieniu:

**Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności pomieszczenia gospodarczego i przeniesieniem praw własności lokalu mieszkalnego, udziału w lokalu garażowym, pomieszczenia gospodarczego na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego**

we wzorcu umowy o nazwie:

- Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;

7. postanowienia w brzmieniu:

***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu(i) i przeniesieniem praw własności na rzecz Kupującego, ponoszonych w całości przez Kupującego***

we wzorcu umowy o nazwie:

- *Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

8. postanowienia w brzmieniu:

***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu(i) i przeniesieniem praw własności na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

9. postanowienia w brzmieniu:

***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu garażowego i przeniesieniem praw własności lokalu mieszkalnego i garażowego na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

10. postanowienia w brzmieniu:

***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z ustanowieniem odrębnej własności pomieszczenia gospodarczego, lokalu garażowego i przeniesieniem praw własności lokalu mieszkalnego i pomieszczenia gospodarczego, lokalu garażowego na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***

we wzorcu umowy o nazwie:

- *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*

11. postanowienia w brzmieniu:

***Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych i ewentualnie innych związanych z przeniesieniem praw własności na rzecz Zamawiającego, ponoszonych w całości przez Zamawiającego***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Przedwstępna umowa nr.../WIEL/A.../2013 o sprzedaż budynku jednorodzinnego wraz z działką;*
- *Umowa nr.../W/2013 o sprzedaż budynku wraz z działką;*

12. postanowienia w brzmieniu:

***Cena nie obejmuje opłat notarialnych (z tytułu taksy notarialnej wraz z podatkiem od towarów i usług VAT), opłaty sądowej i ewentualnie innych, związanych z przeniesieniem prawa własności na rzecz nabywcy, ponoszonych przez nabywcę***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 3 – Budynek nr 1 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 5 – Budynek nr 2a – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1a – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 – Budynek nr 7 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

13. postanowienia w brzmieniu:

***(...) Zamawiający (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw Wykonawcy do reprezentowania go wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez Wykonawcę działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;*
- *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*

14. postanowienia w brzmieniu:

***(...) Zamawiający (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw Wykonawcy do reprezentowania go wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez Wykonawcę działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z***



**regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także określenia partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a także pełnomocnictw, o których mowa w ust. 7**

we wzorcach umów o nazwach:

- Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;
- Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;

15. postanowienia w brzmieniu:

**(...) nabywca (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw deweloperowi lub osobie fizycznej wskazanej przez dewelopera i posiadającej odpowiednie z jego strony umocowanie prawne do reprezentowania jej wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez dewelopera działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także określenia partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a także pełnomocnictw, o których mowa ...**

we wzorcach umów o nazwach:

- Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 3 – Budynek nr 1 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;
- Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska;

16. postanowienia w brzmieniu:

**(...) nabywca (...) udzieli niezbędnych, nieodwołalnych pełnomocnictw deweloperowi do reprezentowania go wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych, we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez dewelopera działalnością inwestycyjną na terenie objętym decyzją WZ, w tym w postępowaniach o wydanie decyzji pozwoleń na budowę, zgody na przeprowadzenia, włączenia i podłączenia infrastruktury uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i jezdnych, ustanawiania ewentualnych służebności gruntowych na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów, związanych z regulacją**

***prawną funkcjonowania przyszłego zespołu mieszkalnego, występowania o uzyskanie decyzji pozwoleń na użytkowanie a także określenia partycypacji w utrzymaniu infrastruktury oraz zabezpieczenia i ochrony terenu osiedla, stosownie do faktycznego udziału i stopnia z niej korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a także pełnomocnictw, o których mowa ...***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 5 – Budynek nr 2a – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1a – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 – Budynek nr 7 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

17. postanowienia w brzmieniu:

***Ponadto w umowie przeniesienia własności Zamawiający (...) wyrazi zgodę na umieszczenie na tabliczkach adresowych oraz na ścianie budynku „logo” Wykonawcy (w miejscu i formie zaproponowanej przez Wykonawcę)***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;*
- *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

18. postanowienia w brzmieniu:

***Ponadto w umowie przeniesienia własności nabywca (...) wyrazi zgodę na umieszczenie na tabliczkach adresowych oraz na ścianie budynku „logo” dewelopera (w miejscu i formie zaproponowanej przez dewelopera)***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

19. postanowienia w brzmieniu:

***(...) Niestawienie się Zamawiającego w wyznaczonym tak terminie upoważnia Wykonawcę do przeprowadzenia jednostronnego odbioru***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;*
- *Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

20. postanowienia w brzmieniu:

***(...) Niestawienie się Kupującego w wyznaczonym tak terminie upoważnia Sprzedającego do przeprowadzenia jednostronnego odbioru, z uznaniem terminu tegoż odbioru za termin przekazania lokalu Kupującemu (...)***

we wzorcu umowy o nazwie:

- *Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

21. postanowienia w brzmieniu:

***Dwukrotne niestawienie się Zamawiającego w wyznaczonym tak terminie upoważnia Wykonawcę do przeprowadzenia jednostronnego odbioru***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*

22. postanowienia w brzmieniu:

***Dwukrotne niestawienie się Kupującego w wyznaczonym tak terminie upoważnia Sprzedającego do przeprowadzenia jednostronnego odbioru, z uznaniem tegoż odbioru za termin przekazania budynku Kupującemu***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Przedwstępna umowa nr.../WIEL/A.../2013 o sprzedaż budynku jednorodzinnego wraz z działką;*
- *Umowa nr.../W/2013 o sprzedaż budynku wraz z działką;*

23. postanowienia w brzmieniu:

***Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz, wskazanej przez Zamawiającego, osoby trzeciej możliwa jest wyłącznie za zgodą Wykonawcy, na podstawie aneksu do niniejszej umowy***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;*
- *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

24. postanowienia w brzmieniu:

***Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz, wskazanej przez Kupującego, osoby trzeciej możliwa jest wyłącznie za zgodą Sprzedającego, na podstawie aneksu do niniejszej umowy***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Przedwstępna umowa nr.../WIEL/A.../2013 o sprzedaż budynku jednorodzinnego wraz z działką;*
- *Umowa nr.../W/2013 o sprzedaż budynku wraz z działką;*

25. postanowienia w brzmieniu:

***Zamawiający zobowiązany jest do zgłoszenia Wykonawcy każdej zmiany adresu do korespondencji. Strony postanawiają, że w przypadku nie wykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana przez Wykonawcę na ostatni wskazany przez Zamawiającego adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr DP/1/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu dla inwestycji przy ul. Bohomolca 11;*
- *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/4/1,2,3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

26. postanowienia w brzmieniu

***Nabywca zobowiązany jest do zgłoszenia deweloperowi każdej zmiany adresu do korespondencji. Strony postanawiają, że w przypadku nie wykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana przez dewelopera na ostatni wskazany przez nabywcę adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 3 – Budynek nr 1 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 5 – Budynek nr 2a – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1a – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 – Budynek nr 7 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

27. postanowienia w brzmieniu:

***Kupujący zobowiązany jest do zgłoszenia Sprzedającemu każdej zmiany adresu do korespondencji. Strony postanawiają, że w przypadku nie wykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana przez Sprzedającego na ostatni wskazany przez Zamawiającego adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Przedwstępna umowa nr.../WIEL/A.../2013 o sprzedaż budynku jednorodzinnego wraz z działką;*
- *Umowa nr.../W/2013 o sprzedaż budynku wraz z działką;*

28. postanowienia w brzmieniu:

***Przekazanie lokalu nie jest uwarunkowane wykonaniem drobnych robót wykończeniowych poza lokalem i na zewnątrz budynku***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa nr DP/2/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr DP/3/.../.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/5/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/2B/1,2,3,4/.../2013 o sprzedaż lokalu;*
- *Umowa nr LK/3/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

29. postanowienia w brzmieniu:

***Przekazanie lokalu nie jest uwarunkowane wykonaniem drobnych robót wykończeniowych poza lokalem***

we wzorcu umowy o nazwie:

- *Umowa CHDK/.../2013 o sprzedaż lokalu;*

30. postanowienia w brzmieniu:

***Przekazanie lokalu jak wyżej nie jest uwarunkowane wykonaniem drobnych robót wykończeniowych poza lokalem i na zewnątrz budynku***

we wzorcu umowy o nazwie:

- *Umowa nr: Meiera/A/2013 o sprzedaż lokalu;*

31. postanowienia w brzmieniu:

***Zwłoki nie stanowi działanie sił wyższych (kataklizm, wojna itp.) oraz nieprzewidzianych decyzji sądowych i administracyjnych***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 4 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193A – Budynek nr C – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193B – Budynek nr B – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

32. postanowienia w brzmieniu:

***Zwłoki tak ze strony dewelopera jak i nabywcy nie stanowi działanie sił wyższych (kataklizm, wojna itp.) oraz nieprzewidzianych decyzji sądowych i administracyjnych***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 3 – Budynek nr 1 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 5 – Budynek nr 2a – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1a – Budynek nr 6 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 – Budynek nr 7 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska;*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W dniu 20.11.2013 r. postanowieniem nr RKR-263/2013 zaliczono w poczet dowodów informacje uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygnaturą RKR-405-13/13/ES w postaci pisma Spółki z dnia 08.05.2013 r. wraz z załącznikami o numerach 1, 1a, 1 b, 2 oraz 3. Przedsiębiorca o treści ww. postanowienia został zawiadomiony pismem z dnia 20.11.2013 r.

W toku niniejszego postępowania, w odpowiedzi na postawione zarzuty, Przedsiębiorca przedstawił swoje stanowisko w sprawie w pismach z dnia 04.12.2013 r., 06.12.2013 r., 23.12.2013 r., 07.04.2014 r. oraz 02.06.2014 r.

W toku postępowania, pismem z dnia 06.12.2013 r., Przedsiębiorca zawniósł, by jego pismo z dnia 04.12.2013 r. potraktować jako wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej zgodnie z dyspozycją art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W kolejnym piśmie z dnia 23.12.2013 r. Przedsiębiorca doprecyzował uprzednio złożony wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej.

Pismem z dnia 01.07.2014 r. Prezes UOKiK zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy, który z przysługującego prawa skorzystał.

**Prezes UOKiK ustalił, co następuje:**

Uczestnik postępowania DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna z siedzibą w Krakowie jest przedsiębiorcą wykonującym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000113427. Przedmiotem działalności gospodarczej Spółki jest m.in. wykonywanie robót budowlanych polegających na wznoszeniu budynków mieszkalnych oraz sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami, posługuje się on wzorcami umów, które następnie klienci podpisują, dokonując zakupu świadczonych przez Przedsiębiorcę usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje on w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów postanowień uznanych za niedozwolone i wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (dalej „Rejestr”).

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że Przedsiębiorca posługuje się w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów zapisami – wskazanymi w sentencji niniejszej decyzji w punkcie I. Pewna część, choć nie wszystkie, wzorców umownych zawierających kwestionowane postanowienia została wycofana z obrotu. Ponadto kwestionowane postanowienia nadal znajdują się w obrocie prawnym, z racji tego, że nie wszystkie umowy, zawarte na podstawie kwestionowanych wzorców umownych, zostały wykonane.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego ustalono również, że Przedsiębiorca wykorzystywał w obrocie z konsumentami wzorce umów, które zawierały postanowienia – wskazane w sentencji niniejszej decyzji w punkcie III.

W przypadku poniższych wzorców umów ostatnie umowy zostały zawarte w następujących terminach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska - w dniu 14.11.2012 r.,*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska - w dniu 11.09.2012r.,*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska – w dniu 12.02.2013 r.*

Z kolei ostatnie umowy przenoszące własność w wykonaniu umów zawartych w oparciu o ww. wzorce zostały zawarte w następujących terminach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – budynek nr 3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska – w dniu 21.01.2013 r.;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska – w dniu 10.04.2013 r.;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 b – budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska – w dniu 29.04.2013 r.*

W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone znajdują się m.in. następujące postanowienia:

- „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.” (wpis nr **365**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 22.11.2004 r., sygn. akt XVII AmC 55/03);
- „Developer może 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.” (wpis nr **545**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 04.08.2004 r., sygn. akt XVII AmC 44/03);
- „Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.” (wpis nr **689**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 23.09.2004 r., sygn. akt XVII AmC 51/03);
- „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.” (wpis nr **882**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03);
- „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (wpis nr **1207**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 16.04.2007 r., sygn. akt XVII AmC 43/06);
- „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” (wpis nr **1375**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 28.01.2008 r., sygn. akt XVII AmC 109/07);
- „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego.” (wpis nr **1442**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 27.04.2007 r., sygn. akt 14/06);
- „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznanym", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.” (wpis nr **1500**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05);



- „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.” (wpis nr **1501**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05);

- „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.” (wpis nr **1503**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05);

-, Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego.” (wpis nr **1601**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 12.11.2007 r., sygn. akt XVII AmC 113/07);

- „Strona kupująca zobowiązuje się w umowie przyrzeczonej wyrazić zgodę na ustanowienie na przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę nr 467/9 oraz działkę 467/15 odpowiednich służebności gruntowych przeprowadzenia mediów, tj. wody, kanalizacji, prądu, gazu (na rzecz właścicieli działek nr: 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 467/6, 467/7, 467/8, 467/9, 467/10, 467/11, 467/12, 467/13, 476/14, 467/15 i 345/2 lub dostawcy mediów) bądź służebności przesyłu albo prawa użytkowania na rzecz dostawcy mediów – na warunkach według uznania Spółki i jednocześnie ustanowić Spółkę pełnomocnikiem z prawem substytucji w powyższym zakresie - w terminie do dnia 31 grudnia 2012 roku; w tym terminie pełnomocnictwo to będzie nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci strony kupującej, jak też - w przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości strona kupująca zapewni udzielenie takiej zgody i pełnomocnictwa oraz przystąpienie do niniejszego porozumienia przez nabywcę - pod rygorem zapłaty na rzecz Spółki kary umownej w kwocie 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych.” (wpis nr **2794**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 02.08.2011 r., sygn. akt XVII AmC 358/11);

- „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)” (§ 10 wzorca).” (wpis nr **3365**, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.10.2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10);

- „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości

wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.” (wpis nr 3533, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 14.12.2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09).

### **Zobowiązanie złożone przez DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna z siedzibą w Krakowie:**

W toku postępowania administracyjnego Przedsiębiorca wniósł o wydanie niniejszej decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zobowiązującej do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.

Treść zobowiązania przyjętego przez Spółkę przedstawiono w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji na stronach 9-10. W ocenie Prezesa UOKIK przedstawione przez Spółkę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane jej praktyki, o których mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

W odniesieniu do punktów I.1 – I. 4 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na usunięciu kwestionowanych postanowień.

W odniesieniu do punktów I.5 – I. 12 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na zastąpieniu kwestionowanych postanowień następującymi:

*„Zamawiający ponosi koszty taksy notarialnej, opłaty sądowej (założenie księgi wieczystej i wpisu własności do księgi wieczystej), koszty wypisów za wyjątkiem wypisu dla Wykonawcy, związanych z przeniesieniem praw własności lokalu (przedmiotu umowy) na rzecz Zamawiającego.”;*

W odniesieniu do punktów I.13 – I. 16 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na zastąpieniu kwestionowanych postanowień następującymi.

*„Celem zawarcia niniejszej umowy jest nabycie lokalu, mieszczącego się w budynku stanowiącym integralną część inwestycji kompleksowej, realizowanej zgodnie z planem zagospodarowania oraz wg pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego. W związku z powyższym Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do dokonania czynności faktycznych i prawnych obejmujących prowadzenie i zakończenie procesu inwestycyjnego, włącznie z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynków, na nieruchomości stanowiącej działkę-(ki) nr ... w zakresie określonym dokumentacją projektową i odpowiednimi decyzjami administracyjnymi (w szczególności pozwoleniem na budowę), a Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwa w zakresie niezbędnym dla realizacji powyższego zobowiązania”.*

W odniesieniu do punktów I.17 – I.18 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na usunięciu kwestionowanych postanowień.

W odniesieniu do punktów I.19 – I. 22 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na usunięciu kwestionowanych postanowień.

W odniesieniu do punktów I.23 – I. 24 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na usunięciu kwestionowanych postanowień.

W odniesieniu do punktów I.25 – I. 27 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na zastąpieniu kwestionowanych postanowień następującymi:

*„Każda ze Stron jest zobowiązana do bezzwłocznego poinformowania drugiej Strony o każdej zmianie adresu do korespondencji.”;*

W odniesieniu do punktów I.28 – I. 30 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na usunięciu kwestionowanych postanowień.

W odniesieniu do punktów I.31 – I. 32 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na usunięciu kwestionowanych postanowień.

**Mając na uwadze powyższe ustalenia Prezes UOKIK zważył, co następuje:**

### ***Interes publiczny***

Art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy. Takie stanowisko konsekwentnie prezentuje Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „SOKIK”). W wyroku z dnia 27.06.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 92/00) Sąd stwierdził, że *„Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany co do swych wymagań. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dotyczący ogółu a nie jednostki, czy też określonej grupy. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy”*. Podobnie na temat interesu publicznego SOKIK wypowiedział w wielu innych wyrokach, np. z dnia 30.05.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 80/00), z dnia 04.07.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 108/00), z dnia 06.06.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 78/00). Należy dodać także, iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26.02.2004 r. (sygn. akt III SK 2/04) stwierdził, że naruszenie indywidualnego interesu (w powołanym wyroku – konsumenta), nie wyklucza dopuszczalności równoczesnego uznania, że dochodzi do naruszenia publicznego zbiorowego interesu.

Przedmiotowe postępowanie dotyczy stosowania postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.). Wzorce umów wykorzystywane przez Przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami są stosowane wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych, aktualnych i potencjalnych klientów Przedsiębiorcy, którym – na gruncie art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 22<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego – przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKIK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Przedsiębiorcy. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie

zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem, uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKIK działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego przedmiotowej sprawy zastosowanie mają przepisy tej ustawy, a postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Punktem wyjścia do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest uprawdopodobnienie, że działania Przedsiębiorcy w zakresie punktu I sentencji decyzji mogły nosić znamiona praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz ustalenie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w zakresie punktu III sentencji decyzji.

Art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Art. 24 ust. 1 ww. ustawy zakazuje stosowania takich praktyk. Naruszenie tego przepisu następuje wówczas, gdy spełnione są łącznie następujące kryteria:

- oceniane zachowanie jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- działania przedsiębiorcy noszą znamiona bezprawności,
- działania te naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

#### ***Status przedsiębiorcy***

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. W niniejszym postępowaniu podmiot będący stroną postępowania posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest spółką jawną prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Zachowanie Przedsiębiorcy podlega zatem bez wątpienia kontroli dokonywanej na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

#### ***Przesłanka bezprawności***

Odnosząc się do drugiej z przesłanek art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Jako „bezpprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Podkreślenia wymaga, iż przepisy ww. ustawy nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKIK w wyroku z dnia 23.06.2006 r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1<sup>1</sup> poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym.

---

<sup>1</sup> art. 23 a ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 86 poz. 804 ze zm.) jako definiujący pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów znalazł swoje odzwierciedlenie w art. 24 ust. 2 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.)

Sprzeczne z prawem są zatem czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym. *„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.”*<sup>2</sup>. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

W art. 24 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca bezpośrednio wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem *„w szczególności”*, co oznacza, że ma on charakter przykładowy.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących. Niemniej jednak, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do prowadzonego przez Prezesa UOKIK Rejestru niedozwolonych postanowień umownych (art. 24 ust. 2 pkt 1). W wyroku z dnia 25 marca 2004 r. SOKIK<sup>3</sup> stwierdził, że w oparciu o art. 24 ust. 2 pkt 1 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustalą się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do ww. Rejestru. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy. Wobec tego, stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKIK za niedozwolone zostało wpisane do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane.

Analizując przesłankę bezprawności należy mieć na uwadze, iż zarzut bezprawnego działania Przedsiębiorcy w przedmiotowej sprawie polega na posługiwaniu się postanowieniami wzorca umownego, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Art. 479<sup>43</sup> Kodeksu postępowania cywilnego rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania postanowień wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKIK, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 Kodeksu postępowania cywilnego. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od

---

<sup>2</sup> vide: „Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz”, pod redakcją J. Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, 2000, s.117 – 118)

<sup>3</sup> Wyrok SOKIK z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt XVII AmA 51/03, publ. Wokanda 2005/4/58.

tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Zgodnie ze stanowiskiem SOKIK, wyrażonym w wyroku z dnia 25.05.2005 r. (sygn. akt XVII AmA 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Trafność wyżej opisanego stanowiska potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.07.2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06, opubl. OSNP 2007/1-2/35).

Wynikająca z art. 479<sup>45</sup> § 3 Kodeksu postępowania cywilnego jawność Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone oznacza, że od chwili wpisania do niego określonego postanowienia zakazane jest stosowanie tożsamyh postanowień w obrocie konsumenckim i nikt nie może zasłaniać się nieznajomością dokonanych wpisów. Rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone jest prowadzony przez Prezesa UOKIK. Rejestr ten jest powszechnie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)<sup>4</sup>. Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że Przedsiębiorca był zobowiązany do powstrzymania się od stosowania postanowień, które mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru.

#### ***Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.04.2008 r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „*zbiorowego interesu konsumentów*” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „*nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów*”. Wystarczające powinno być w jego ocenie ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy orzekł też, że „*praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy*”.

W rozważanym przypadku oceniane zachowania Przedsiębiorcy mogły oddziaływać lub mogą oddziaływać obecnie na zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zarzutów opisanych w pkt I i III sentencji niniejszej decyzji, co powoduje, że

---

<sup>4</sup> [http://uokik.gov.pl/rejestr\\_klauzul\\_niedozwolonych2.php](http://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php)

spełnienie rozważanej przesłanki zostało w przedmiotowej sprawie wykazane. Oceniane zachowania Przedsiębiorcy dotyczą szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły z Przedsiębiorcą umowy, jak i zagrażają interesom wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, osób zapoznających się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych oferowanych przez Przedsiębiorcę. Tym samym nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

**I.** Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes UOKIK może wydać decyzję zobowiązującą, jeżeli w toku prowadzonego postępowania zostanie uprawdopodobnienie naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy. U podstaw wydania decyzji zobowiązującej leży uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca uznał, że zamiast udowodnienia wystarczające jest uprawdopodobnienie w trakcie postępowania dowodowego stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania (przedsiębiorcy) odstępuje się od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje ona określoną w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktykę.

Rozważenie uprawdopodobnienia przesłanki bezprawności w ramach każdego z postawionych Przedsiębiorcy zarzutów zostanie uczynione poniżej.

#### **Ad I. 1 – I. 4**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.1 – I.4 sentencji niniejszej decyzji, które umożliwiają mu uznanie umowy za rozwiązaną bez konieczności dodatkowego zawiadomienia konsumenta w sytuacji, gdy konsument nie wpłaci określonej kwoty (tytułem zadatku, opłaty rezerwacyjnej lub części umówionej ceny) w ustalonym terminie.

W ocenie Prezesa UOKIK powyższe postanowienia można uznać za tożsame z następującymi klauzulami wpisanymi do Rejestru pod numerami 689 oraz 1375 w brzmieniu:

*-,Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.” (wyrok SOKIK z dnia 23.09.2004 r., sygn. akt XVII AmC 51/03),*

*-,Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” (wyrok SOKIK z dnia 28.01.2008 r., sygn. akt XVII AmC 109/07).*

W przypadku przekroczenia terminu zapłaty ceny lub jej raty art. 481 Kodeksu cywilnego przyznaje wierzycielowi prawo żądania od dłużnika odsetek za zwłokę, a także żądania naprawienia szkody na zasadach ogólnych. Ponadto w przypadku umów zawieranych przez deweloperów z konsumentami zastosowanie znajdzie dobry obyczaj

nakazujący wezwanie dłużnika do zapłaty przed zastosowaniem wobec niego sankcji. Obyczaj ten został ukształtowany w oparciu o art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciężącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Postanowienia, które stosuje Przedsiębiorca przewidują, że konsumenci tracą możliwość osiągnięcia zamierzonego gospodarczego celu umowy – tj. nabycia nieruchomości, która z reguły finansowana jest z kredytu hipotecznego. Postanowienia, na podstawie których deweloperzy – w przypadku przekroczenia przez konsumenta terminu zapłaty ceny nieruchomości lub nawet jej pojedynczej raty – nie tylko nie wzywają konsumenta do zapłaty zaległego świadczenia albo świadczenia wraz z odsetkami, ale przyznają sobie uprawnienie do odstąpienia od umowy (jej rozwiązania) zostały uznane przez SOKIK za klauzule abuzywne i wpisane do Rejestru. Powyższy sposób działania Spółki może być oceniany pod kątem sprzeczności z dobrymi obyczajami oraz naruszenia interesów konsumentów.

#### **Ad I.5 – I.12**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.5 – I.12 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których konsumenci – zawierający umowę w formie aktu notarialnego - ponoszą koszty wypisów dla Przedsiębiorcy.

W opinii Prezesa UOKIK wskazane wyżej postanowienia mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 3365, w brzmieniu:

*"Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)."* (wyrok SOKIK z dnia 20.10.2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10).

Przy zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego, czy to przedwstępnej, czy też przenoszącej własność mieszkania, konieczne jest pokrycie tzw. opłat notarialnych. W skład tych opłat wchodzi m.in. koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty za wpis w księdze wieczystej oraz wypisy aktu notarialnego. Postanowienia, które umożliwiają przedsiębiorcy po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego otrzymanie jej wypisu bez ponoszenia kosztów z tym związanych, powodują przerzucenie tych kosztów na konsumenta. Postanowienia tego rodzaju kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy i z tego powodu zostały uznane przez SOKIK za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i wpisane do Rejestru klauzul niedozwolonych.

#### **Ad I.13 – I.16**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punkcie I.13 – I.16 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których konsumenci udzielają mu nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania go wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez Przedsiębiorcę działalnością inwestycyjną.



Postanowienia w powyższym brzmieniu mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycjami 2794 oraz 1503, w brzmieniu:

- „*W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.*” (wyrok SOKIK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05),

- „*Strona kupująca zobowiązuje się w umowie przyrzeczonej wyrazić zgodę na ustanowienie na przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę nr 467/9 oraz działkę 467/15 odpowiednich służebności gruntowych przeprowadzenia mediów, tj. wody, kanalizacji, prądu, gazu (na rzecz właścicieli działek nr: 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 467/6, 467/7, 467/8, 467/9, 467/10, 467/11, 467/12, 467/13, 476/14, 467/15 i 345/2 lub dostawcy mediów) bądź służebności przesyłu albo prawa użytkowania na rzecz dostawcy mediów – na warunkach według uznania Spółki i jednocześnie ustanowić Spółkę pełnomocnikiem z prawem substytucji w powyższym zakresie - w terminie do dnia 31 grudnia 2012 roku; w tym terminie pełnomocnictwo to będzie nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci strony kupującej, jak też - w przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości strona kupująca zapewni udzielenie takiej zgody i pełnomocnictwa oraz przystąpienie do niniejszego porozumienia przez nabywcę - pod rygorem zapłaty na rzecz Spółki kary umownej w kwocie 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych.*” (wyrok SOKIK z dnia 02.08.2011 r., sygn. akt XVII AmC 358/11).

Postanowienia wpisane do Rejestru pod pozycjami 1503 oraz 2794, podobnie jak stosowane przez Przedsiębiorcę stanowią przejaw wykorzystania przez niego jego przewagi kontraktowej. Przedsiębiorca dzięki tym postanowieniom otrzymuje od konsumenta pełnomocnictwo o charakterze nieodwołalnym i niewygasającym, co jest sprzeczne z istotą pełnomocnictwa. Po zapłacie określonej w umowie ceny należy uznać, iż konsument wykonał swoje główne świadczenie wynikające z umowy sprzedaży. Tym samym wygasa stosunek prawny łączący Przedsiębiorcę i konsumenta wynikający z umowy sprzedaży, a dalsze stosunki prawne między Przedsiębiorcą a konsumentem powinny być regulowane na zasadzie równości podmiotów – współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (Przedsiębiorca i konsument). Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Przedsiębiorcę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienia mogą zostać uznane za tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

#### **Ad I.17 – I.18**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.17 – I.18 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których konsument wyraża zgodę umieszczenia na tabliczkach adresowych oraz na ścianie budynku logo przedsiębiorcy w miejscu i w formie przez niego zaproponowanej.

W opinii Prezesa UOKIK wskazane wyżej postanowienia mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 3533, w brzmieniu:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.” (wyrok SOKIK z dnia 14.12.2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09).

Postanowienie, na podstawie którego przedsiębiorca zapewnia sobie prawo bezpłatnego wykorzystania części nieruchomości wspólnej w celu umieszczenia konstrukcji w celach marketingowych (tj. logo) bez uprzedniej zgody wspólnoty mieszkaniowej, zostało uznane przez SOKIK za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego. Konstrukcja tego rodzaju postanowień uniemożliwia bowiem konsumentowi korzystanie z ustawowych uprawnień, określonych w art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Powszechnie przyjmuje się, że współwłasnością objęte są grunt, ściany zewnętrzne, dachy, fundamenty oraz wszelkie inne części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W praktyce oznacza to, że każdy – bez wyjątku – właściciel lokalu ma prawo współkorzystać z nieruchomości wspólnej, jak również ma prawo do korzystania z części pożytków i innych przychodów przekraczającej wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w tejże nieruchomości. Taka konstrukcja przepisów prawnych daje każdemu właścicielowi lokalu prawo udziału w podziale „zysków” pochodzących z eksploatacji nieruchomości wspólnej, jeżeli takie powstaną. Ponadto, zgodnie z ustępem 3 art. 12 ww. ustawy o własności lokali właściciele lokali podejmując odpowiednią uchwałę, mogą nałożyć na właścicieli lokali użytkowych większe obciążenia z tytułu korzystania przez tych ostatnich z nieruchomości wspólnej. Zamieszczenie w umowie przedmiotowego postanowienia, uniemożliwia wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumenti (właściciele lokali) zostaną bowiem pozbawieni w ten sposób ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, jak również prawa do podjęcia decyzji w jaki sposób zagospodarować tą część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo.

## **Ad I.19 – I.22**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.19 – I.22 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których jest upoważniony do jednostronnego odbioru lokalu w sytuacji, gdy konsument nie stawia się w wyznaczonym terminie.

W opinii Prezesa UOKIK wskazane wyżej postanowienia mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 365 oraz 1442, w brzmieniu:

- „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.” (wyrok SOKIK z dnia 22.11.2004 r., sygn. akt XVII AmC 55/03);

- „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego.” (wyrok SOKIK z dnia 27.04.2007 r., sygn. akt XVII AmC 14/06).

SOKIK za szczególnie niebezpieczne – jako naruszające interesy konsumentów i sprzeczne z dobrymi obyczajami – uznał te postanowienia, które przewidują, że w razie niestawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie w celu protokolarnego obioru nieruchomości, deweloper jest uprawniony do jednostronnego jej odbioru. W takiej sytuacji sprzedający sporządzają jednostronnie protokół, który traktowany jest jako protokół odbioru podpisany przez obie strony. Formulowanie tego typu postanowień wydaje się stwarzać deweloperowi zbyt daleko idące uprawnienia do dokonywania interpretacji umowy. Ponadto w sposób niedopuszczalny pozbawia to konsumentów prawa do dochodzenia przez nich roszczeń z tytułu stwierdzonych wad (skutkiem jednostronnego odbioru jest stwierdzenie przez dewelopera, że wybudowana przez niego nieruchomość jest zgodna z umową). Postanowienie to jest rażąco sprzeczne z dobrymi obyczajami, bowiem dąży do wyeliminowania prawa kupującego do zbadania jakości rzeczy mu sprzedanej, w ten sposób postanowienie to kształtuje prawa konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami.

#### **Ad I.23 – I.24**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.23 – I.24 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których uzależnia od swej zgody dokonanie przez nabywcę (konsumenta) przelewu wierzytelności.

W opinii Prezesa UOKIK wskazane wyżej postanowienia mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 1501, w brzmieniu:

„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.” (wyrok SOKIK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05).

SOKIK w powyższym wyroku orzekł, że przez stosowanie kwestionowanych zapisów umownych przedsiębiorca wykorzystując swoją przewagę kontraktową, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia swojej zgody w tym przedmiocie. W ocenie Sądu, kwestionowany zapis *de facto* pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności. Okoliczność, iż zakwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c. nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, iż zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, według której wierzyciel może przenieść wierzytelność bez zgody dłużnika. O ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu niepodlegającego negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta.

#### **Ad I.25 – I.27**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.25 – I.27 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których przedsiębiorca przyznaje sobie prawo do stwierdzenia skuteczności dostarczenia pism konsumentowi.

Zapisy o tej treści mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycjami: 1207, 1500, 1601, odpowiednio w brzmieniu:

- „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.*” (wyrok SOKIK z dnia 16.04.2007 r., sygn. akt XVII AmC 43/06);

- „*W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.*” (wyrok SOKIK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05);

- „*Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego.*” (wyrok SOKIK z dnia 12.04.2007 r., sygn. akt XVII AmC 113/07).

Art. 385<sup>3</sup> pkt 9 Kodeksu cywilnego uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W analizowanych postanowieniach Spółka zastrzega, że wysyłanie korespondencji, na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko Spółka – jako twórca wzorca umowy – *de facto* decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 Kodeksu cywilnego oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej – narzuca swoim kontrahentom treść wzorca.

#### **Ad I.28 – I.30**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.28 – I.30 sentencji niniejszej decyzji, w których zastrzega, że przekazanie lokalu nie jest uwarunkowane wykonaniem drobnych robót wykończeniowych poza lokalem i na zewnątrz budynku.

Zapis o tej treści może być rozpatrywany pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 545 w brzmieniu:

- „*Developer może 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.*” (wyrok SOKIK z dnia 04.08.2004 r., sygn. akt XVII AmC 44/03).

Stosowane przez Przedsiębiorcę postanowienia jak i wskazane powyżej postanowienie uznane za niedozwolone przewidują, że przedsiębiorca może zgłosić budynek do odbioru końcowego, nawet jeżeli niektóre elementy robót nie zostały ukończone (elewacja, detale, drobne roboty wykończeniowe). Oznacza to, że Przedsiębiorca przyznaje tylko sobie uprawnienie do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową i przyznaje mu uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, co narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 9 i 11 Kodeksu cywilnego. W świetle tych zapisów Przedsiębiorca może w sposób dowolny określać chwilę ukończenia robót, mimo niewykonania całości prac przewidzianych umową. Ogólność tych sformułowań powoduje, że konsument nie ma możliwości kwestionowania, że budynek nie jest jeszcze gotowy do odbioru końcowego.

#### **Ad I.31 – I.32**

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.31 – I.32 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których nie jest uznawane za zwłokę Przedsiębiorcy działanie sił wyższych oraz nieprzewidziane skutki decyzji sądowych i administracyjnych.

Zapisy o tej treści mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 882 w brzmieniu:

„*Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.*” (wyrok SOKIK z dnia 18.05.2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03).

Zacytowane powyżej postanowienia oraz postanowienie wpisane do Rejestru dotyczą wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie, bądź nienależyte wykonanie umowy spowodowane okolicznościami określonymi przez niego jako działania organów administracji oraz sądów. Pokreślenia wymaga, że nie każda spośród wymienionych przez Spółkę okoliczności może być uznana za uzasadnienie wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy. Dowodem tego jest powołany wyrok SOKIK, w którym Sąd konsekwentnie i jednoznacznie uznał, że takie okoliczności nie stanowią przesłanki egzoneracyjnej, albowiem nie można wykluczyć, iż przyczyną okoliczności faktycznych albo prawnych, do których można zaliczyć przedłużanie postępowań przed organami administracyjnymi są działania lub zaniechania przedsiębiorcy, czy też brak jego należytej staranności. W ocenie Prezesa UOKIK należy zgodzić się ze stanowiskiem SOKIK, albowiem działający z należyłą starannością przedsiębiorca może i powinien podjąć działania, które zapobiegałyby ewentualnym skutkom przedłużenia procedur administracyjnych. Także pozostałe okoliczności wymienione przez Spółkę, jak „nieprzewidziane decyzje sądowe i

administracyjne” wydają się mieć – w świetle powołanego wyroku – wątpliwy wpływ na ewentualne przedłużenie procesu inwestycyjnego. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność Przedsiębiorcy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Przedsiębiorcę przedmiotowe postanowienia mogą zostać uznane za tożsame ze wskazanymi powyżej klauzulami wpisanymi do Rejestru.

Mając na względzie, iż wyżej opisane ustalenia zostały uprawdopodobnione uznać należy, że Przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

### **Zobowiązanie Przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji, jest – oprócz uprawdopodobnienia naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy – zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W ocenie Prezesa UOKIK w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony. Przedsiębiorca, będący stroną niniejszego postępowania, złożył w jego toku zobowiązanie, o jakim mowa powyżej. Uczynił to w pierwszym piśmie skierowanym do Prezesa UOKIK w tej sprawie, a doprecyzował je w kolejnych pismach. Złożone przez niego zobowiązanie, jako precyzyjne, kompletne i adekwatne, mogło zostać przyjęte, albowiem daje podstawy do uznania, że zarzucane przedsiębiorcy naruszenia zostaną wyeliminowane.

Treść zobowiązania przyjętego przez Przedsiębiorcę przedstawiono w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji na stronach 9-10. W ocenie Prezesa UOKIK przedstawione przez Przedsiębiorcę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane mu praktyki, o których mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes UOKIK może określić termin wykonania zobowiązań. W tym zakresie uznaje się za zasadne **nałożenie na Przedsiębiorcę obowiązku wykonania złożonego zobowiązania w terminie:**

- **21 dni od otrzymania decyzji** w zakresie zmiany wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami i zawierających kwestionowane zapisy poprzez ich usunięcie lub zmianę,
- **45 dni od otrzymania decyzji** w zakresie aneksowania umów zawartych z konsumentami, zawierających kwestionowane postanowienia.

Za przyjęciem takich terminów przemawia w szczególności rodzaj zarzucanych Przedsiębiorcy naruszeń i związany z tym nakład pracy, jaki jest konieczny do zrealizowania celów postępowania.

**Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji.**

**II.** Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1, Prezes UOKIK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie **informacji o stopniu realizacji zobowiązań**. Samo zobowiązanie przedsiębiorcy do wykonania bądź zaniechania określonych działań nie będzie mieć praktycznego znaczenia bez jednoczesnego nałożenia ww. obowiązku. Wykonanie zobowiązań musi podlegać sprawdzeniu przez Prezesa UOKIK<sup>5</sup>.

Prezes UOKIK uwzględnił, iż sprawozdanie przedkładane Prezesowi UOKIK w powyższym zakresie wymaga odpowiednio długiego okresu czasu.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKIK uznał, iż sprawozdanie Przedsiębiorcy z wykonania zobowiązania, winno być złożone:

- a) w zakresie objętym pkt. I sentencji niniejszej decyzji dotyczącym zmiany stosowanych wzorców umów w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się tej decyzji , przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
  - wszystkie zmienione wzorce umowne, które obejmuje złożone zobowiązanie,
  - po 2 kopie umów zawartych w oparciu o każdy ze zmienionych wzorców;
- b) w zakresie objętym pkt. I sentencji niniejszej decyzji dotyczącym przesłania konsumentom propozycji aneksowania umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów w terminie do 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się tej decyzji , przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
  - liczbę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
  - liczbę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
  - liczbę konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umów zawartych w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
  - po 2 kopie podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o każdy z kwestionowanych w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorców umów, jakie zawarto z konsumentami.

W ocenie Prezesa UOKIK, tak ustalone terminy, uwzględniające zakres informacji objętych ww. sprawozdaniem i czasochłonność jego przygotowania, są w pełni wystarczające dla wykonania przez Przedsiębiorcę czynności objętych zobowiązaniem.

---

<sup>5</sup> K. Kohutek, M. Sieradzka: Komentarz do art. 28 ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, LEX, 2008.*

W tym miejscu dodatkowo należy zaznaczyć, że w przypadku, jeśli Przedsiębiorca nie wykona zobowiązań lub obowiązku składania informacji o stopniu realizacji tych zobowiązań, decyzja wydana w oparciu o art. 28 ust. 1–3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów może zostać przez Prezesa UOKIK uchylona.

**Mając na uwadze powyższe, orzeka się jak w pkt. II sentencji decyzji.**

**III.** W punkcie III sentencji decyzji Prezes UOKIK przypisał Przedsiębiorcy stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Przedmiotem postępowania w zakresie określonym pkt. III sentencji decyzji jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa UOKIK zapisy wzorców umów stosowanych przez Przedsiębiorcę przy świadczeniu usług deweloperskich, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKIK wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

**Ad III.1**

Przedsiębiorca stosował zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach III.1 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których konsumenci – zawierający umowę w formie aktu notarialnego - ponosili koszty wypisów dla Przedsiębiorcy.

W ocenie Prezesa UOKIK kwestionowane postanowienia są tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 3365. Uzasadnienie uznania kwestionowanych klauzul za tożsame z podanym postanowieniem wpisanym do Rejestru zostało wykazane w punkcie Ad I.5 – I.12 na stronie 32 decyzji.

**Ad III.2 – III.3**

Przedsiębiorca stosował zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach III.2 – III.3 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których konsumenci udzielali mu nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania ich wobec instytucji, urzędów, osób prawnych i fizycznych we wszelkich sprawach związanych z kontynuowaną przez Przedsiębiorcę działalnością inwestycyjną.

W ocenie Prezesa UOKIK kwestionowane postanowienia są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycjami 2794 oraz 1503. Uzasadnienie uznania kwestionowanych klauzul za tożsame z podanymi postanowieniami wpisanymi do Rejestru zostało wykazane w punkcie Ad I.13 – I.16 na stronach 32-33 decyzji.

**Ad III.4**



Przedsiębiorca stosował zapisy we wzorcach umów wskazane w punkcie III.4 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których konsument wyraża zgodę umieszczenia na tabliczkach adresowych oraz na ścianie budynku logo przedsiębiorcy w miejscu i w formie przez niego zaproponowanej.

W ocenie Prezesa UOKIK kwestionowane postanowienia są tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 3533. Uzasadnienie uznania kwestionowanych klauzul za tożsame z podanym postanowieniem wpisanym do Rejestru zostało wykazane w punkcie Ad I.17 – I.18 na stronach 33-34 decyzji.

#### **Ad. III.5**

Przedsiębiorca stosował zapisy we wzorcach umów wskazane w punkcie III.5 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których Przedsiębiorca przyznawał sobie prawo do stwierdzania skuteczności dostarczenia pism konsumentowi.

W ocenie Prezesa UOKIK kwestionowane postanowienia są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycjami 1207, 1500, 1601. Uzasadnienie uznania kwestionowanych klauzul za tożsame z podanymi postanowieniami wpisanymi do Rejestru zostało wykazane w punkcie Ad I.25 – I.27 na stronach 35-36 decyzji

#### **Ad III.6 – III.7**

Przedsiębiorca stosował zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach III.6 – III.7 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których nie było uznawane za zwłokę Przedsiębiorcy działanie sił wyższych oraz nieprzewidziane skutki decyzji sądowych i administracyjnych.

W ocenie Prezesa UOKIK kwestionowane postanowienia są tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 882. Uzasadnienie uznania kwestionowanych klauzul za tożsame z podanym postanowieniem wpisanym do Rejestru zostało wykazane w punkcie Ad I.31 – I.32 na stronach 37-38 decyzji

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, że ostatnie umowy zawarte z konsumentami w oparciu o wzorce, które zawierały kwestionowane postanowienia, zostały zawarte w następujących terminach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1b – Budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska - w dniu 14.11.2012 r.;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – Budynek nr3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska - w dniu 11.09.2012 r.;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – Budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska – w dniu 12.02.2013 r.*

Przedsiębiorca wskazał, że powyższe wzorce umów nie funkcjonują już w obrocie z uwagi na fakt, że obiekty których dotyczyły zostały zakończone oraz posiadają ostateczne pozwolenia na użytkowanie, a lokale mieszkalne zostały ostatecznie wyodrębnione i zbyte. Ostatnie umowy przenoszące własność w wykonaniu umów zawartych w oparciu o ww. wzorce zostały zawarte w następujących terminach:

- *Wzór umowy deweloperskiej Dobrego Pasterza – budynek nr 3 – Akt notarialny – Umowa deweloperska – w dniu 21.01.2013 r.;*
- *Wzór umowy deweloperskiej 29 Listopada 193 C – budynek nr A – Akt notarialny – Umowa deweloperska – w dniu 10.04.2013 r.;*
- *Wzór umowy deweloperskiej Kaczary 1 b – budynek nr 5 – Akt notarialny – Umowa deweloperska – w dniu 29.04.2013 r.*

W świetle powyższego, Prezes UOKIK uznał, że w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki niezbędne do przypisania Przedsiębiorcy praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów: wykazana została bezprawność jego działań oraz naruszenie zbiorowego interesu konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKIK zaprzestanie stosowania kwestionowanych postanowień wzorców umów prowadzi bezpośrednio do stwierdzenia zaniechania stosowania bezprawnych działań, a tym samym spełnione zostały warunki niezbędne do wydania decyzji na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.**

#### **Ad pkt. IV**

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes UOKIK rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Natomiast w myśl art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w wyniku postępowania Prezes UOKIK stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Analogicznie - stosownie do treści przepisu art. 264 § 1 k.p.a. - jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia. Do kosztów postępowania – zgodnie z art. 263 § 1 k.p.a. - zalicza się również koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Postępowanie w sprawie stosowania przez DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes UOKIK - w punkcie III sentencji decyzji - stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKIK ze stroną i w związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 37,00 zł (słownie: trzydzieści siedem złotych).

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000** w terminie wskazanym w punkcie IV sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od **niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie** do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **w terminie dwutygodniowym** od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu

Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKIK w Krakowie, 31 – 011  
Kraków, Pl. Szczepański 5.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach, zawartego w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji – stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>32</sup> K.p.c. oraz art. 264 § 2 K.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia tej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie.

z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

ZASTĘPCA DYREKTORA DELEGATURY  
UOKIK W KRAKOWIE

WALDEMAR JURASZ

**Otrzymują:**

1. DOM-BUD M. Szaflarski Spółka jawna, ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
2. RKR a/a.